

Vereinbarte Verwaltungs- Gemeinschaft Rottweil

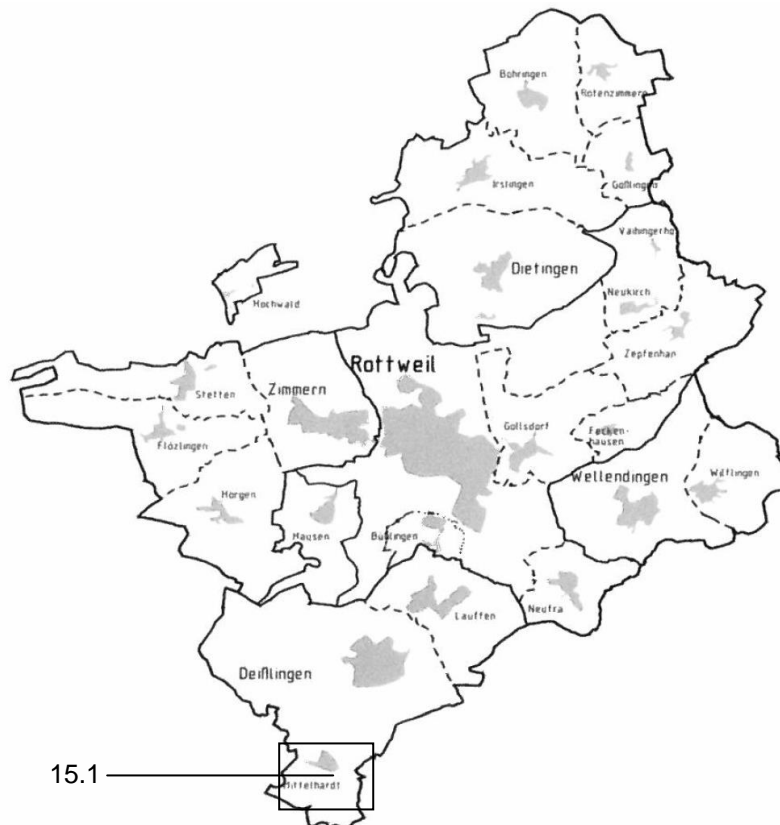


Große Kreisstadt
und die Gemeinden

Rottweil
Deißlingen
Dietingen
Wellendingen
Zimmern o. R.

Flächennutzungsplan 2012 15. Änderung „Jettenburg“

15.1 Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche
Gemeinde Deißlingen, Gemarkung Deißlingen



Begründung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
Stand: 09.09.2016

INHALT	SEITE
A. Rechtsgrundlagen	3
B. Verfahren	3
C. Begründung	4
D. Umweltbericht	7

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.200, zuletzt geändert am 17.12.2015.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) d. F. vom 09.07.2009 (BGBl.IS. 2542), zuletzt geändert am 31.08.2015.

B. Verfahren

Flächennutzungsplan 2012 -15. Änderung:

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|---------------------|
| ➤ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am | 22.05.2015 |
| ➤ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | 22.04.2106 |
| ➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse | 11.06.2016 |
| ➤ Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | 20.06. – 20.07.2016 |
| ➤ Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| ➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse | |
| ➤ Durchführung der Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| ➤ Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss | |
| ➤ Genehmigung des Flächennutzungsplan 2012 – 15. Änderung „Jettenburg“ durch das RP Freiburg | |
| ➤ Bekanntmachung und Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2012 – 15. Änderung „Jettenburg“ | |

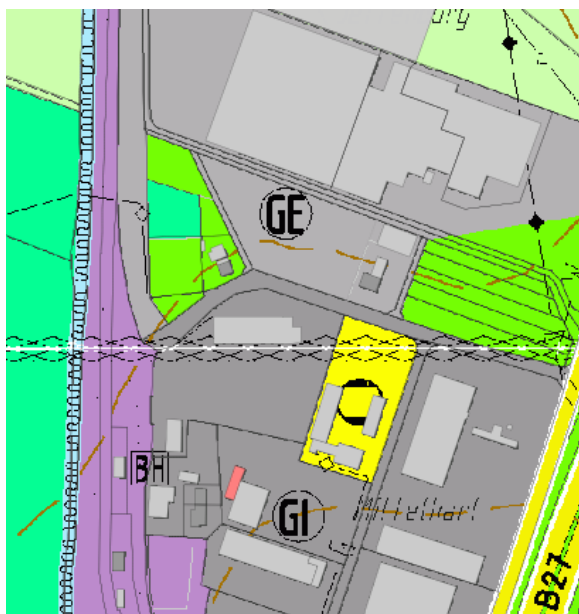
C. Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der 15. Flächennutzungsplanänderung:

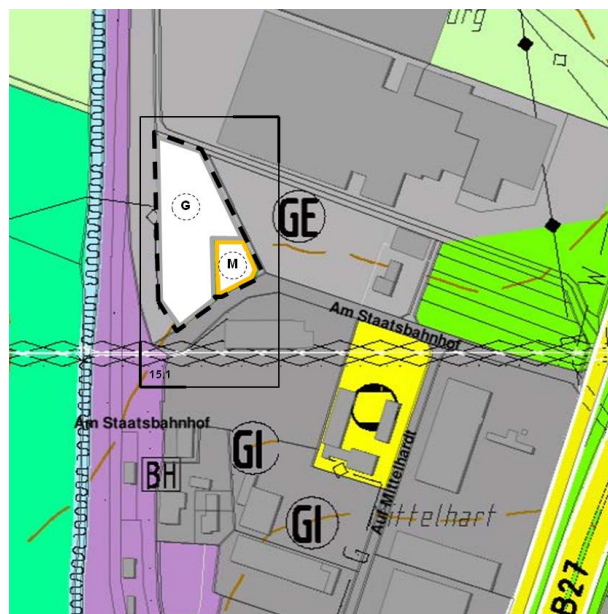
Anlass der 15. Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Neuordnung und Betriebserweiterung der Gartenbaufirma Schuler, um auch in Zukunft am Markt leistungsfähig ausgerichtet zu sein. Die Gartenbaufirma Schuler ist in den letzten Jahren von ursprünglich 3 auf heute 24 Mitarbeiter gewachsen. Um diese Arbeitsplätze zu halten und eventuell auszubauen sind die geplanten Investitionen betriebswirtschaftlich notwendig. In einem ersten Schritt ist im Plangebiet auf der gewerblichen Fläche einer Lagerhalle geplant. Bisher hat die Gartenbaufirma lediglich Foliengewächshäuser. Diese dienen der besseren Überwinterung der Pflanzen. Zudem wird die Lagerhalle in Teilbereichen auch benötigt, um den in den vergangenen Jahren gewachsenen Maschinenpark im Winter witterungsunabhängig unterbringen zu können.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll demnach der westliche Bereich des Gewerbegebiets erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterungsabsichten der Gartenbaufirma Schuler zu schaffen. Das im Plangebiet vorhandene private Wohngebäude mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude soll planungsrechtlich mit aufgenommen, da diese private Nutzung Bestandsschutz genießt.

Die als Grün- und Waldfläche dargestellte Fläche soll in gewerbliche Baufläche (ca. 0,57 ha) sowie einen Anteil gemischte Baufläche (ca. 0,10 ha) umgewandelt werden.



Unmaßstäbliche Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes 2012



Unmaßstäbliche Darstellung des Flächennutzungsplanes 2012 – 15. Änderung „Jettenburg“

Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Mittelhardt zwischen Deißlingen und Trossingen an der Kreuzung A81/B27 (Abfahrt Villingen-Schwenningen-Trossingen). Es ist eingebettet in das bestehende Gewerbegebiete.

Es wird begrenzt:

- im Westen von Bahnlinie Trossingen bzw. Schwenningen / Rottweil,
- im Osten durch die Pflanzbeete und Schaugärten und dem Betriebsgebäude der Gartenbaufirma Schuler,
- im Süden durch die vorhandene Straße „Am Stadtbahnhof“ der derzeitigen K 5556 und der gegenüberliegenden gewerblichen Bebauung,
- im Norden durch ein großes Gartenbauzentrum. Dazwischen verläuft an der Nordgrenze der Wiesenbach, der im Zuge früherer Flurbereinigungsverfahren (Autobahnbau) begradigt und in Betonhalbschalen gelegt wurde.

Das Plangebiet selbst wird mit Ausnahme des Grundstückes mit der Flurnummer 950 seit Jahren durch den Gartenbaubetrieb Schuler als Lagerfläche für Recyclingmaterial genutzt. Es wurde vor mehreren Jahren aufgefüllt und zeigt sich als überwiegend eingeschotterte Fläche. Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 950 befindet sich ein privates Wohngebäude mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude.

Nachweis des Bauflächenbedarfs

Nach § 5 BauGB soll bei Bauflächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen der geplante Bedarf an Wohnbau- und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung erfolgen. Hierfür hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden – Württemberg am 23.05.2014 die entsprechenden Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bedarfsflächennachweise unter Verweis auf entsprechende Vorgaben des BauGB fortgeschrieben.

Für die Prüfung des Gewerbebauflächenbedarfs wird gemäß Ziffer 3 der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht als geeignet gesehen. Erforderlich ist eine für den Einzelfall nachvollziehbare Darstellung und Begründung.

Begründung des Einzelfalls

- **Gewerbliche Baufläche:**
Die geplante Gebietserweiterung berücksichtigt die kurz- bis mittelfristigen Ziele der geplanten Neuordnung und Betriebserweiterung der Gartenbaufirma Schuler und orientiert sich auch an der Verfügbarkeit der Grundstücke. Sämtliche Grundstücke bis auf das Grundstück mit dem bestehenden Wohnhaus sind im Besitz der Gartenbaufirma Schuler. Der Gartenbaubetrieb Schuler bemüht sich seit langem das Grundstück mit dem privaten Wohngebäude zu erwerben. Das Plangebiet, dargestellt als Grün- und Waldfläche wird im Flächennutzungsplan im Osten, Norden und Westen von gewerblich nutzbaren Flächen und um Süden von gewerblichen Flächen (Industrie- und Gewerbegebiet) eingegrenzt. Im Bestand ist diese Grün- und Waldfläche nicht vorhanden. Die Fläche ist geschottert und wird als Lagerfläche für Recyclingmaterial genutzt.

Die Planung hat zum Ziel, für die Gebietserweiterung vorrangig vorbelastete Flächen angrenzend an den Betriebsstandort zu nutzen. Auf ein Überplanen wertvoller landwirtschaftlicher Flächen kann dadurch verzichtet werden.

- **Gemischte Baufläche:**
Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan „Jettenburg“ sieht im Plangebiet zum geplanten Gewerbegebiet zusätzlich die Ausweisung eines Mischgebietes vor, resultierend aus der bestehenden Nutzungen, die Bestandsschutz genießt. Das bestehende Wohngebäude ist zum Teil bewohnt, zum Teil wird es vom Eigentümer, als Feriendomizil genutzt.

Für die notwendige Übereinstimmung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zwischen Flächennutzungsplanebene und Bebauungsplanebene wird im weiteren Änderungsverfahren die Darstellung einer zusätzlichen gemischten Baufläche auf der Flächennutzungsplanebene übernommen.

Immissionskonflikte

Bisher bestanden keine Konflikte zwischen dem bestehenden Wohnhaus zur benachbarten gewerblichen Nutzung. Im vorgezogenen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit zum parallel geführten Bebauungsplanverfahren wurden auch keine Anregungen und Bedenken geäußert. Bekannt ist zudem, dass bei der aktuellen Nutzung des Plangebietes zeitlich begrenzte Emissionen (morgentliche und abendliche Lade/ Abladevorgänge, Materialliefevorgänge) bestehen, die aktuell zu keinen Konflikten führen.

Im Hinblick aber auf das im Süden des Plangebietes angrenzende Industriegebiet Mittelhardt wird darauf hingewiesen, dass eine planerische Bewältigung der daraus eventuell resultierenden Immissionskonflikte auf die verbindliche Bauleitplanebene verlagert wird und dort ggf. entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgesehen werden müssen, um eine verträgliche Lösung zur Konfliktbewältigung zu schaffen.

Hochwasserschutz

Laut Hochwassergefahrenkarten liegt ein Teil des Plangebietes im HQ100-Überflutungsbereich des Neckars. Die Belange des Hochwasserschutzes sind jedoch im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung und durch das Erfordernis der Einholung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben nach § 78 Abs. 3 WHG zu gewährleisten.

Durch die Umwandlung der Fläche ist eine Nachverdichtung der Bebauung angedacht. Es handelt sich deshalb nicht um ein neues Baugebiet i.S. von § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG ist somit nicht erforderlich.

Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen kann im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der
- Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Zuständige Behörde ist die Gemeinde. Sofern für das Vorhaben eine baurechtliche Entscheidung erforderlich ist, entscheidet über die Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG die zuständige untere Baurechtsbehörde. Das Einvernehmen der Gemeinde ist hierfür erforderlich.

Alternativprüfung

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur ist die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes einer Neuplanung im Außenbereich an anderer Stelle vorzuziehen.

Potenzielle Flächen in ausreichender Größe und Nähe zum Gartenbaubetrieb sind im bereits bestehenden Gewerbegebiet nicht vorhanden. Eine Inanspruchnahme bzw. Überplanung der ackerbaulich genutzten angrenzenden Flächen ist hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit zu vermeiden und auch hinsichtlich der Verfügbarkeit der Grundstücke nicht möglich.

Die geplante Erweiterung nach Westen ist in diesem Falle alternativlos und kann an keinem anderen Standort realisiert werden.

Übergeordnete Planungen:

Regionalplan:

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 weist den Bereich als Siedlungsfläche aus.

Landschaftsplan der VWGR:

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil aus dem Jahre 1995 weist den Bereich als Grünfläche mit Streuobstbestand und Gehölzstrukturen aus.

Flächenbilanz: Fläche in ha



Größe des Geltungsbereiches:	ca. 0,67
Darin enthalten:	
Gewerbliche Baufläche	ca. 0,57
Gemischte Baufläche	ca. 0,10

C. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Wird eine Umweltprüfung z.B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten (Bauleitplan)-Verfahren (hier: Flächennutzungsplanänderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Abschichtungsregelung sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich dabei nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planhierarchie höherrangigen Planungsebene (Flächennutzungsplan) zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Somit kann im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung auf die Inhalte einer Umweltprüfung, die für den parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt wird, zurückgegriffen werden.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen werden erst auf Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

D Umweltbericht	
Flächennutzungsplan 2012 15. Änderung „Jettenburg“	
Einleitung: Die vorliegende 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jettenburg“ durchgeführt. Unter Berücksichtigung der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB skizzierten Abschichtungsmöglichkeiten werden für den Umweltbericht der 15. Flächennutzungsplan-Änderung der VGRW auf die Inhalte der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Jettenburg“ zurückgegriffen.	
Vorhabensbeschreibung: Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche,	
	Standort: Gemeinde: Deißlingen Ortsteil: Deißlingen
	Vorhaben: Gebietsgröße: 0,67 ha Nutzungszweck: - gewerbliche Baufläche 0,57 ha - gemischte Baufläche 0,10 ha
	Ausgangszustand: Eingebettet in bestehende Gewerbegebiete. Größtenteils geschotterte Fläche. Wohngebäude im südöstlichen Randbereich.
	Verfahrensstand: Offenlage
Beurteilungsunterlagen	Bereitgestellt von:
Umweltbericht zum B-Plan „Jettenburg“, vom 03.12.2015.	ARCUS, Ing. Büro, 78199 Bräunlingen.
Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003)	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg
Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Kurzdarstellung des Vorhaben	
Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der westliche Bereich des Gewerbegebiets erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterungsabsichten der Gartenbaufirma Schuler zu schaffen. Das im Plangebiet vorhandene private Wohngebäude mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude soll planungsrechtlich mit aufgenommen werden, da diese private Nutzung Bestandsschutz genießt. Die als Grün- und Waldfläche dargestellte Fläche soll in gewerbliche Baufläche (ca. 0,57 ha) sowie einen Anteil gemischte Baufläche (ca. 0,10 ha) umgewandelt werden.	

Flächennutzungsplan 2012
15. Änderung „Jettenburg“

Ergebnis der Bestandsaufnahme

Mensch:

- Eine Wohnnutzung im Plangebiet besteht auf Flurstück 950. Vorbelastung der Wohn- und Erholungsfunktion durch südlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen.

Pflanzen und Tiere:

- Besonders geschützte Arten im Plangebiet sind nicht bekannt.
- Das Plangebiet liegt ca. 500 m östlich eines Ausläufers (Eschachtal) des Schutzgebietes „EU-Vogelschutzgebiet Baar“. Eingelagert in das Vogelschutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Eschachtal“. Bedeutung für das EU-Vogelschutzgebiet: nicht relevant
- Benachbart liegen geschützte Biotope der Neckaraue. Diese sind vom Plangebiet durch eine Straße und den Bahndamm getrennt.
- Aufgrund der schon langjährigen gewerblichen Nutzung als Lager- und Betriebsfläche finden sich nur kleinflächige, i.d.R. randständige Biotopstrukturen.
- Geringe ökologische Funktionen weisen die gärtnerisch genutzten Flächen auf.

Boden:

- natürliche Böden östlich angrenzend an den Standort sind Auegleye und Pseudogleye des Neckartales (Gipskeuperhügelland).
- teilweise aufgefülltes Gelände.
- Bedeutung Schutzgut Boden: gering, da natürliche Bodenfunktionen bereits verloren oder stark beeinträchtigt.

Wasser:

- Das Plangebiet befindet sich in der hydrologischen Einheit "Jungquartäre Flusskiese und Sande" mit hoher Bedeutung für die Grundwasserbildung und als GW-Leiter. Durch die bestehenden Nutzungen ist diese Funktion bereits heute eingeschränkt.
- Westlich, getrennt durch die Bahnlinie, grenzt die Zone IIIb der Wasserschutzgebietes ZV Keckquellen an.
- An der Nordgrenze verläuft ein Stück eines Seitengrabens des Wiesenbaches zwischen den Flurstücken 953 und 950 bzw. 950/1. Das noch bestehende offene Teilstück (ca. 60m) weist eine natürliche Sohle mit einer grabentypische Hochstauden- und Röhrichtflur auf. Aufgrund der Kleinflächigkeit und isolierten Lage sind aber hier die ökologischen Gewässerfunktionen erheblich beeinträchtigt. Die letzten 40m des Grabens sind verdolt.
- Ca. 150m westlich, getrennt durch die Bahnlinie und Straße, fließt der Neckar.
- Laut Hochwassergefahrenkarten, liegt ein Teil des Plangebietes im HQ100-Überflutungsbereich des Neckars.

Klima / Luft:

- Durch die heutige Nutzung ist im Plangebiet bereits heute vorbelastet bezüglich des örtlichen Mikroklimas: die Fläche ist weitgehend teilbefestigt und trägt damit eher zur Aufheizung als zur Abkühlung und Befeuchtung der Luft durch Verdunstung bei. Hinzu kommt zeitweilig Staubentwicklung durch Ladevorgänge. Bedeutung für Klima: gering

Landschaftsbild:

- Durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet (Lagerflächen) und auch seines Umfeldes (Gewerbegebiet im Norden und Süden, Straße und Bahn im Westen ist das Plangebiet bzgl. des Landschaftsbildes bereits erheblich beeinträchtigt.
- Eine bestehende Fichtenreihe sowie das bestehende Wohnhaus mit seinem Baumbestand im Südwesten und Gehölze im Westen bieten noch eine gewisse Einbindung der Fläche. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird somit als gering eingestuft.

Kulturgüter

- Kulturgüter im Plangebiet sind nicht bekannt

Wechselwirkungen

- Benachbart liegen geschützte Biotope der Neckaraue. Diese sind vom Plangebiet durch eine Straße und den Bahndamm getrennt, sodass mit den geringen verbliebenen naturnahen Strukturen im Plangebiet keine relevanten Wechselbeziehungen zu erwarten sind.

<p>Flächennutzungsplan 2012 15. Änderung „Jettenburg“</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>
<p>Mensch: Je nach Nutzungsart sind mögliche zusätzliche Belastungen für die vorhandene Wohnnutzung gegeben.</p> <p>Pflanzen und Tiere: Aufgrund der Entfernung zum Vogelschutzgebiet, der Kleinflächigkeit, der geringen ökologischen Funktionalität und der Vorbelastungen des Gebietes ist nicht von Auswirkungen auf Arten des Vogelschutzgebietes auszugehen.</p> <p>Boden: Aufgrund der Vorbelastungen (Befestigungen, Auffüllungen, Versiegelungen) entsteht durch die zusätzlichen möglichen Versiegelungen ein nicht erheblicher Eingriff, da die Bodenfunktionen bereits zerstört sind.</p> <p>Wasser: Mögliche Verdolung oder Verfüllung des Entwässerungsgrabens stellt einen großen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar. Eine weitere Verschlechterung besteht in der höheren zulässigen Bodenversiegelung. Aufgrund des Hochwasserschutzes in Teilbereichen des Plangebietes wird die Einholung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für einzelne Bauvorhaben nach § 78 Abs. 3 WHG notwendig.</p> <p>Klima / Luft: -</p> <p>Landschaftsbild: -</p> <p>Biotope Die zusätzliche Versiegelung, stellt für die Aue keine erhebliche direkte oder indirekte Beeinträchtigung dar, da die Flächen schon heute aufgefüllt und (teil-)befestigt sind. Bedeutung für geschützte Biotope: nicht relevant.</p> <p>Die Durchführung der Planung führt nur punktuell zu weiteren Belastungen der natürlichen Schutzgüter.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</p>
<p>Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die gegenwärtige Nutzung bestehen. Damit würden die vorangegangenen ermittelten Auswirkungen auf die Schutzgüter unterbleiben.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen</p>
<p>Schutzgut Mensch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorkehrungen und Maßnahmen zum Immissionsschutz auf Bebauungsplanebene, für eine verträgliche Lösung zur Konfliktbewältigung mit angrenzender gemischter Nutzung. <p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasserrückhaltung in einer naturnah gestalteten Retentionsmulde. - Renaturierung des Wiesenbaches im Bereich des Plangebietes. - Zur Aufrechterhaltung der Wasserkreislaufführung sind Oberflächenbefestigungen zu minimieren. <p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung der Sohle des Wiesenbaches <p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Pflanzbindung: erhalt der bestehende Fichtenreihe südlich des Flurstückes 950/1 und der Gehölze auf der öffentlichen Böschung im Westen <p>Schutzgut Arten / Biotope</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung eventuell erforderlicher und verbindlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
<p>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternative/Konzeptvariante)</p>
<p>Das bestehende Gewerbegebiet ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig erschlossen. Alternativen wurden aufgrund der bereits vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht ausgearbeitet.</p>
<p>Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse</p>
<p>Verfahren: Die Darstellung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.</p>
<p>Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)</p>
<p>Grundlage sind die bestehenden Überwachungsinstrumente und die Informationsverpflichtung der Fachbehörden nach § 4 (3) BauGB.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung notwendig <input type="checkbox"/></p>
<p>Zeitpunkt: Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan „Jettenburg“ festgelegt.</p>

Flächennutzungsplan 2012

15. Änderung „Jettenburg“

Inhalt, räumlicher Geltungsbereich:

Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan „Jettenburg“ festgelegt.

Methode, ausführende Person/Stelle:

Wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan „Jettenburg“ festgelegt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

(Hinweis: erst auf Bebauungsplanebene werden differenziertere Aussagen zu erheblichen Auswirkungen der Planung und entsprechenden Vermeidungs-/ Ersatzmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen möglich, da der Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft.)

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in der Gesamtheit der Schutzgüter nur punktuell zu weiteren Belastungen der natürlichen Schutzgüter führen wird

Mögliche zusätzliche Belastungen sind für die vorhandene Wohnnutzung gegeben.

Planverfasser:

Rottweil, den 09.09.2016

Sandra Graf

Sachbearbeiterin

Abteilung 4.1 Stadtplanung

i. A. der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil

in Zusammenarbeit mit planbaar, Donaueschingen und ARCUS, Ing. Büro, Bräunlingen.