
Stadt Rottweil

**Bebauungsplan „Industriegebiet Süd –
1. Teil – 3. Änderung“ (Nr. Rw 326/18)**

**Umweltbeitrag mit grünordnerischen
Festsetzungen**

Anlage 5 zu Vorlage Nr. 133 / 2018

Rottweil, den 30.08.2018

Fassung: Entwurf zur Offenlage



Stadt Rottweil, Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“ (Nr. Rw 326/18), Umweltbeitrag, Fassung: Entwurf zur Offenlage

Projektleitung und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Landespflege Andrea Meiler

faktorgruen
78628 Rottweil
Eisenbahnstraße 26
Tel. 07 41 / 1 57 05
Fax 07 41 / 1 58 03
rottweil@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 1 |
| 1.1 Vorhabenbeschreibung | 1 |
| 1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen | 1 |
| 1.3 Geschützte Bereiche | 3 |
| 1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen | 4 |
| 1.5 Datenbasis | 4 |
| 2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens | 5 |
| 3. Prüfung der UVP Pflicht | 6 |
| 4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit | 6 |
| 5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen | 7 |
| 6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung | 8 |
| 7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen | 18 |
| 8. Zusammenfassung | 21 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|-------------------------------------|---|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes | 1 |
|-------------------------------------|---|

Anhang

- Plan „Biototypen Bestand“

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

In der Stadt Rottweil soll der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“ (Beb.-Plan Nr. Rw 326/18) aufgestellt werden. Ziel ist die Verlagerung und damit Vergrößerung sowie Verbesserung der Attraktivität eines bereits auf der Saline bestehenden Lebensmittelmarktes (Aldi).

Das derzeit v. a. als Acker genutzte Plangebiet liegt im Industrie- und Gewerbegebiet „Saline“ im Süden von Rottweil, zwischen der Tuttlinger Straße im Osten und der Straße „Saline“ im Westen. Nach Süden und Norden grenzen gewerblich / industriell genutzte Bereiche an das Plangebiet.

Das auf ca. 595 m ü. NN gelegene Plangebiet umfasst insgesamt rund 1,14 ha.

Lage des Plangebiets



Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzung 1

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1):

Dies ist lt. Begründung zum Bebauungsplan gegeben, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von 11.390 m² aufweist und auch bei Kumulation mit Bebauungsplänen, die in einem engen inhaltlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planung stehen – hier ist der Bebauungsplan zu nennen, der für den Altstand-

ort des bestehenden Aldi-Marktes aufgestellt werden soll (Gebietsgröße 5.967 m²) – nur eine Fläche von insgesamt 17.357 m² erreicht wird.

Voraussetzung 2

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen:

Seitens des Büros faktorgruen wurde hierzu mit Stand 26.07.2018 eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Nach Einschätzung des Gutachters ergeben sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter, so dass keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG besteht (s. hierzu auch Kap. 3).

Voraussetzung 3

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten:

Im Plangebiet ist weder ein FFH- noch Vogelschutzgebiet (VSG) ausgewiesen. Zudem können aufgrund der Entfernung von jeweils rund 1 km des Plangebiets zu Teilgebieten der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 7818-341 „Prim-Albvorland“ sowie VSG „Baar“ (Nr. 8017-441)), Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden (s. hierzu auch Kap. 4).

Voraussetzung 4

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind:

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Sondergebietes (Lebensmittelmarkt). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden. (s. hierzu auch Kap. 5).

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird

keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der zum Vorhaben durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung – Teil 1 Relevanzprüfung (faktorgruen 01.07.2018) bzw. in der zusammenfassenden Darstellung auf Kap. 6 verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Im Plangebiet ist weder ein FFH- noch Vogelschutzgebiet (VSG) ausgewiesen.

Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 7818-341 „Prim-Albvorland“, von dem eine Teilfläche ca. 1 km östlich des Plangebietes liegt, sowie das VSG „Baar“ (Nr. 8017-441), das ca. 1 km südwestlich des Plangebietes liegt.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Nationalpark (§ 24 BNatSchG)

Das Plangebiet oder seine nähere Umgebung liegen nicht in einem Nationalpark.

Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung besteht kein Biosphärenreservat.

Das Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“ erstreckt sich östlich von Reutlingen, in ca. 1,6 km Entfernung vom Plangebiet.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Naturpark (§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet oder seine nähere Umgebung liegen nicht in einem Naturpark.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Naturdenkmäler sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)

Im Plangebiet ist kein nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschütztes Biotop ausgewiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Ca. 280 m westlich verläuft der Neckar in einem Taleinschnitt.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2012 mit 2. Änderung (rechtswirksam seit 10.01.2006) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VGRW) stellt das Plangebiet als Industriegebiet (GI) dar.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der VGRW von 1996 sind keine Ziele für das Plangebiet genannt.

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst den östlichen Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd – 1. Teil“, rechtsverbindlich seit 29.05.1984, bzw. den Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 12.08.1988,

Der Bebauungsplan von 1984 sieht im Bereich des Plangebietes ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,6 und Hallenbauten mit einer Höhe von max. 9 m vor. Bzgl. Nebenanlagen gilt die BauNVO von 1977. Entlang der Tuttlinger Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Mit der 1. Änderung von 1988 wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1984 geändert und ergänzt. Nach diesem wurden auch Einzelhandelsbetriebe für bestimmte nicht innenstadtbedeutsame Branchen / Warengruppen im Bebauungsplangebiet für zulässig erklärt.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Begehung des Geländes mit Erfassung des Bestandes (Biototypen, Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, Vogelarten) durch faktorgruen am 12.03.2018 und 26.04.2018,
- Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil“ (Plan, Textlicher Teil), rechtsverbindlich seit 29.05.1984,
- Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 1. Änderung“ (Plan, Textlicher Teil), rechtsverbindlich seit 12.08.1988,
- faktorgruen (01.07.2018): Bebauungsplan Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“. Beb.-Plan Nr. Rw 326/18– Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Teil 1 Relevanzprüfung. Rottweil,
- faktorgruen (07/2018): Bebauungsplan Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“. Beb.-Plan Nr. Rw 326/18– Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Rottweil,
- fsp Stadtplanung (08/2018): Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“. Beb.-Plan Nr. Rw 326/18 (Plan, Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Be-

gründung). Stand: Offenlage. Freiburg,

- Daten- und Kartendienst der LUBW online,

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

Bei der Räumung des Baufeldes inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung kommt es zum Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich bisher unversiegelter Flächen.

Während der Bauphase können baubedingte Emissionen in Form von Schall, Erschütterungen und Luftschadstoffen (einschließlich Stäuben) auftreten. Insgesamt ist aber lediglich von geringfügigen Emissionen auszugehen.

In Bezug auf die Fauna ist bei Räumung des Baufeldes im Bebauungsplangebiet mit dem Verlust von Lebensräumen zu rechnen sowie in den an das Bebauungsplangebiet grenzenden Bereichen durch die Bauarbeiten mit zusätzlichen Lärm- und Bewegungsreizen, jedoch lediglich in geringem Umfang.

Anlagenbedingt

Art der baulichen Nutzung:

Geplant ist ein Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) mit ca. 0,92 ha. Der Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.210 m² vorgesehen, darüber hinaus sind im Gebäude Nebenräume und ein Lager vorgesehen.

Insgesamt umfasst der Bereich mit Baufenster innerhalb des Sondergebietes ca. 0,32 ha.

Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Überschreitungen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sind bis zu einer GRZ von 0,9 möglich.

Im Bebauungsplan ist die maximale Gebäudehöhe per Planeintrag mit 605 m ü. NN m festgeschrieben (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7 m).

Bauweise:

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Dachform / -neigung:

Im Sondergebiet sind Dächer mit einer Neigung von 0 – 20° zulässig.

Erschließung:

Die Erschließung (Anlieferung, Einkauf) erfolgt von der westlich gelegenen Straße „Saline“. Der Parkplatz umfasst rund 140 Stellplätze. Erschließungs- und Parkplatzflächen innerhalb des Sondergebietes umfassen lt. Bebauungsplanentwurf ca. 0,48 ha.

Der im Süden des Plangebietes gelegene Feldweg, innerhalb dessen eine Gasleitung sowie Stromkabel verlaufen, bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass der ca. 0,04 ha umfassende Weg asphaltiert wird. Er dient zur Zufahrt zu der unmittelbar südöstlich des

Grundstücks gelegenen Gasübergabestation.

Begrünung:

Am östlichen Rand der Bebauung bzw. der Stellplätze sind private Grünflächen mit rund 0,18 ha vorgesehen: Eine Versickerungsmulde, an die sich ein mit Bäumen bestandener Bereich anschließt. Östlich davon leitet ein Grünstreifen, in dem eine Gasfernleitung verläuft, zur mit Bäumen bestandenen Böschung der Tuttlinger Straße über.

Auch eine Begrünung der Stellplätze (Überstellung mit Bäumen) sowie der nicht überbauten Bereiche ist geplant (insgesamt ca. 0,12 ha).

Betriebsbedingt

Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage in einem Industrie- und Gewerbegebiet, inkl. seiner Vorbelastungen, sind allenfalls äußerst geringe zusätzliche Emissionen in Form von Schall und Luftschadstoffen zu erwarten.

In Bezug auf die Fauna ist im Betrieb im Bebauungsplangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen mit zusätzlichen Lärm- und Bewegungsreizen zu rechnen, jedoch lediglich in sehr geringem Umfang.

3. Prüfung der UVP Pflicht

Das Vorhaben begründet die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.210 m².

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird), in Verbindung mit Nr. 18.6.2 zum UVPG (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung [...] mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²), ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 bzw. § 7 UVPG erforderlich.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde seitens des Büros faktorgruen (26.07.2018) durchgeführt.

Nach Einschätzung des Gutachters ergeben sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter, so dass keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG besteht.

4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Wie in Kap. 1.3 ausgeführt ist im Plangebiet weder ein FFH- noch Vogelschutzgebiet (VSG) ausgewiesen.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu Teilgebieten der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 7818-341 „Prim-Albvorland“ sowie VSG „Baar“ (Nr. 8017-441)), die jeweils in ca. 1 km

Entfernung des Plangebietes liegen, können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden.

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Sondergebietes (Lebensmittelmarkt). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden. Vgl. auch die Begründung zum Bebauungsplan.

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

| Schutzgut / Prüf Aspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|---------------------------|--|--|
| Fläche | | |
| <i>Flächenbilanz</i> | <p>Das Plangebiet umfasst ca. 1,14 ha, davon ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,03 ha Acker (zwischenzeitlich brachgefallen), • 0,06 ha Schotterflächen und Feldweg (kleinstflächig innerhalb des Feldweges gepflasterte Bereiche mit ca. 10 m²), • 0,04 ha ruderalisierte Wiese, die im Südosten kleinflächig mit Gehölzaufwuchs sowie einer Sal-Weide bestanden ist, • 0,01 ha ehemalige (gerodete) Gehölzflächen, partiell mit Aufwuchs. | <p>Im Bereich des Sondergebietes mit ca. 0,92 ha ist mit einer Überbauung auf ca. 0,32 ha (Baufenster) zu rechnen.</p> <p>Der Anteil der Erschließungsstraßen und –wege inkl. Stellplätze umfasst innerhalb des Sondergebietes rund 0,48 ha.</p> <p>Der im Süden des Plangebietes gelegene Feldweg, innerhalb dessen eine Gasleitung sowie Stromkabel verlaufen, bleibt als Weg erhalten, wird aber vermutlich asphaltiert (ca. 0,04 ha). Er dient zur Zufahrt zu einer unmittelbar südöstlich des Grundstücks gelegenen Gasübergabestation.</p> <p>Der Grünflächenanteil inner- und außerhalb des Sondergebietes beträgt ca. 0,30 ha, darunter eine Versickerungsmulde.</p> |
| Boden | | |
| <i>Bodentypen</i> | <p>Lt. BK 50 handelt es sich um einen Siedlungsbereich, für den keine näheren Informationen zum Boden vorliegen. Aufgrund der umgebenden Bodentypen ist aber davon auszugehen, dass es sich bei den natürlich anstehenden Böden um Parabraunerde oder Pararendzina aus Fließerdern handelt.</p> | <p>Durch Abgrabungen, Umlagerung, Verdichtung sowie Überbauung / Versiegelung kommt es zur Beeinträchtigung bzw. zum Verlust der natürlichen Bodentypen (s. im Detail auch unten bei „Funktionsbewertung“).</p> |
| <i>Funktionsbewertung</i> | <p>Bei den natürlich anstehenden Böden ist von einer mittleren Wertigkeit der Boden-</p> | <p>Während der Bauarbeiten kommt es in den bislang unversiegelten Bereichen zu Umlagerungen und Verdichtungen. Zudem ist</p> |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|-------------------------|--|---|
| | <p>funktionen auszugehen.</p> <p>Kleinflächig (ca. 0,06 ha) bestehen teilversiegelte Bereiche (Schotter, Feldweg, Pflaster), in denen die Bodenfunktionen nur noch von geringer Wertigkeit sind.</p> | <p>mit Abgrabungen zu rechnen (u. a. Versickerungsmulde). Bei dieser bleibt allerdings die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf erhalten.</p> <p>Bei Bebauung / Versiegelung bisher unversiegelter Flächen ist in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad vom gänzlichen (überbaute Flächen, Fahrspuren im Stellplatzbereich, Anlieferung) oder Teilverlust (Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen) der Bodenfunktionen, die im Plangebiet mit mittel zu bewerten sind, auszugehen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist in Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung jedoch auch, dass sich das Plangebiet in einem Bereich mit rechtsgültigen Bebauungsplan befindet, nach dem eine höhere Ausnutzung als im jetzigen Bebauungsplan möglich ist (vgl. Kap. 1.4 bzw. 2).</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Bodenschutz, • Beschränkung des Versiegelungsanteils auf ein Minimum, • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen. |
| Versiegelungsgrad | Bis auf kleinflächig teilversiegelte Bereiche (ca. 0,06 ha) ist das Plangebiet unversiegelt. | <p>Der Bereich, der im Sondergebiet als Baufenster ausgewiesen ist, umfasst ca. 0,32 ha, darüber hinaus sind Flächen für Erschließung und Stellplätze im Umfang von ca. 0,48 ha vorgesehen. Bei den Stellplätzen ist von einer Teilversiegelung auszugehen, der bestehende Feldweg wird hingegen vermutlich asphaltiert.</p> <p>Auf die Überlagerung des Plangebietes mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan, nach dem eine höhere Ausnutzung als im jetzigen Bebauungsplan möglich ist, wurde bereits oben bei „Funktionsbewertung“ hingewiesen.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| <i>Altlasten</i> | Altlasten sind im Plangebiet nicht erfasst. | <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung des Versiegelungsanteils auf ein Minimum, • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen. Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. |
| Wasser | | |
| <i>Grundwasser</i> | Über Grundwasserstände liegen für das Plangebiet keine Angaben vor, oberflächennahes Grundwasser ist jedoch nicht zu erwarten. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, zumal das geplante Gebäude nicht unterkellert und nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Anlage einer Versickerungsmulde sowie Teilversiegelung von Bereichen (Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen) entgegengewirkt wird. <u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung des Versiegelungsanteils auf ein Minimum, • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen. |
| <i>Oberflächengewässer</i> | Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Ca. 280 m westlich des Plangebietes verläuft der Neckar in einem Taleinschnitt. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. |
| <i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i> | Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt, Hochwasser aufgrund der Entfernung zum Neckar bzw. der topographischen Gegebenheiten auch nicht zu erwarten. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|--------------------------------------|--|---|
| <i>Quell- / Wasserschutzgebiete</i> | Quell- oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. |
| Klima / Luft | | |
| <i>Lokalklima</i> | <p>Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt in Rottweil auf der Hochebene über dem Neckartal bei ca. 6,5°C und im Neckartal selbst bei rund 7,8°C, wobei aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Industrie- und Gewerbegebiet mit hohem Anteil an Überbauung / Versiegelung und der damit verbundenen Aufheizung generell von höheren Temperaturen auszugehen ist.</p> <p>Im Jahresdurchschnitt ist in Rottweil je nach Lage mit zwischen 780 mm (Hochplateau) und 820 mm (Neckartal) Niederschlag zu rechnen.</p> <p>In Rottweil herrschen entgegen der allgemein vorherrschenden Westwinde v. a. Winde aus südlicher Richtung, zudem – jedoch in deutlich geringerem Umfang – Nordwinde, was u. a. durch die Süd-Nord-Ausrichtung des Neckartals bedingt ist. Der Anteil windstiller Tage (4 %) ist nur gering.</p> | Auf das Klima im Raum an sich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Bzgl. der Auswirkungen auf die Klimafunktionen im Detail s. unten bei „Kaltluftentstehung / -abfluss“ sowie „Lufthygiene“. |
| <i>Kaltluftentstehung / -abfluss</i> | Auch wenn der Acker zu den kaltluftproduzierenden Flächen gehört, ist durch die Lage innerhalb der industriell-gewerblichen Bebauung das Plangebiet thermisch und strömungsdynamisch benach- | Durch die geplante Bebauung / Versiegelung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, diese spielen jedoch lediglich für die unmittelbare Umgebung eine gewisse, wenn auch geringe, Rolle für die Frischluftversorgung. Für die Stadt Rottweil an sich sind |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|-------------------------------------|---|---|
| <i>Lufthygiene</i> | <p>teiltigt, so dass nicht von einem wirkungsvollen Austausch von Luftmassen ausgegangen werden kann.</p> <p>Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage in einem Industrie- und Gewerbegebiet mit erhöhten Luft- und / oder Wärmebelastungsrisiken nur eine geringe thermische und / oder lufthygienische Ausgleichsfunktion.</p> | <p>sie aber unbedeutend.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum, • Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. <p>Durch die geplanten Versiegelungen im Planungsgebiet kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas, da sich überbaute und (teil-) versiegelte Flächen durch die Sonne stärker aufheizen bzw. während der Nacht langsamer abkühlen.</p> <p>Insgesamt ist aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage in einem Industrie- und Gewerbegebiet, inkl. seiner Vorbelastungen, aber allenfalls mit äußerst geringen Auswirkungen, die nicht über das jetzige Maß hinausgehen, zu rechnen.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum, • Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. |
| <i>Immissionen / Emissionen</i> | <p>Aufgrund der Lage in einem Industrie- / Gewerbegebiet sowie der Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen (v. a. Tuttlinger Straße) ist von Immissionen (Luftschadstoffe, Lärm), die auf das Plangebiet einwirken, auszugehen. Umweltqualitätsnormen der EU werden jedoch nicht überschritten. So wurden lt. LUBW Kartenserver 2010 weder die gültigen EU-Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 überschritten noch die für Stickstoffdioxid (NO₂). Für das Jahr 2020 wird zudem sowohl für Feinstaub PM10 als</p> | <p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren lufthygienischen Belastungen und Lärm durch die Baufahrzeuge und einer höheren Staubbeklastung, vor allem bei trockenen Wetterlagen, zu rechnen.</p> <p>Im Betrieb sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage in einem Industrie- und Gewerbegebiet, inkl. seiner Vorbelastungen, allenfalls äußerst geringe Auswirkungen (Lärm- / Luftschadstoffemissionen), die nicht über das jetzige Maß hinausgehen, zu erwarten.</p> |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|---|---|--|
| | <p>auch NO₂ ein Rückgang prognostiziert.</p> <p>Mit Emissionen, die über das übliche Maß der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, ist nicht zu rechnen.</p> | |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | | |
| <p><i>Biototypen / -strukturen</i></p> | <p>Dominierend im Plangebiet ist Acker, der zwischenzeitlich brachgefallen ist (s. oben bei „Fläche“).</p> <p>Parallel zur westlich gelegenen Straße „Saline“ sowie nach Süden, zu einem Feldweg, und kleinflächig im Südosten ist ein ruderalisierter Grasstreifen ausgebildet.</p> <p>Einzig Gehölzbereiche, die sich derzeit noch im Plangebiet befinden, sind eine mehrstämmige Sal-Weide mittleren Alters im Südosten sowie Aufwuchs von Rotem Hartriegel und Weißdorn um diese, da Gehölzpflanzungen im Nordwesten des Plangebietes, im Übergang zum Flurstück Nr. 854, bereits 2017 im Zuge des geplanten Neubaus einer Autohandelsfirma auf diesem Grundstück gerodet wurden.</p> <p>Bzgl. des Umfangs der Biototypen s. auch oben bei „Flächenbilanz“ und den Plan „Biototypen Bestand“ in der Anlage.</p> | <p>Der Anteil an Vegetationsstrukturen im Plangebiet ist mit 0,05 ha gering und umfasst lediglich Bereiche geringer (ruderalisierte Wiese, gerodete Gehölzbereiche mit partiellem Aufwuchs) bis mittlerer Wertigkeit (Sal-Weide). Ihr Verlust wird durch gestaltete Außenanlagen (u. a. Baumpflanzungen, Versickerungsmulde) im Umfang von ca. 0,30 ha ersetzt.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote für das Pflanzen von standortgerechten Sträuchern und Bäumen. |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|----------------------------|---|---|
| Geschützte Pflanzen | Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht erfasst. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. |
| Habitatpotenzial | <p>In Bezug auf die Fauna wurde mit Stand 01.07.2018 vom Büro faktorgruen eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Teil 1 Relevanzprüfung“ durchgeführt.</p> <p>Demnach sind aufgrund der Habitatstrukturen als Brutvögel im Plangebiet und dessen nahem Umfeld weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Planungsrelevante Vogelarten wurden nicht nachgewiesen.</p> <p>Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wurden jedoch keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt. Als Jagdgebiet hat das Plangebiet allenfalls untergeordnete Bedeutung.</p> <p>Von einem Vorkommen an Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) ist im Plangebiet nicht auszugehen.</p> | <p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen bzgl. Verletzung oder Tötung von Individuen (v. a. Vögel) im Rahmen von Fällarbeiten, da das Fällen während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht vom 01.03. – 30.09. ausgeschlossen ist. Zudem ist aufgrund bestehender Gehölze im Umfeld des Vorhabenbereiches sowie der angedachten Gestaltung der Außenanlagen mit Baumpflanzungen davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage bereits heute stark durch Lärm und Licht beeinträchtigt, so dass Tiere (Vögel, Fledermäuse) an diese Störungen gewöhnt sind. In Bezug auf Fledermäuse sollte zudem nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung verwendet werden.</p> <p>Bzgl. einer Verkehrszunahme im Plangebiet (Anlieferung, Parkverkehr) ist lediglich mit langsamem Verkehr zu rechnen, der keine Gefahr für Tiere darstellt.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz brütender Vogelarten Entfernung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar. • Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote für das Pflanzen von einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen. • Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen auf Fledermäuse Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zur Außenbeleuchtung. |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|--|--|--|
| Landschaftsbild und Erholungswert | | |
| Landschaftsbildqualität | Das v. a. als Acker und an zwei Seiten von stark befahrenen Straßen (Tuttlinger Straße, Saline) sowie im Norden und Süden von Industrie / Gewerbe umgebene Plangebiet weist selbst keine besonderen landschaftlichen bzw. ortsbildprägenden Charakteristika auf, liegt jedoch im Süden auf einer Kuppe. Dadurch sind insbesondere nach Norden, Nordosten und –westen weite Blickbeziehungen (ThyssenKrupp Testturm, Hoch- und Wasserturm, Göllsdorf mit Dissenhorn) gegeben. | Mögliche Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen durch den geplanten Baukörper sind standortabhängig und umfassen lediglich kleinflächige, partielle Bereiche. Zudem liegt das Plangebiet in einem Industrie- und Gewerbegebiet und überlagert einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes durch die Planung ist daher nicht auszugehen. |
| Erholungseignung / -nutzung | Das Plangebiet liegt in einem Industrie- / Gewerbegebiet und wird als Acker genutzt. Eine Eignung für Erholung besteht daher nicht. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. |
| Vorbelastung | Vorbelastungen bestehen durch umgebende industriell / gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr. | Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten (s. o. bei „Landschaftsbildqualität“). |
| Mensch | | |
| Lärmimmissionen / -emissionen | Aufgrund der Lage in einem Industrie- / Gewerbegebiet sowie der Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen (v. a. Tuttlinger Straße) ist von Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auszu- | Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren Lärmbelastungen durch die Baufahrzeuge zu rechnen. Im Betrieb sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage in einem Industrie- und Gewerbegebiet, inkl. seiner Vor- |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| <p><i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i></p> | <p>gehen.</p> <p>Mit Emissionen, die über das übliche Maß der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, ist nicht zu rechnen.</p> <p>Wie unter „Klima / Luft“ ausgeführt, ist aufgrund der Lage in einem Industrie- / Gewerbegebiet sowie der Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen (v. a. Tuttlinger Straße – B 27) von Luftschadstoffimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auszugehen. Umweltqualitätsnormen der EU werden jedoch nicht überschritten.</p> <p>Mit Emissionen, die über das übliche Maß der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, ist nicht zu rechnen.</p> | <p>belastungen, allenfalls äußerst geringe Auswirkungen (Lärmemissionen), die nicht über das jetzige Maß hinausgehen, zu erwarten.</p> <p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren lufthygienischen Belastungen durch die Baufahrzeuge und einer höheren Staubbelastung, vor allem bei trockenen Wetterlagen, zu rechnen.</p> <p>Im Betrieb sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage in einem Industrie- und Gewerbegebiet, inkl. seiner Vorbelastungen, allenfalls äußerst geringe Auswirkungen (Luftschadstoffemissionen), die nicht über das jetzige Maß hinausgehen, zu erwarten.</p> |
| <p><i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i></p> | <p>Aufgrund der industriell / gewerblichen Nutzung der Umgebung des Plangebietes können Geruchsemissionen und / -immissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> | <p>Von einer ggf. fortdauernden Belastung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen aus den angrenzenden industriell / gewerblich genutzten Bereichen ist auszugehen, dies ist aber unabhängig vom Vorhaben zu sehen.</p> <p>Durch das Vorhaben selbst ist nicht von Geruchsemissionen auszugehen.</p> |
| <p>Kultur- und Sachgüter</p> | | |
| <p><i>Archäologische Fundstellen</i></p> | <p>Hinweise auf ein Vorkommen archäologischer Denkmale liegen für das Plangebiet nicht vor.</p> | <p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> |
| <p><i>Baudenkmale</i></p> | <p>Im Plangebiet bestehen keine Baudenkmale.</p> | <p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> |

| Schutzgut / Prüfaspekte | Derzeitiger Zustand | Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen |
|---|---|---|
| Abwasser und Abfall | | |
| | <p>Landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch die nicht mit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> | <p>Im Betrieb ist mit einer im Rahmen einer Nutzung als Lebensmittelmarkt üblichen Abfallerzeugung auszugehen. Diese Abfälle werden gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.</p> <p>Nicht belasteter Bodenaushub wird, sofern möglich, wiederverwendet. Gleiches gilt für Baustoffe, die im Rahmen der Bebauung, Erschließung oder der Gestaltung der Außenanlagen anfallen.</p> <p>Überschüssiges, nicht belastetes (Boden)Material wird gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.</p> <p>Abwässer werden in die kommunale Kläranlage eingeleitet, Regenwasser in die Versickerungsmulde mit belebter Bodenschicht.</p> |
| Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung | | |
| | <p>Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, kleinflächig bestehen Wege, so dass derzeit keine Anlagen für erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung bestehen.</p> | <p>Lt. den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind im Plangebiet der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) gestattet.</p> |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | | |
| <p>Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p> | | |

7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der Biotoptypenkartierung, der Einzelbaumbewertung und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Ziel der grünordnerischen Festsetzungen soll unter anderem die Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der weitest mögliche Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberflächen sowie die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung sein. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicherstellen.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften mit aufzunehmen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1

Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.

M 2

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

M 3

Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

M 4

Anteil versiegelter Flächen

Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

M 5

Wasserdurchlässige Beläge

Wege- und Stellplatzflächen sind nach Möglichkeit in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und der Bereich der Anlieferung. Alternativ können Stellplatzflächen, wenn sie versiegelt werden müssen, mittels Gefälle in den angrenzenden Grünflächen entwässert werden

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg 1

Baumpflanzungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäu-

me 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 2 m verschiebbar.

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung). Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit Ballen mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

Pfg 2

Begrünung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulde)

Die als Versorgungsfläche festgesetzte Versickerungsmulde ist mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

Pfg 3

Begrünung der privaten Grünflächen außerhalb der Versickerungsmulde

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten und mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

Pfg 4

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

Hinweise

H 1

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witte-

zung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabenland nicht überschreiten.

H 2

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung intensiv oder extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist möglich.

H 3

Freiflächengestaltungsplan

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für den jeweiligen Bauabschnitt des Sondergebietes, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

tungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

H 4

Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

H 5

Denkmalschutz

Sollten bei Durchführung der Maßnahme innerhalb des oben genannten Bereiches oder innerhalb des restlichen Plangebietes archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8. Zusammenfassung

Anlass

In der Stadt Rottweil soll der Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“ (Beb.-Plan Nr. Rw 326/18) aufgestellt werden. Ziel ist die Verlagerung und damit Vergrößerung sowie Verbesserung der Attraktivität eines bereits auf der Saline bestehenden Lebensmittelmarktes (Aldi).

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 1,14 ha. Als Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) sind ca. 0,92 ha mit einem Baufenster auf ca. 0,32 ha sowie Erschließungs- und Parkplatzflächen auf ca. 0,48 ha ausgewiesen. Der Anteil der im Sondergebiet verbleibenden Grünflächen sowie privater Grünflächen (inkl. Versickerungsmulde) umfasst ca. 0,30 ha. Der Anteil an Verkehrsflächen beträgt ca. 0,04 ha.

Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem

ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Ergebnis

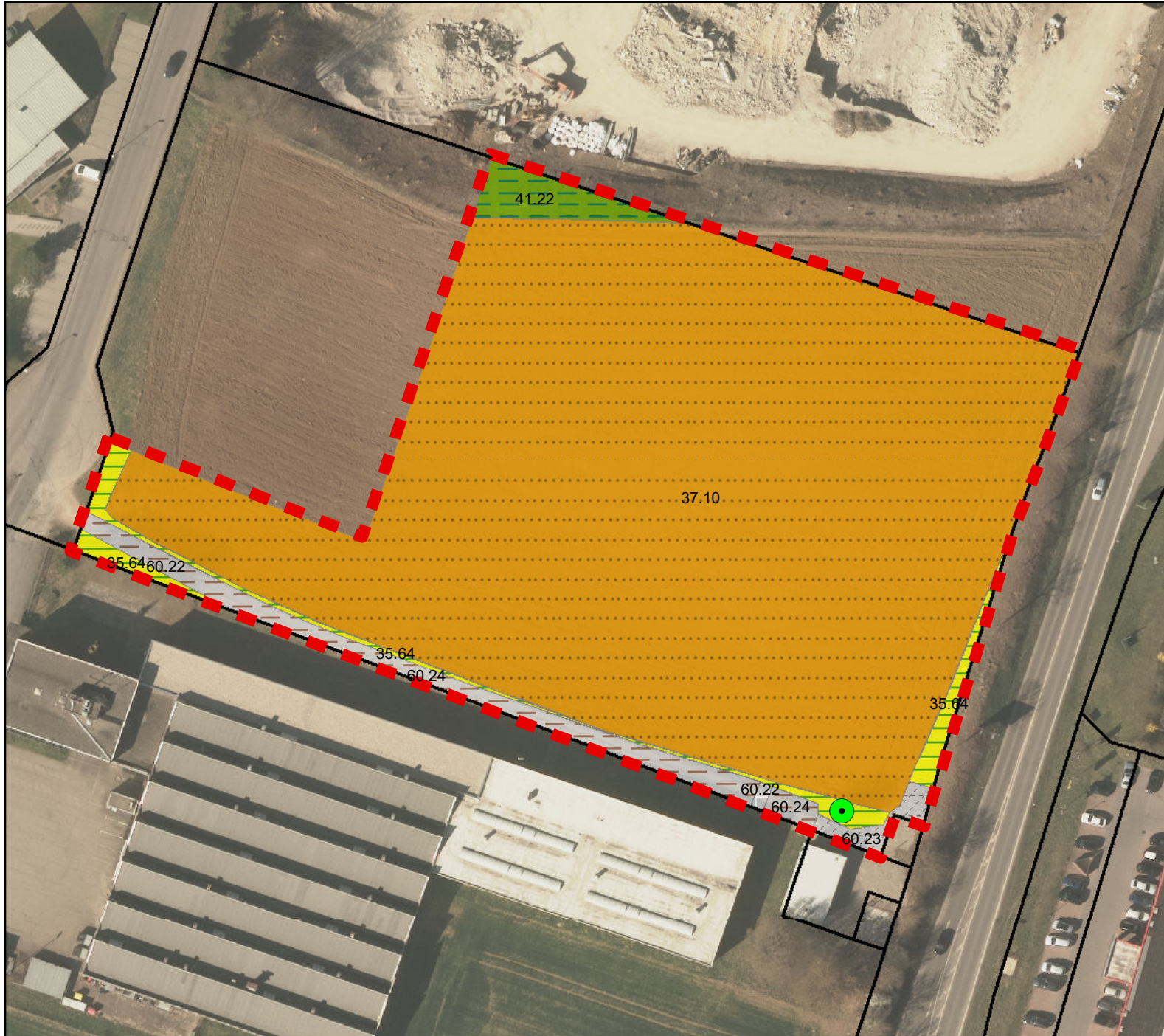
Durch den Bebauungsplan kommt es vorwiegend zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zumal der Bebauungsplan einen bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan, der im Plangebiet ein Industriegebiet vorsieht, überlagert.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grünflächen und im Stellplatzbereich, Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Wegen und Stellplätzen, Anlage einer Versickerungsmulde), können diese Beeinträchtigungen zudem reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass im Plangebiet und dessen nahem Umfeld aufgrund der Habitatstrukturen als Brutvögel weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten sind. Planungsrelevante Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wurden jedoch keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt. Von einem Vorkommen an Reptilien ist im Plangebiet ebenfalls nicht auszugehen.








Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Arten und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 zu erwarten und eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung daher nicht erforderlich.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Süd – 1. Teil – 3. Änderung“ auftreten, unter Berücksichtigung und Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vertretbar.





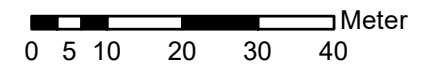
Legende

Bestand Biotoptypen

-  35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  37.10 Acker (zwischenzeitlich brachgefallen)
-  41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (gerodet seit 2017)
-  60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
-  60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
-  60.24 Unbefestigter Weg oder Platz
-  Baum Bestand (Sal-Weide)

Sonstiges

-  Grenze Bebauungsplangebiet
-  Umgrenzung Flurstück



faktorgrün

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
 78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0

Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Landschaftsarchitekten bdla
 Beratende Ingenieure

www.faktorgruen.de

Projekt **Stadt Rottweil, BPlan "Industriegebiet Süd 1. Teil - 3. Änderung"**

Planbez. **Bestand Biotoptypen**

Maßstab 1:1.000

Bearbeiter Me

Datum 26.07.2018