

# Vereinbarte Verwaltungs- Gemeinschaft Rottweil



Große Kreisstadt  
und die Gemeinden

Rottweil  
Deißlingen  
Dietingen  
Wellendingen  
Zimmern o. R.

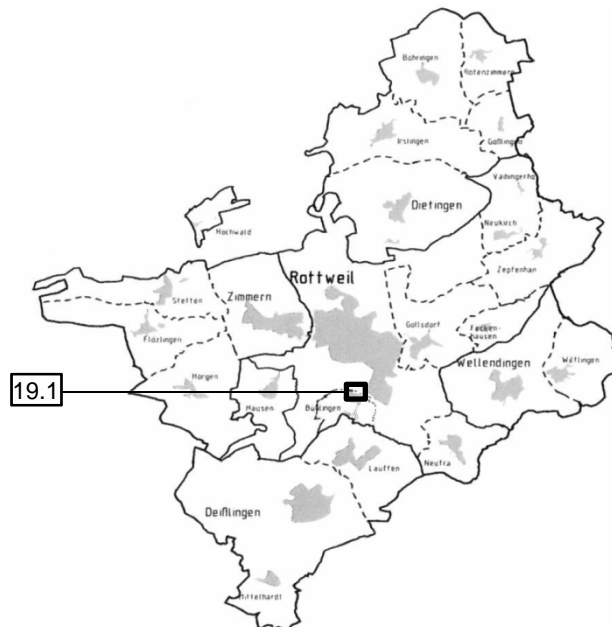
---

## Flächennutzungsplan 2012 19. Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“

---

19.1 Ausweisung einer gewerblichen Baufläche

---



## Begründung

### Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Stand 11.02.2019

---

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
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 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung

**B. Verfahren**Flächennutzungsplan 2012 – 19.1 Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“:

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung \_\_\_\_\_

Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse \_\_\_\_\_

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Gemeinden durch Anschreiben vom \_\_\_\_\_

Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung \_\_\_\_\_

Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung der Behördenbeteiligung \_\_\_\_\_

Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung \_\_\_\_\_

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Gemeinden durch Anschreiben vom \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung \_\_\_\_\_

Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss \_\_\_\_\_

Genehmigung des Flächennutzungsplans 2012 – 19.1 Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ durch das RP Freiburg \_\_\_\_\_

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2012 – 19.1 Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ \_\_\_\_\_

## **C. Begründung**

### Anlass, Ziel und Zweck der 19. Änderung:

Anlass der 19. Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Betriebsverlagerung und Erweiterung eines KFZ Meisterservice, der in Rottweil-Bühlingen ansässig ist. Eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort ist aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich. Um langfristig die Existenz des ortsansässigen Unternehmens zu gewährleisten, sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Geplant wird die Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche nördlich der Wohnbauflächen im Bereich von Bühlingen. Hierzu soll eine Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung teilweise umgewandelt werden. Die Grünfläche dient als Abstandsfläche zwischen den südlich gelegenen Wohnnutzungen und den nördlich gelegenen Verkehrsflächen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für die Flächennutzungsplanänderung liegt im südlichen Stadtgebiet von Rottweil und ist ca. 0,2 ha groß.

### Nachweis des Bauflächenbedarfs

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach folgenden Kriterien und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden. Hierfür hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg am 15.02.2017 die entsprechenden Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bedarfsflächennachweise unter Verweis auf entsprechende Vorgaben des BauGB fortgeschrieben.

Für die Prüfung des Gewerbebauflächenbedarfs wird gemäß Ziffer 4 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

Der KFZ Meisterservice ist langjährig in Bühlingen ansässig und befindet sich auf einer als Dorfgebiet festgesetzten Fläche und ist der Wohnnutzung untergeordnet. Vom Inhaber besteht die Erweiterungsabsicht der Werkstatt in räumlicher Nähe, da in den letzten Jahren eine enge Kundenbindung aufgebaut werden konnte. Eine Verlagerung der Werkstatt in einen anderen Ortsteil von Rottweil kann daher durch den Inhaber nicht in Betracht gezogen werden. Die wohnortnahe Versorgung mit den angebotenen Leistungen könnte bei einer Verlagerung nicht mehr gewährleistet werden.

Als Erweiterung und Ersatz der bisher bestehenden Werkstatt ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> geplant, in dem neben der Kfz-Werkstatt auch die erforderliche Bürofläche untergebracht werden kann. Weiterhin sind Stellflächen für PKW auf dem Gelände außerhalb des Gebäudes erforderlich.

Das derzeit genutzte Grundstück bietet keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten, die Lage im verhältnismäßig eng bebauten Innenbereich in Bühlingen lässt dies nicht zu. Angrenzende freie und verfügbare Grundstücke innerhalb der als Dorf- oder Mischgebiet dargestellten Flächen in Bühlingen existieren nicht.

Die Darstellung der nicht bebauten Gewerbeflächen und möglicher Reserveflächen kann der nachfolgenden Alternativenprüfung entnommen werden.

### Alternativenprüfung

Ziel der Planung ist es, eine Betriebsverlagerung innerhalb von Bühlingen zu ermöglichen, da für einen ansässigen Betrieb am derzeitigen Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Zugleich ist die Ortsbindung sehr eng, so dass ein Standort in einem anderen Ortsteil von Rottweil nicht in Frage kommt. Potenzielle Flächen in ausreichender Größe und Nähe zum Betrieb sind im bereits bestehenden Gewerbegebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung des derzeitigen Standortes sind alle verfügbaren Flächen mit dem folgenden Ergebnis abgeprüft worden:

- bestehende gewerbliche Bauflächen gem. § 30 BauGB (innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne): nicht vorhanden;
- gewerbliche Bauflächen gem. § 34 BauGB (im unbeplanten Innenbereich), die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden:
  - Gemarkung Rottweil Flur 1, Flurstücks-Nr. 1-522 und Flurstücks-Nr. 1-521 – die Flurstücke weisen einen ungünstigen Grundstückszuschnitt und eine direkt angrenzende Wohnnutzung auf und sind nicht im Eigentum der Stadt und somit nicht für den Planungszweck verfügbar;
  - Gemarkung Rottweil, Flurstücks-Nr. 5602 – Fläche wurde vom Land Anfang 2018 in einem Bieterverfahren veräußert und steht nicht für den Planungszweck zur Verfügung;
- Brachfläche zur Nachnutzung: nicht vorhanden.

Zur Realisierung des Planungsziels stehen somit keine Alternativen zur Verfügung.

### Übergeordnete Planungen:

#### Regionalplan:

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 weist den Bereich als schutzbedürftigen Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) aus, dies ist gemäß Ziff. 3.2.2 des Regionalplans ein Grundsatz der Raumordnung, der zu berücksichtigen ist. Die Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes, ggf. ist der südliche Teilbereich auch als Siedlungsfläche dargestellt. Im Rahmen der Alternativenprüfung hat sich gezeigt, dass keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen.

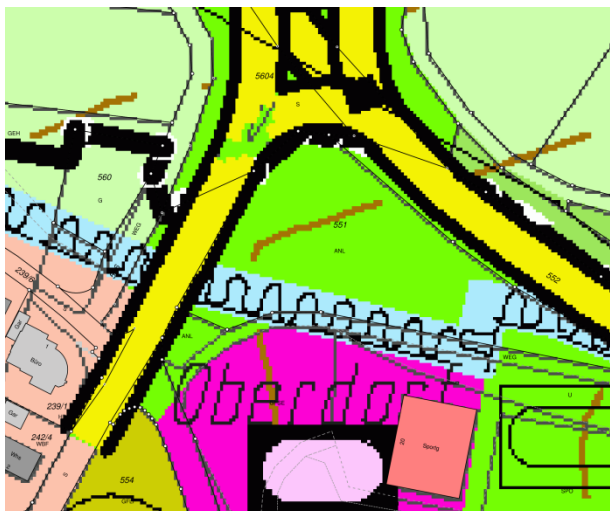
#### Landschaftsplan der VWGR:

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (1996) wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

### Verfahren

Das Verfahren wurde noch nicht eingeleitet.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2012 ist nicht möglich. Das geplante Gewerbegebiet greift in die im FNP dargestellte Grünfläche ein. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich. Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplans sollten parallel durchgeführt werden.



Unmaßstäbliche Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan 2012



Unmaßstäbliche Darstellung des Flächennutzungsplan 2012 – 19.1 Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“

#### Flächenbilanz des Geltungsbereiches

#### Fläche

Größe des Geltungsbereiches

ca. 0,2 ha

#### Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet wird als Grünfläche genutzt. Im Süden grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf und vergleichbare Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ an.

Im Westen und Norden grenzen Darstellungen von örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Stadionstraße/Darrenbaum) an. Daran schließen sich Darstellungen von landwirtschaftlichen Flächen an. Im Westen liegen ferner allgemeine Wohngebiete.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße Darrenbaum gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung

*Anmerkung: Die technische Ver- und Entsorgung muss im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung über Anschlüsse an das bestehende Netz gewährleistet werden kann.*

#### Geologie, Rohstoffe und Bergbau

*Anmerkung: Die Bestandsbeschreibung zu den geologischen Voraussetzungen im Untersuchungsraum wird bis zur Offenlage an dieser Stelle ergänzt.*

Hinweise auf Rohstoffe oder Bergbau liegen nicht vor.

#### Altlagerungen, Altlasten, Kampfmittel

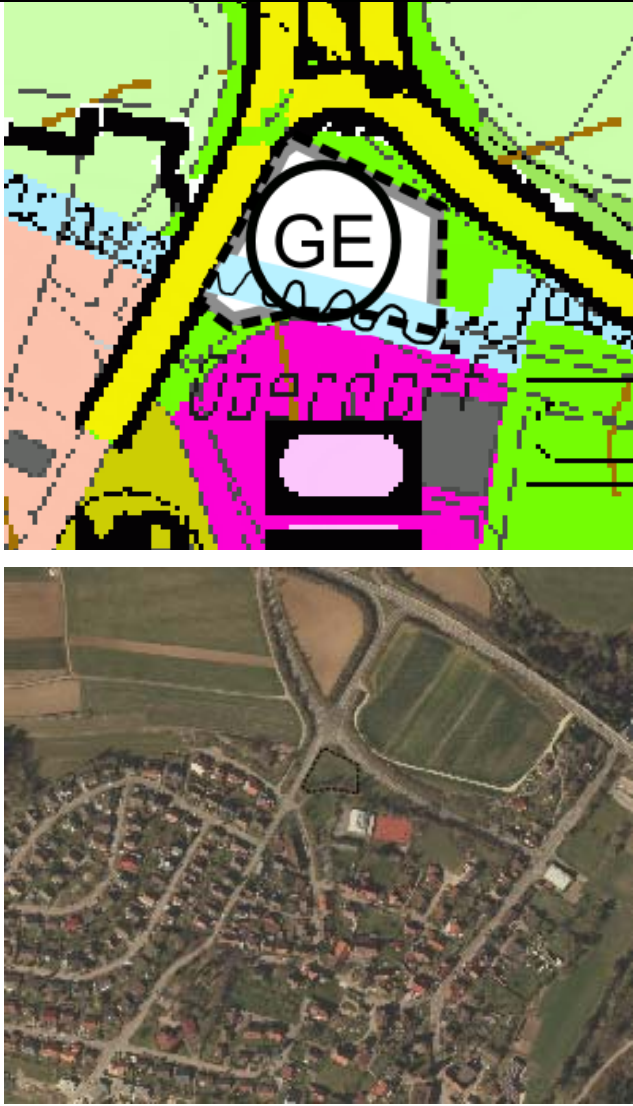
Altlagerungen, Altlasten oder Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

## **D. 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.

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.

<b>Flächennutzungsplan 2012 – 19.1 Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“</b>	
Die vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ (Bü 330/18) durchgeführt werden, in der ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt werden soll.	
<b>Vorhabensbeschreibung:</b>	
Ausweisung eines gewerblichen Baufläche als Ersatzstandort für einen Gewerbebetrieb	
	<b>Standort:</b>
	Gemeinde: Rottweil
<b>Vorhaben:</b>	
Gebietsgröße: 0,2 ha Nutzungszweck: Gewerbegebiet	
<b>Ausgangszustand:</b>	
landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche	
<b>Verfahrensstand:</b>	
Frühzeitige Beteiligung	
<b>Beurteilungsunterlagen:</b>	<b>Bereitgestellt von:</b>
Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003)	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg
Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	Thomas Grözinger: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“, Stand: 16.01.2019



**Kurzdarstellung des Vorhabens:**

Anlass der 19. Flächennutzungsplanänderung ist die geplante Betriebsverlagerung und Erweiterung eines KFZ Meisterservice, der in Rottweil-Bühlingen ansässig ist. Eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort ist nicht möglich.

Eine Grünflächendarstellung soll durch eine Gewerbegebietsdarstellung auf ca. 0,2 ha ersetzt werden.

**Ergebnis der Bestandsaufnahme:****Schutzgebiete:**

- Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten/Landschafts-, Naturschutzgebiet, Natura-2000 Gebiet etc.). Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 700 m südlich des Ortsteils Bühlingen (FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“, Vogelschutzgebiet „Baar“, Landschaftsschutzgebiet „Eschachtal“).
- Auch befinden sich keine geschützten Strukturen oder Biotope im Plangebiet (z. B. Naturdenkmale).
- Der Änderungsbereich liegt am äußersten Rand des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Rottenmünster“ in der Zone III und IIIA (weitere Schutzzone).

**Mensch:**

- Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich von Bühlingen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen in einer Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet von ca. 70 m.
- Die Fläche weist nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholung auf.

**Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt:**

- Das Plangebiet ist eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen und einer Feldhecke. Es handelt sich um eine grasreiche, eher artenarme und in der Artzusammensetzung homogene Fläche. Die Grünfläche kann als Fettwiese mittlerer Standorte eingestuft werden.
- Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist durchgeführt worden. Für planungsrelevante und kommune Arten können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden, wenn Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen.

**Boden/Fläche:**

- Eine Fläche von ca. 0,2 wird in Anspruch genommen.
- Anmerkung: Die geologischen Angaben zum Bestand werden bis zur Offenlage an dieser Stelle ergänzt.

**Wasser:**

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Rottenmünster in der erweiterten Schutzzone.
- Anmerkung: Die weiteren Angaben zum Bestand in Bezug auf das Schutzgut Wasser werden bis zur Offenlage an dieser Stelle ergänzt.

**Klima/Luft:**

- Das Plangebiet hat als Offenlandfläche eine im Verhältnis zu der Umgebung untergeordnete Rolle für die Kaltluftproduktion (verinselte Lage).

**Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

- Es sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter im Plangebiet bekannt.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>
Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden und Fläche werden grundsätzlich aufgrund der mit der Planung verbundenen Versiegelungsmöglichkeit erhebliche Umweltauswirkungen angenommen (Versiegelung des Bodens, Flächeninanspruchnahme). Für die weiteren Schutzgüter wird nicht von erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen. Anmerkung: Das Schutzgut Wasser wird bis zur Offenlage noch abschließend bewertet.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>
Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die Grünfläche unverändert bestehen.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen</b>
Die möglichen und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgearbeitet und festgesetzt. Es handelt sich um die folgenden Maßnahmen: Pflanzvorschriften (Stellplatzbegrünung, Begrünung des Radweges und der angrenzenden Straße, flächenhafte Pflanzvorschriften), Vorgaben zur Befestigung von Stellplatzflächen, zur Dacheindeckung, zur Beleuchtung und zur Gestaltung von Fassaden, Vorgaben zur möglichen Gehölzrodung aus artenschutzrechtlichen Gründen.
<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternative/Konzeptvariante)</b>
Gemäß der Alternativenprüfung stehen für die Darstellung eines Gewerbegebietes als Erweiterungsstandort für einen lokal ansässigen Betrieb keine Alternativflächen zur Verfügung.
<b>Verwendete technische Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse</b>
Verfahren: Die Darstellung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung sind bislang nicht aufgetreten.
<b>Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)</b>
Als Maßnahme zum Monitoring wird die Überprüfung der Umsetzung der Kompensations- und weiteren Minimierungsmaßnahmen durch die zuständigen Behörden nach Inkrafttreten und erneut 5 Jahre nach Umsetzung der Bebauung im Umweltbericht zum verbindlichen Bebauungsplan vorgesehen.
<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>
Anmerkung: Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird bis zur Offenlage an dieser Stelle ergänzt.

Planverfasser:

Rottweil, den 11.02.2019

Eva Maria Schmitz

Müller-BBM Projektmanagement GmbH

im Auftrag der Stadt Rottweil