

Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“, Rw 325/17

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen

Frühzeitige Beteiligung	
A	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB - Fristende: 25.01.2019
B	Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB - Anhörungsfrist vom 17.12.2018 bis einschl. 25.01.2019

A Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB		
Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
1.	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 79083 Freiburg i. Br.	Anregung vom 03.01.2018
	<p>Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns aus raumordnerischer Sicht wie folgt:</p> <p>1. Planungsrechtliche Aspekte</p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplanänderungsentwurf entspricht zwar in weiten Teilen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, so dass die nun vorgelegte, insgesamt etwa 30,3 ha große Planung u. E. im Wesentlichen noch als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.</p> <p>Vor allem im Bereich des im Westen des Plangebietes festgesetzten GE 1, des MD 2 im Südwesten sowie des MI 3 im Nordosten weicht der Bebauungsplanentwurf jedoch auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,5 bis 2 ha von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie auch des aktuellen Entwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil 2030 ab. Die in der Bebauungsplanbegründung enthaltene Ankündigung, die nicht mit den Flächenausweisungen im wirksamen FNP übereinstimmenden Teil des Bebauungsplanentwurfes in die Offenlagefassung des Entwurfes zur Neuaufstellung des FNPs aufzunehmen, wird deshalb ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die drei benannten Gebiete werden gegenüber den rechtswirksamen Plänen und zum Teil auch gegenüber den Darstellungen des FNP 2012 vergrößert. Die Vergrößerung im Bereich des Mischgebietes MI 3 liegt innerhalb der Flächen für Gewerbegebiete des FNP 2012.</p> <p>Das GE 1 hat insgesamt eine Größe von 5.135 m² und wird über die Grenzen des FNP hinaus erweitert. Gleiches gilt für Teile des Dorfgebietes.</p> <p>Die Anpassungen des FNP werden weiterhin wie geplant im Rahmen der Neuaufstellung vorgenommen.</p>
	<p>2. Belange der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>2.1 Flächenbedarf</p> <p>2.1.1</p> <p>Nach der Bebauungsplanbegründung existiert für die geplante kleine Gewerbegebietserweiterung GE 1 im Westen des Plangebietes offenbar ein Bedarf seitens der Firma ThyssenKrupp, die im Zusammenhang mit dem von ihr auf dem Nachbargrundstück betriebenen Testturm hier mittelfristig eine Büronutzung realisieren möchte. Obwohl für eine solche Büronutzung derzeit offenbar noch keine konkrete Planung vorliegt, werden gegen diese Erweiterung deshalb unter rein quantitativen Gesichtspunkten keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken geäußert.</p> <p>Allerdings sollte diese Gewerbegebietserweiterung u. E. auch in die Gewerbeflächenbedarfsbegründung bzw. die Bauflächenbilanz auf FNP-Ebene einbezogen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie die Änderungen bezüglich der überplanten Flächen wird auch die Aufnahme des Gewerbegebietes GE 1 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>2.1.2 Auch gegen die geplante Erweiterung der Mischgebietsfestsetzungen im Bereich des MI 3 („Pension Haas“) bestehen unter Bedarfsgesichtspunkten keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken,</p> <ul style="list-style-type: none"> • da es sich hierbei offenbar nur um eine planerische Anpassung an den bereits im Rahmen von Befreiungen und Ausnahmen genehmigten Baubestand handelt und • da dieser Teilbereich ohnehin schon heute vollständig im wirksamen FNP als (gewerbliche) Baufläche enthalten ist. 	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>2.1.3 Für die geplante Schaffung von zusätzlichen Baufenstern für eine Wohnbebauung im Bereich „Seehof“ sollte u. E. hingegen im weiteren Bauleitplanverfahren noch eine nähere Begründung vorgelegt werden. Dies gilt umso mehr, als eine Erweiterung der „normalen“ Wohnfunktion in diesem östlich der Balinger Straße liegenden und damit nicht direkt an das Industriegebiet „Berner Feld“ angebundenen Bereich u. E. unter städtebaulichen und landschaftlichen Gesichtspunkten nicht ganz unkritisch ist.</p>	<p>Berücksichtigung Der Bedarf für die Flächenerweiterung im Bereich des Dorfgebietes wird im Rahmen der Begründung zur Art der baulichen Nutzung näher begründet. Der Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplans mit dem Entwurf im Rahmen der 5. Änderung zeigt neben der Verlegung der Straße eine Ausweitung der Baufenster. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplans Gebäude im Bereich der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung standen und heute auch noch stehen, die im Rahmen der Planung in das Dorfgebiet einbezogen werden (Erweiterung MD 1). Die vorhandene Scheune östlich des bestehenden Weges soll im Rahmen einer Neuerrichtung um ca. 90° gedreht werden, für diesen Fall wurde das MD 2 bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Das MD 3 wird um ein Baufenster für z. B. ein weiteres Wohnhaus erweitert, um der Eigentümerfamilie die Möglichkeit zu geben, am Standort zu wohnen.</p>
	<p>2.2 Freizeit und Erholungswesen Als Mittelzentrum i. S. d. Planzieles 2.5.9 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) sowie als „touristisches Zentrum“ i. S. d. Grundsatzes 2.6 Regionalplan ist die Stadt Rottweil grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Errichtung neuer bzw. zusätzlicher Gastronomie- und Hotellerie-Einrichtungen. Auch sind nach Grundsatz 5.4.2 LEP Tourismusorte in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken und der Ausbau und die Weiterentwicklung der Infrastruktur für die spezifi-</p>	<p>Kenntnisnahme Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Hotel mit ca. 60 Zimmern in einer ersten Ausbaustufe und bis zu 120 Zimmer in einer 2. Ausbaustufe geplant. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um ein typisches, nur auf Touristen oder Geschäftsreisende ausgerichtetes Hotel handelt, sondern in ganz besonderer Wei-</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>schen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus zu fördern.</p> <p>Nachdem die Stadt Rottweil laut Bebauungsplanbegründung in jüngster Zeit offenbar auch durch die Errichtung des ThyssenKrupp-Testturmes im Gewerbe- und Industriegebiet „Berner Feld“ steigende Besucherzahlen verzeichnete, werden deshalb weder gegen die nun vorgesehene allgemeine Neuregelung der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vor allem in den am Nordrand des Plangebietes liegenden GE 10 und GE 16 bis 19, noch gegen die nun geplanten Erweiterungsmöglichkeiten für den Landgasthof Seehof (mit Hotel) grundsätzliche raumordnerische Bedenken geäußert. Allerdings sollte zu der offenbar konkret angestrebten Errichtung eines „Reise- und Veranstaltungszentrums mit angeschlossenem Hotel“ im Norden des „Berner Feldes“ im weiteren Verfahren noch eine nähere Vorhabensbeschreibung (mit Angaben zur genauen Lage, zur Größe und zur voraussichtlichen Zimmer- bzw. Bettenzahl dieses Vorhabens) vorgelegt werden, da ansonsten die Raumwirkungen dieses Einzelprojektes nicht näher raumordnerisch geprüft bzw. beurteilt werden können.</p>	<p>se dem bereits ansässigen Busreiseunternehmen dient. Im Zusammenhang mit weiteren Einrichtungen für Busreisende soll ein Ort geschaffen werden, an dem vor dem Antritt oder auch nach der Rückkehr einer Reise eine Übernachtung getätigt werden kann. Das Hotel soll somit den konkreten, vom Betrieb ausgehenden Bedarf decken und darüber hinaus als Übernachtungsmöglichkeit für weitere Gäste dienen. Daher wird eine negative, überörtliche Auswirkung des Hotels nicht erwartet.</p>
	<p>Im Übrigen weisen wir in diesem Zusammenhang noch darauf hin, dass durch die Neuregelung der Zulässigkeit von Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Berner Feld“ nicht der allgemeine Gebietscharakter eines Industrie- und Gewerbegebietes verloren gehen darf.</p>	<p>Kenntnisnahme Durch die Zulässigkeit von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht gem. der BauNVO in den Gebieten zulässig wären. Die Industriegebiete sind von der Öffnung nicht betroffen.</p>
	<p>2.3 Verkehrliche Belange</p> <p>Aus den Planunterlagen zum derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren „Fußgänger-Hängebrücke Berner Feld“ geht hervor, dass im Bereich des Flst. 4996 voraussichtlich ein größerer Parkplatz für die Besucher der geplanten neuen Hängebrücke(n) geschaffen werden soll. Es sollte deshalb geprüft werden, ob zur Sicherung dieser Flächennutzung hier nicht schon jetzt im Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld“ eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt werden kann bzw. sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme Von der Festsetzung einer Verkehrsfläche wird abgesehen, da voraussichtlich kein öffentlicher Parkplatz geplant ist. Sollten sich andere Lösungen für den Parkverkehr für die Hängebrücke ergeben, so kann die Fläche innerhalb dieses Bebauungsplans weiterhin gewerblich genutzt werden.</p>
	<p>2.4 Immissionsschutz</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch ist nach den Grundsätzen 3.2.4 Satz 2 und 5.4.6 Satz 2 LEP bei der Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und bei der Errichtung von Freizeitanlagen im Besonderen auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme Wie zu Nr. 2.2 dieser Stellungnahme ausgeführt, handelt es sich nicht um eine z. B. mit einem Freizeitpark vergleichbare Anlage, sondern um eine mit den Busreisen und dem Betrieb unmittelbar verbundene Anlage, die hinsichtlich der Raumwirkung eher im Sinne eines Gewerbe-</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>Auch stellt sich hierbei die Frage, ob am Standort dieses „Reise- und Veranstaltungszentrums“ nicht beispielsweise auch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sinnvoll wäre, da auf diese Weise der fragliche Bereich ausschließlich für diesen Nutzungszweck gesichert werden könnte.</p>	<p>betriebes zu bewerten ist.</p>
	<p>Die bislang zum Schutz der Wohnhäuser am Omsdorfer Hang sowie im Bereich der ausgewiesenen Mischgebiete in den Bebauungsplanänderungsentwurf aufgenommenen Festsetzungen zum „vorbeugenden Immissionsschutz“ werden aus raumordnerischer Sicht deshalb grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Allerdings ist u. E. hierbei zu beachten, dass insbesondere die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 auch noch in der Nähe des auf dem Fist. 4996 geplanten Hängebrückenparkplatzes sowie der geplanten Fußwegeverbindung zwischen diesem Parkplatz und den geplanten Fußgängerhängebrücken liegen.</p> <p>Trotz der hier schon heute vorhandenen Vorbelastungen sollte deshalb in enger Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden sichergestellt werden, dass sich auch insoweit keine unzumutbaren Immissionskonflikte ergeben bzw. dass ggf. geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen werden.</p> <p>Im Übrigen regen wir im Hinblick auf alle mit dieser Planung im Zusammenhang stehenden immissionsschutzrechtlichen Fragen eine enge Abstimmung des Bebauungsplanentwurfes auch mit den für diese Belange zuständigen Fachbehörden an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei der Festsetzung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 handelt es sich um eine Übernahme aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen. Die grundsätzlich schutzbedürftigen Nutzungen sollen nicht durch andere Planungen verdrängt werden, sondern sind auch in anderen Planverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Abstimmung der Planung mit der Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgt.</p>
	<p>2.5 Landschafts- und Naturschutz</p> <p>Nach den Grundsätzen 1.9 und 5.1.1 Abs. 1 LEP sollen die Tier- und Pflanzenwelt bewahrt und die Landschaft geschützt, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen vermieden bzw. minimiert und nachteilige Folgen evtl. nicht vermeidbarer Eingriffe ausgeglichen werden.</p> <p>Abgesehen von der Lage des Plangebietes in der Nähe des FFH-Gebietes „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ sowie einiger geschützter Biotopflächen reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nach unseren Unterlagen jedoch – anders als dies im Umweltbericht ausgeführt wird – im Süden wohl doch noch geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal mit Seitentälern“ hinein (vor allem im Bereich der Fist. 4993 und 2594/4).</p> <p>Es sollte deshalb geprüft werden, ob das Plangebiet nicht so abgegrenzt werden kann, dass ein direkter Eingriff in dieses Landschaftsschutzgebiet vermieden werden kann. Ist dies nicht möglich, wäre in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob der Bebauungsplanentwurf nicht insoweit der geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht bzw. • ob für diese Planung nicht noch vor dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens zumindest 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung nimmt gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan in diesem Bereich keine Änderungen vor. Daher würde eine geänderte Abgrenzung im Rahmen der 5. Änderung nicht zu einer Veränderung der Zulässigkeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes führen. Daher wird auf eine Änderung verzichtet.</p> <p>Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden über das einzelne Bestandsgebäude (Flurstück Nr. 2594/4) hinaus keine weiteren Gebäude mit dem Bebauungsplan ermöglicht, so dass der Bebauungsplan der Verordnung außerhalb des angesprochenen Gebäudes nicht entgegensteht. Ferner wird darauf hingewiesen, dass von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde keine entsprechenden Be-</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	eine Befreiung von der geltenden Schutzgebietsverordnung erforderlich ist.	denken vorgetragen wurden.
	<p>2.6 Forstwirtschaft</p> <p>Nach den Plansätzen 5.3.1 ff. LEP sind bei der Siedlungsentwicklung auch die Belange der Forstwirtschaft zu berücksichtigen und Eingriffe in Wälder mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen auf das Unvermeidbare zu beschränken. Das Plangebiet grenzt nach unserem Raumordnungskataster jedoch im Süden unmittelbar an eine Waldfläche mit der Funktion eines Erholungswaldes an. Wir regen in dieser Hinsicht deshalb eine enge Abstimmung dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes auch mit den zuständigen Forstbehörden an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das zuständige Forstamt hat keine Einwände gegen die Planung geäußert.</p>
	<p>3. Umweltprüfung</p> <p>Ob bzw. inwieweit der bislang vorgelegte, inhaltlich noch unvollständige Entwurf für einen Umweltbericht sowie die darin beschriebenen bzw. im eigentlichen Bebauungsplanentwurf konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>4. Ergänzender Hinweis</p> <p>Die zuständige Fachbehörde für die Belange des Luftverkehrs ist zwischenzeitlich nicht mehr die Abteilung 4, Referat 46 des Regierungspräsidiums Freiburg, sondern das Referat 46.2 (Luftverkehr und Luftsicherheit) beim Regierungspräsidium Stuttgart. Wir regen deshalb an, die Liste der Verfahrensbeteiligten entsprechend zu ändern und ab sofort anstatt des Referates 46 des Regierungspräsidiums Freiburg das o. g. Referat 46.2 beim Regierungspräsidium Stuttgart an allen Bauleitplanverfahren der Stadt Rottweil zu beteiligen.</p> <p>Das Landratsamt Rottweil, die Abteilung 8 (Fortdirekt Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg) des Regierungspräsidiums Freiburg sowie unser Referat 56 (Naturschutz und Landschaftspflege) erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

2.	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 46 –Verkehr 79083 Freiburg i. Br.	Anregung vom 18.12.2018
	<p>Das Plangebiet befindet sich etwa 1,8 km nordöstlich des Hubschrauberlandeplatzes Kreiskrankenhaus Rottweil und ca. 3,0 km nordwestlich des Hubschraubersonderlandeplatzes Rottenmünster, außerhalb eines Bauschutzbereichs. Es befindet sich im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Gosheim.</p> <p>Bei Einhaltung der in der planungsrechtlichen Festsetzung aufgeführten zulässigen maximalen Bauhöhen werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht tangiert.</p> <p>Sollten bauliche Anlagen diese Höhen überschreiten, sind uns diese aufgrund des Anlagenschutzbereiches zur Zustimmung vorzulegen.</p>	Kenntnisnahme
3.	Regierungspräsidium Freiburg Außenstelle Donaueschingen – Abteilung Straßenwesen und Verkehr Postfach 1941 78156 Donaueschingen	Anregung vom 25.01.2019
	<p>Wir haben den vorliegenden Bebauungsplan vom 25.10.2018 geprüft und stimmen diesem grundsätzlich zu.</p> <p>Der Bebauungsplan grenzt an die L 423 in der Baulast des Landes. Wir weisen auf Folgendes hin:</p> <p>Bei geplanten neuen Anbindungen zum klassifizierten Straßennetz sind die Planungen der Anschlüsse mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Eine Forderung zur Anlage von Linksabbiegestreifen resp. eines Kreisverkehrsplatzes wird vorbehalten.</p> <p>Das Gewerbegebiet soll über einen Kreisverkehr an die Landesstraße L 423 angeschlossen werden. Da der Kreisverkehr auf der freien Strecke liegt, ist die Zustimmung des Verkehrsministeriums erforderlich.</p> <p>Die Kosten für die Herstellung der neuen Anbindungen einschließlich Linksabbiegestreifen bzw. Kreisverkehrsplatz gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers, einschließlich einer Ablösung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen Knotenpunkte oder -umbauten vorbereite. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden aus den rechtswirksamen Plänen übernommen. Lediglich wird die bislang in den Plänen enthaltene Differenzierung zwischen Verkehrsgrün und Verkehrsflächen für unterschiedliche Verkehrsträger aufgehoben und eine einheitliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Im Fall eines geplanten Umbaus eines Knotens ist dieses mit dem jeweils zuständigen Straßenbausträger abzustimmen.</p>
	<p>Wir weisen auf die Einhaltung der gesetzlich geforderten Abstandsgrenzen entlang von klassifizierten Straßen bei Standorten im Außenbereich entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz resp. Straßengesetz Baden-Württemberg hin. Bei Bundes- und Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einem Abstand bis zu 20 m nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Diese Beschränkung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen.</p> <p>Werden bauliche Anlagen längs der Bundes- und Landesstraßen mit einem Abstand bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der obersten Landesstra-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anbauverbotszone wird schon in den rechtswirksamen Plänen durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche Rechnung getragen, diese Festsetzungen werden unverändert übernommen. Im Bereich des Dorfgebietes werden jedoch zusätzliche Bauflächen ausgewiesen, die jedoch nicht näher als Bestandsgebäude an</p>

<p>Benbaubehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde. Es ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an. Ein Verbot von Fremdwerbeanlagen sollte festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.</p>	<p>die klassifizierte Straße heranrücken. Vorsorglich wurde zur Anbauverbots- und -beschränkungszone ein Hinweis auch in Bezug auf die Außenwerbeanlagen in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Die Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straßen ist auszuschließen. Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser den klassifizierten Straßen zugeleitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Blendwirkungen.</p>
<p>Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der klassifizierten Straßen erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Auf die Einhaltung der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eine geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 423 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Sichtfelder sind in der Planzeichnung unverändert aus den rechtswirksamen Bebauungsplänen übernommen worden.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen. Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

4.	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege – Abt. 8 Berliner Straße 12 73728 Esslingen	Anregung vom 20.12.2018
	<p>1.) Darstellung des Schutzgutes Im Untersuchungsgebiet befindet sich folgendes hochwertiges archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Altstraße durch das Neckartal (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 21)</p> <p>2.) Fachliche Erläuterungen zum Denkmalschutz Zu den denkmalrechtlichen Schutzziele gehört im Falle dieses noch im Verlauf sichtbar erhaltene Kulturdenkmal neben der substantiellen Erhaltung auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung. Auch hier sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter darzustellen.</p> <p>3.) Darstellung der weiteren Vorgehensweise Eine detaillierte Darstellung der denkmalpflegerischen Belange wird erst im weiteren Verfahren zu leisten sein. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in Konfliktbereichen durch geeignete Umplanungen die Erhaltung von Bodendenkmalen angestrebt werden muss. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen</p>	<p>Berücksichtigung Das Denkmal „Altstraße durch das Neckartal“ wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Denkmal wurde in der Begründung ferner mit einer Abbildung bezüglich der Lage dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wurde dahingehend geändert, dass das Kulturdenkmal und die denkmalpflegerischen Belange in die Bewertung eingestellt wurden. Die Festsetzungen für den Bereich der Altstraße werden im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan nicht geändert, planbedingte Auswirkungen sind daher auszuschließen.</p>

5.	Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart	Anregung vom 13.12.2018
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>		<p>Berücksichtigung</p> <p>Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes thematisiert. Es wird angeraten, im Vorfeld einer baulichen Nutzung eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen und das der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Beurteilungen für Grundstückseigentümer sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung durchführt.</p>

6.	Landratsamt Rottweil Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt Herrn Griesser Postfach 1462 78614 Rottweil	Anregung vom 24.01.2019
	<p>1. Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt 1.1 Untere Naturschutzbehörde Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Randbereich des Plangebietes erfolgen kleinere Erweiterungen, die gemäß Umweltbericht als „kleinräumig, aber erheblich“ eingestuft werden, was so von der unteren Naturschutzbehörde nachvollzogen werden kann. Eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz liegt derzeit noch nicht vor; es ist dargelegt, dass der notwendige Ausgleich planextern erfolgen soll. Die untere Naturschutzbehörde weist bereits jetzt darauf hin, dass planexterner Ausgleich i. d. R. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern ist; dies gilt prinzipiell auch für vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleich (s. u.). Der Vertrag muss zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Eine artenschutzrechtliche Prüfung liegt noch nicht bei, soll aber im weiteren Verfahren erarbeitet werden. Die untere Naturschutzbehörde hält es angesichts der Tatsache, dass relativ kleinräumig am Rand des Gebietes Ruderalflächen, Gartengebiet und Obstbaumwiesen neu in Anspruch genommen werden sollen, für ausreichend, zunächst eine Relevanzprüfung der eigentlichen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzuschalten. Die Artengruppen der Vögel, Reptilien, Fledermäuse ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde in der Relevanzprüfung zu behandeln, je nach Ergebnis auch in einer anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung. Die untere Naturschutzbehörde steht für eine Abstimmung in Bezug auf das Untersuchungsdesign, insbesondere im Hinblick auf eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis der Relevanzprüfung gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht ergänzt. Ebenso wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und im Umweltbericht sowie in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p>
	<p>1.2 Gewerbeaufsichtsamt Aus Sicht des Schutzes vor Immissionen aus gewerblichen Betrieben/Quellen nimmt die Gewerbeaufsicht wie folgt Stellung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf: Die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, sowie Beherbergungsbetrieben in den Bereichen GE11 und GE19, also in direkter Umgebung zu GI-Flächen erscheint bedenklich. Mit dieser Ausweisung soll eine nicht unsensible Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Flächen ermöglicht werden, die für solche Betriebe bzw. Anlagen reserviert sind, welche typischerweise einen erheblichen Belästigungsgrad darstellen. Je nach zukünftiger Ausnutzung der GI-Ausweisung kann dies zu gegenseitigen Störungen der Nutzungen führen. Daher wird empfohlen, diese Ausweisungen zu überdenken.</p>	<p>Kenntnisnahme Mit der Öffnung der Gewerbegebiete für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe werden keine Nutzungen zugelassen, die gemäß BauNVO nicht innerhalb eines uneingeschränkten Gewerbegebietes als Gewerbebetrieb aller Art zulässig wären. Die Zulässigkeit ist nur dann im Einzelfall immer dann nicht gegeben, wenn gem. § 15 BauNVO die Nutzungen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind, die unzumutbar sind. Dies wird für jede einzelne Anlage im Genehmi-</p>

		<p>gungsverfahren zu betrachten sein. Derzeit liegen keine Hinweis zu Immissionsverhalten von bestehenden Anlagen in den rechtswirksam festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten vor, die einer Genehmigungsfähigkeit eines Gastronomiebetriebes oder eines Hotels innerhalb der geplanten Gewerbebetriebe grundsätzlich entgegenstehen würden. Zugleich darf kein zukünftiger Betreiber z. B. eines Hotels z. B. von vollkommener Nachtruhe ausgehen, ggf. sind auch architektonische Lösungen zum Schutz vor Gewerbelärm im Einzelfall zu ergreifen. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu wahren.</p>
	<p>Mit dem vorliegenden Plan werden Flurstücke, die bisher eine GI-Einstufung hatten, zu einem GE umgestuft. Dies betrifft die im vorliegenden Plan mit GE2-GE3, sowie GE14-GE19 bezeichneten Grundstücke. Eine solche Um- bzw. Rückstufung kann den jeweiligen Grundstücksbesitzer in der zukünftigen Nutzung, Erweiterung oder auch Veräußerung seines Grundstücks erheblich einschränken, auch wenn die aktuell genehmigten Nutzungen unter Bestandsschutz stehen. Insofern ist dringend zu empfehlen, diese Umstufung nicht ohne Rücksprache mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere die Nutzung im Areal GE19 durch einen Betrieb, dessen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Bezogen auf die geplanten Gewerbegebiete (mit Ausnahme des GE 19, jetzt GE 21) sind keine Stellungnahmen der Eigentümer eingegangen. Die vorhandenen bzw. von den Nutzern geplanten Nutzungen lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auch in einem Gewerbegebiet uneingeschränkt realisieren. Zum Gewerbegebiet GE 21 ist eine Stellungnahme eingegangen, deren konkrete Anregungen – ebenso wie die der Immissionsschutzbehörde – im Wesentlichen berücksichtigt werden, um Nachteile zu vermeiden.</p>
	<p>Des Weiteren wird kritisch gesehen, dass die Erneuerung dieser Anlagen als unzulässig erklärt wird. Dies widerspricht dem immissionsschutzrechtlichen Gebot des Gesetzgebers an den Betreiber, seine Anlagen auf dem Stand der Technik zu halten oder auch neuen rechtlichen Anforderungen nachzukommen. Insofern wird empfohlen, diesen Satz aus dem letzten Absatz von 1.1.2 zu streichen. Weiter steht die Beschränkung auf ausschließlich die genannten Abfallarten 17 01, 17 02 und 17 04 im Widerspruch zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, nach der der Umgang mit mehreren Abfallarten aus dem Herkunftsbereich 17 erlaubt ist. Insofern wird mit dieser Formulierung in den Bestandsschutz eingegriffen. Dies erscheint aus rechtlichen Gründen bedenklich.</p>	<p>Berücksichtigung Die geänderte Festsetzung ist mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt worden. Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>
	<p>Vorliegend wird das Plangebiet anhand der Eigenschaft „notwendiger Schutzabstand“ entsprechend der Abstandsliste von NRW gegliedert. Erfahrungsgemäß wird dies in anderen Be-</p>	<p>Berücksichtigung Ein entsprechender Verweis ist in die Festsetzungen zum</p>

<p>bauungsplänen im Landkreis Rottweil anders gehandhabt. Insofern wird zur besseren Lesbarkeit empfohlen, unter 1.1.1 und 1.1.2 auf die weitere Gliederung unter 1.1.5 hinzuweisen. Die in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltene Abstandliste lässt Regelungen aus dem Abstandserlass von NRW vermissen, wie z.B. die Definition des Abstandes oder dass bei mit * gekennzeichneten Betrieben und einem WA oder WB als zu schützendem Gebiet, der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden darf. Insofern wird angeregt, die für diesen Bebauungsplan als sinnvoll erachteten Regelungen aus dem Abstandserlass in den Anhang 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Industriegebiet und zum Gewerbegebiet aufgenommen worden. Der Abstandserlass wurde auf der Basis der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser am Omsdorfer Hang, Wohnhäuser in den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Mischgebieten Landgasthaus Seehof) herangezogen. Auf die weiteren Definitionen des Abstandserlasses wie z. B. die Sternchenregelung wird bewusst verzichtet, weil ausnahmsweise in allen Baugebieten Anlagen der nächsthöheren Klasse zulässig sind. Eine Definition des Abstandes ist nicht erforderlich, weil der Abstandserlass nur als Instrument zur Bestimmung der zulässigen Anlagen und Betriebe herangezogen wird und baugebietsscharf festgesetzt wird.</p>
<p>Im Übrigen wird zur besseren Lesbarkeit angeregt, die jeweils zulässigen Nutzungen zu beschreiben, anstatt zuerst nur auf den Paragraphen der BauNVO zu verweisen und anschließend allein die ausgeschlossenen Nutzungen zu bezeichnen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Festsetzungen wurden entsprechend der Anmerkung umstrukturiert.</p>
<p>1.3 Kreisbrandmeister Beim derzeitigen Planungsstand keine Belange.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Den beigefügten Unterlagen ist zu entnehmen, dass Sackgassen/Stichstraßen geplant werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weist vorsorglich darauf hin, dass Sackgassen/Stichstraßen mit Müllsammelfahrzeugen nur befahren werden dürfen, wenn ausreichende Wendeanlagen gem. RAST 06 und BGV C27 vorhanden sind. Sofern diese Vorgaben und Bedingungen der RAST 06 und der BGV C27 nicht eingehalten werden, müssen die Abfallsammelgefäße sowie die Sperrmüllmengen von den betroffenen Grundstücken an der nächsten für das Müllsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abholung bereitgestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Flurneuordnungs- und Vermessungsamt Laufende oder beantragte Flurneuordnungs- oder Baulandumlegungsverfahren sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Für die Umsetzung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens wird um frühzeitige Beteiligung gebeten. Ansonsten ist eine weitere Beteiligung am Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	
	<p>4. Forstamt Das Forstamt nimmt zum Bebauungsplan "Industriegebiet Berner – 5. Änderung" wie folgt Stellung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird zum im Südwesten angrenzenden Waldbestand eingehalten.</p>	Kenntnisnahme
	<p>5. Gesundheitsamt Das Bebauungsplanverfahren wurde eingesehen. Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwendungen. Es wird davon ausgegangen, dass Emissions- bzw. Immissionsschutz entsprechend berücksichtigt werden. Die im Folgenden genannten Punkte wären zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Trinkwasserversorgung ist über die jeweilige öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. • Die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung. • Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. • Werkstoffe und Materialien, die für die Neuerrichtung oder Instandhaltung von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser verwendet werden und Kontakt mit Trinkwasser haben, dürfen nicht den vorgesehenen Schutz der menschlichen Gesundheit unmittelbar oder mittelbar mindern, den Geruch oder den Geschmack des Wassers nachteilig verändern oder Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik unvermeidbar ist. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die den in der Trinkwasserverordnung genannten Anforderungen entsprechen. • Das Ortsrohrnetz sollte nach dem Ringleitungssystem aufgebaut werden um Versorgungsspitzen besser auszugleichen und im Brandfall mehr Wasser zur Verfügung zu haben. Des Weiteren muss bei Störungen nur ein kleiner Rohrnetzteil abgeschiebert werden. • Für geplante Regenwassernutzungsanlagen wird auf das Merkblatt (siehe Anlage) verwiesen. • Eine Nutzung von Betriebswasseranlagen erfordert eine Anzeige nach § 13 der TrinkwV. 	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise des Gesundheitsamtes betreffen vor allen Dingen nachfolgende Genehmigungsverfahren sowie die Planungen zur technischen Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, sondern nur informativ zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit der Planung in der Begründung aufgeführt werden.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete wird darauf hingewiesen, dass die derzeit gültigen Bestimmungen für Wasserschutzgebiete eingehalten werden müssen. Auf das DVGW Regelwerk W 101 wird hingewiesen. Sind Alternativstandorte möglich, sollten diese gewählt werden. • Die DVGW-Arbeitsblätter Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen W400-1:2004-10, W400-2:2004-09 und W400-3:2006-09 • Hinweis W 397 2004-08 Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlussleitungen. <p>Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baugesuche eine erneute Anhörung des Gesundheitsamtes erfolgt.</p>	
	<p>6. Landwirtschaftsamt</p> <p>Gegen die vorliegenden Planungen bestehen generell keine Bedenken und Anregungen, jedoch weisen wir im Hinblick auf die noch zu erfolgenden Planungen, insbesondere hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen, auf folgendes hin:</p> <p>Nach § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Des Weiteren ist nach § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen, wenn geplant ist, für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der planexterne Ausgleich wird auf einer bereits genehmigten Ökokonto-Fläche durchgeführt.</p>
	<p>7. Nahverkehrsamt</p> <p>Das Nahverkehrsamt verweist auf den Nahverkehrsplan des Landkreises Rottweil.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>8. Straßenbauamt</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rottweil, sind die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>9. Umweltschutzamt</p> <p>Zu dem Bebauungsplan nimmt das Umweltschutzamt wie folgt Stellung:</p> <p>9.1 Abwasserbeseitigung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gewerbegebiet GE 1 wird über eine Fläche für Leitungsrechte an die Kanäle in der Verkehrsfläche ange-</p>

	<p>Kommunales Abwasser Wie im textlichen Teil angegeben, soll die Entwässerungsplanung bis zur Offenlage des Bebauungsplanes nachgereicht werden. Da das gesamte Plangebiet im Kanalisationsplan der Stadt Rottweil nicht vollständig enthalten ist, ist die Entwässerung für diesen Bebauungsplan noch nicht gesichert.</p> <p>Die Entwässerung ist alsbald mit dem Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – abzustimmen.</p>	<p>geschlossen. Die Erweiterungen des Dorfgebietes betreffen private Flächen, deren Anschluss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hergestellt werden muss.</p>
	<p>9.2 Bodenschutz</p> <p>Mit der 5. Bebauungsplanänderung wird eine vorhandene Freifläche erstmalig einer weiteren Überbauung zugeführt, so dass es dort zu einer nahezu vollständigen Veränderung der Funktionen des Bodens kommt.</p> <p>Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden mit Ermittlung der erforderlichen Kompensation ist in der jetzigen Planungsphase noch nicht erfolgt und daher im weiteren Verlauf des Verfahrens noch zu erstellen und darzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und in den Umweltbericht eingefügt.</p>
	<p>9.3 Dränungen</p> <p>Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
	<p>9.4 Grundwasserschutz</p> <p>Grundwasserneubildung</p> <p>Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.</p> <p>Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z. B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggfs. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe</p> <p>Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.</p> <p>Ggfs. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzungen sind Stellplatzflächen und andere befestigte Flächen, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Zum Schutz des Grundwassers wird weiterhin festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen.</p> <p>Die Regelungen der AwSV sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.</p>
	<p>9.5 Wasserversorgung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	In Ergänzung zu den sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. den einschlägigen Fachgesetzen ergebenden Vorgaben, erfolgt nachfolgende allgemeine Empfehlung: Zur Sicherstellung der zukünftigen Wasserversorgung hinsichtlich Quantität (inkl. Löschwassermenge) und Druck wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verwiesen und die Einbeziehung des zuständigen Wasserversorgungsträgers in das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Gleichzeitig wird empfohlen, Ringleitungen anzulegen bzw. vorzusehen.	Die Wasserversorgung wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden.
	9.6 Zusammenfassung Für eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan muss eine Entwässerungsplanung und eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden mit Ermittlung der erforderlichen Kompensation vorgelegt werden.	Kenntnisnahme
	10. Veterinär- und Verbraucherschutzamt Seitens des Veterinär- und Verbraucherschutzamtes bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
7.	Polizeipräsidium Tuttlingen Stockacher Str. 158 78532 Tuttlingen	Anregung vom 09.01.2019
	Zu der Bebauungsplanung gibt es von unserer Seite ein paar Anmerkungen. Zunächst erfolge die Erschließung gem. Ziffer 4.2 der Begründung zusätzlich über die K 5562. Die Straße liegt zwar im Bebauungsplan, sie dient aber sicherlich auch noch zur Erschließung.	Berücksichtigung Die K 5562 wurde in der Begründung ergänzt.
	Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens ist es aus verkehrspolizeilicher Sicht schwierig Stellung zu nehmen. Für die Stellungnahme wird auf jeden Fall das noch ausstehende Verkehrsgutachten benötigt. In der bisherigen Planung sind nur die Flächen für die öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Es gibt keine „Binnendifferenzierung“ (Ziffer 6.8). Um beurteilen zu können, ob der Bebauungsplan aus Sicht des öffentlichen Straßenverkehrs umsetzbar ist, ist aber genau diese Differenzierung notwendig. Es ist für die Einschätzung wichtig, ob Beispielsweise ein einseitiger oder beidseitiger Gehweg geplant ist, ob Abbiegespuren bei einer Kreuzung geplant sind oder ob ein Kreisverkehr zu Diskussion steht. Die Fläche allein kann nicht darstellen, ob die nach den geltenden Richtlinien oder der StVO vorgeschriebenen Elemente dort untergebracht werden können. Dies wird in Ihrem Plan noch dadurch verstärkt, dass die Fläche für den öffentlichen Verkehr nicht bemaßt ist.	Kenntnisnahme Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen Knotenpunkte oder -umbauten vorbereitet. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen werden aus den rechtswirksamen Plänen übernommen. Lediglich wird die bislang in den Plänen enthaltene Differenzierung zwischen Verkehrsgrün und Verkehrsflächen für unterschiedliche Verkehrsträger aufgehoben und eine einheitliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Fall eines geplanten Umbaus eines Knotens ist dieses mit dem jeweils zuständigen Straßenbaulasträger und den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen. Eine Vermaßung wesentlicher Abstände wurde aufgenommen.

	<p>Auch die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen bemaßt sein. Es gelten beispielsweise für gemeinsame Geh- und Radwege im Zweirichtungsverkehr die Maße nach der ERA 2010.</p>	<p>Berücksichtigung Eine Vermaßung der Verkehrsflächen wurde aufgenommen.</p>
	<p>Um in der nächsten Stufe des Bebauungsplanverfahrens eine Stellungnahme nach verkehrspolizeilichen Gesichtspunktes abgeben zu können, ist die „Binnendifferenzierung“ der Verkehrsflächen erforderlich und m. E. gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB auch so vorgesehen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme Gemäß der Kommentierung zum BauGB sind Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 1 BauGB festsetzbar. Sofern städtebauliche Gründe dies erfordern, können Verkehrsflächen bei allg. Zweckbestimmung in Fahrbahnen, Parkstreifen, Radwege oder Gehwege unterteilt werden. Eine derart weitgehende Bindung des Straßenbaulastträgers muss aber eindeutig aus dem Plan hervorgehen. I. d. R. wird das städtebauliche Erfordernis fehlen. Der Kommentierung folgend wird im Bebauungsplan für das Berner Feld auf eine verbindliche Binnendifferenzierung der Verkehrsflächen verzichtet. Ein Kreisverkehr kann grundsätzlich z. B. innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden, zum Bau besteht jedoch keine Verpflichtung und der Bau würde auch einer Detailplanung, die mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen ist, bedürfen.</p>

8.	ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG In der Au 5 78628 Rottweil	Anregung vom 08.01.2019
	<p>Eine Strom-, Gas- wie auch Wasserversorgung für den Bereich der Gewerbegebietserweiterung GE 1 ist bislang nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Erschließung des Flurstückes 5002 benötigt die ENRW GmbH & Co. KG eine Leitungstrasse vom Wendehammer vor dem TK Testturm bis auf das dahinter gelegene Grundstück. Der im beigefügten Plan gekennzeichnete Bereich zwischen den Gewerbeflächen GE3 und GE19 mit einer Breite von ca. 3m wäre voraussichtlich für die Verlegung von Versorgungsleitungen ausreichend.</p> <p>Wir bitten gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB um die Aufnahme eines Schutzstreifens im zeichnerischen Teil des B-Planes. In den Textteil bitten wir aufzunehmen, dass innerhalb des Leitungsrechts eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der ENRW GmbH & Co. KG zulässig ist.</p> <p>Sofern die Entwässerung mittels Schmutz- bzw. Regenwasserkanal ebenfalls über diesem Bereich erfolgen soll, muss der Schutzstreifen entsprechend verbreitert werden.</p> <p>Im Bereich der geplanten Straßenumlegung und des Neubaus des Kreisverkehrs im Bereich Seehof wird es erforderlich Gas- und Wasserleitungen zu verlegen und 0,4 kV Freileitungen zu verkabeln. Deshalb bitten wir um Beteiligung bei der Überplanung dieses Teilbereiches.</p> <p>Beachten Sie bitte bei der Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Punkt 1.8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen unseren Leitungsbestand.</p> <p>Bepflanzungen dürfen unserer Versorgungsanlagen nicht gefährden und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung neuer Baumstandorte das DVGW Merkblatt GW 125 und die DIN 18920 zu beachten sind.</p> <p>Sollten dennoch Pflanzungen im Umfeld unserer bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers vorzusehen.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Für die erforderliche Erschließung des GE 1 wurde eine Fläche mit Leitungsrechten in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zum Schutz der Entwässerungsleitungen wurde ein Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzung von Flächen mit Pflanzvorgaben tangiert nicht die Trassen, die mit Leitungsrechten gesichert sind.</p>
9.	ENRW- Eigenbetrieb Stadtentwässerung In der Au 5 78628 Rottweil	Anregung vom 09.01.2019
	Bis zum Wendehammer liegt ein öffentlicher Kanal. Das Grundstück GE 3 ist dort angeschlossen. Das Grundstück GE 1 kann nur über die Grundstücke GE 3 bzw. GE 19 an den Schmutz-	<p>Berücksichtigung</p> <p>Für die erforderliche Erschließung des GE 1 wurde eine</p>

	<p>wasserkanal angeschlossen werden. Das Regenwasser des Grundstücks GE 1 kann über die hangabwärts liegende Grünfläche abgeleitet werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass das Grundstück GE 1 eine private Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks GE 3 bzw. GE 19 benötigt. Das Schmutzwasser des Grundstücks GE 1 kann also nur über eine private Grundstücksentwässerung an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.</p>	<p>Fläche mit Leitungsrechten in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Frage privater Dienstbarkeiten ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
10.	<p>Südwestrundfunk Programmverbreitung Neckarstraße 230 70190 Stuttgart</p>	<p>Anregung vom 18.12.2018</p>
	<p>Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan setzt nur in geringem Umfang gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen für den Bereich neue überbaubare Grundstücksflächen oder größere bauliche Höhen fest.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB**

	<p>Regierungspräsidium Freiburg- Außenstelle Donaueschingen Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, und Bergbau – Abteilung 9 Vermögen und Bau Baden-Württemberg DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Netze BW GmbH, Region Heuberg-Bodensee TransnetBW GmbH bnNETZE GmbH terranets bw GmbH Unitymedia BW GmbH Gemeinde Deißlingen Gemeinde Dietingen Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Gemeindeverwaltung Aldingen Gemeindeverwaltung Frittlingen Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg Stadt Rottweil, FB 2, Bürgeramt, Ordnungs- und Schulverwaltung</p>	<p>Schreiben vom 02.01.2018 Schreiben vom 25.01.2019</p> <p>Schreiben vom 04.01.2019 Schreiben vom 11.12.2018 Schreiben vom 28.12.2018 Schreiben vom 10.01.2019 Schreiben vom 15.01.2019 Schreiben vom 18.01.2019 Schreiben vom 18.12.2019 Schreiben vom 09.01.2019 Schreiben vom 17.01.2019 Schreiben vom 19.01.2019 Schreiben vom 17.12.2018 Schreiben vom 28.12.2018 Schreiben vom 14.12.2018 Schreiben vom 13.12.2018 Schreiben vom 15.01.2019</p>	<p>Keine weitere Beteiligung erforderlich</p>
--	--	---	---

**Keine Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB**

Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 45 – Straßenbetrieb und Verkehrstechnik
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 44 – Straßenplanung
Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1 – Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Planung und Bau
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 55 – Naturschutz, Recht
Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.2 – Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz, Betrieb und Unterhaltung
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 56 – Naturschutz und Landschaftspflege
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 82 – Fachbereich Forstpolitik
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherung
Bundesnetzagentur, Außenstelle Konstanz
Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg
Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Stuttgart
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien- Region Südwest
HzL Hohenzollerische Landesbahn AG
Verkehrsverbund Rottweil GmbH, VVR
Deutscher Wetterdienst
Finanzamt Rottweil
Schulamtsamt Rottweil
Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Handwerkskammer Konstanz
Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg
Einzelhandelsverband Baden-Württemberg e.V.
Gewerbe- und Handelsverein Rottweil e.V.
Rottweiler Geschichts- und Altertumsverein e.V.
Dekanatamt Tuttlingen

ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG, Fern- / Nahwärme
Deutsche Telekom AG, PTI 32 / Produktionsmanagement
Abwasserzweckverband Unteres Schlichemtal Klärwerk
Abwasserzweckverband Oberer Neckar Villingen-Schwenningen
Zweckverband Baarwasserversorgung, Stadtwerke Trossingen
Zweckverband Abwasserreinigung Eschachtal
Zweckverband Abwasserreinigung Primal
Zweckverband Eschachwasserversorgung
Zweckverband Gasfernversorgung Baar und Zweckverband Keckquellen
Zweckverband Wasserversorgung am oberen Neckar
Gemeinde Wellendingen
Gemeinde Zimmern ob Rottweil
Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a. N.
Gemeinde Epfendorf
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Dunningen
Gemeindeverwaltung Dunningen
Gemeinde Eschbronn
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Spaichingen
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Villingen-Schwenningen
Stadt Villingen-Schwenningen
Gemeindeverwaltung Dauchingen
Gemeinde Niedereschach
Verwaltungsgemeinschaft Trossingen
Stadtverwaltung Trossingen
Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf
Gemeindeverwaltung Villingendorf
Gemeindeverwaltung Bösing
Gemeindeverwaltungsverband Heuberg
Gemeindeverwaltung Gosheim
Gemeinde Deilingen
Gemeinde Königfeld
Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal
Stadtverwaltung Schömberg
Gemeinde Zimmern unter der Burg
Stadtverwaltung Rosenfeld

<p>Stadt Rottweil, Abt. 2.3 Feuerwehr - Stadtbrandmeister Stadt Rottweil, Abt. 4.3 – Tiefbau Stadt Rottweil, Abt. 4.4 – Bauordnung und Denkmalschutz Stadt Rottweil, Wirtschaftsförderung Stadt Rottweil, Eigenbetrieb Stadtbau, Liegenschaften Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R. - Rottweil (INKOM Südwest) Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg Landesverband NABU Baden-Württemberg BUND-Regionalgeschäftsstelle Schwarzwald-Baar-Heuberg BUND Ortsverband / Ortsgruppe Rottweil NABU Ortsgruppe Rottweil / Gölldorf Lokale Agenda 21 Rottweil Ruth Gronmayer. Behindertenbeauftragte der Stadt Rottweil</p>
--

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

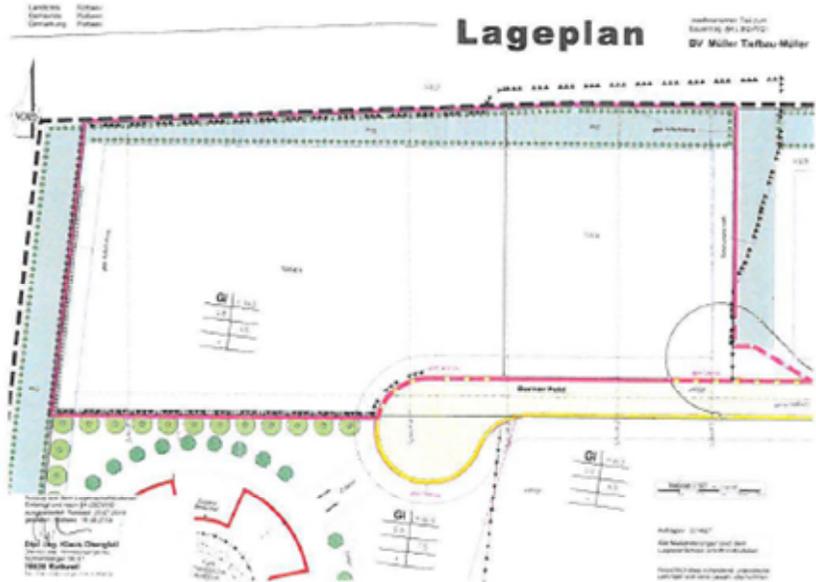
Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
11.	Rechtsanwalt von Bürger 1	Anregung vom 23.01.2019
	<p>I. Eigentum sowie eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb unseres Mandanten Der Einwender ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 5004, das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt. Das Grundstück befindet sich in einem Mitte der 90er Jahre ausgewiesenen Industriegebiet. Zulässig sind dort Gewerbebetriebe aller Art bis zu Abstandsklasse IV der Abstandsliste 2007. Der Einwender betreibt dort ein Recyclingunternehmen mit mobiler Brecheranlage, die Firma „Tiefbau-Service“. Der Betrieb erfolgt aufgrund der bestandskräftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Rottweil vom 28.08.2008 einen immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Lagerplatz für Bauschutt und mobile Brecheranlage. Die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wurde seinerzeit in gemeinsamer Anstrengung mit der Stadt erreicht. Der Betrieb verursacht Emissionen in erheblichem Umfang, vor allem Staub und Lärm sowie LKW-Verkehr. Deswegen wurde er gezielt und bewusst in dieses Bebauungsplangebiet ausgesiedelt, das den höchsten nach der BauNVO zulässigen Störgrad überhaupt aufweist. Alles war städtebaulich bestens geregelt, bis die Stadt</p>	<p>Kenntnisnahme In der Stellungnahme werden an dieser Stelle keine Anregungen oder Einwendungen zu Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes vorgebracht, sondern der Ablauf in diesem und vorangegangenen Planverfahren wird geschildert.</p>

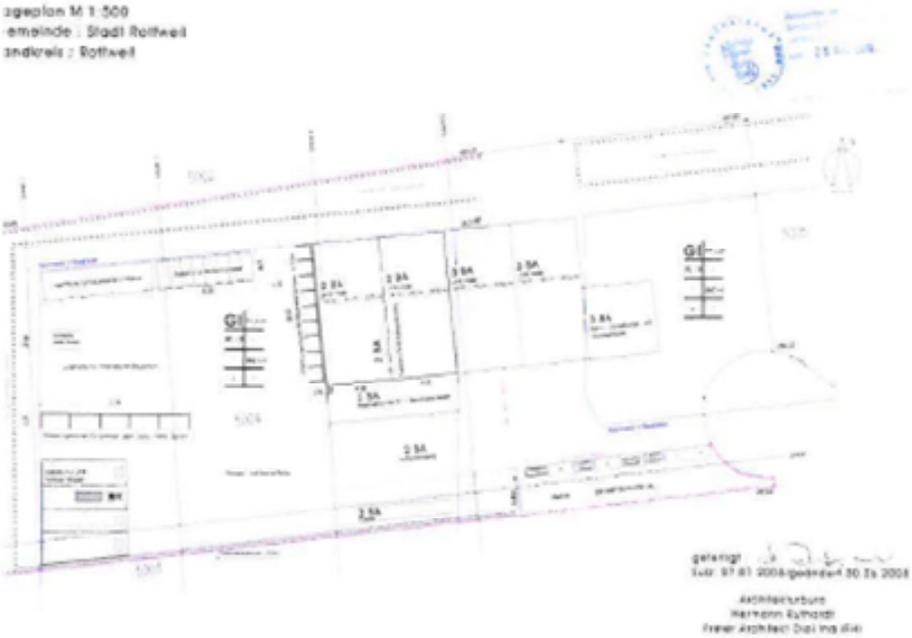
Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>das Projekt „Aufzugsturm“ betrieb.</p> <p>II. Bisher Kooperation beim Projekt Aufzugsturm Der Einwender hat das Projekt „Aufzugsturm“ (Testturm der Firma ThyssenKrupp Elevator) seinerzeit auf Bitte der Stadt unterstützt. Er hat sogar Teile seines Grundstücks für die Herstellung des Aufzugsturms veräußert. Dies erfolgte jedoch mit der Maßgabe, dass sein Betrieb Bestandsschutz hat. Wir verweisen auf den Aktenvermerk der Stadt Rottweil, Eigenbetrieb Stadtbau, Betriebsleitung, Herrn Hauser, vom 23.09.2013, über die Grundstücksverhandlungen am 18.09.2013, dort Ziff. 2.1e:</p> <p>„Herr [REDACTED] Bürger 1 möchte abgesichert haben, dass durch den Bau des Testturms sein Recyclingbetrieb nicht gefährdet ist. Er möchte daher in den Vertrag zwischen ihm und der Firma ThyssenKrupp einen Passus aufnehmen, dass die Firma ThyssenKrupp als Grundstücksnachbar diese Nutzung auch in der Zukunft akzeptiert“.</p> <p>Herr Bürgermeister Werner Guhl bedankte sich für die Mitwirkung des Einwenders im Schreiben vom 31.10.2013 bei unserem Mandanten ausdrücklich</p> <p>„herzlich für die stets konstruktiven Gespräche und für Ihre Bereitschaft, das für die Stadt Rottweil und die gesamte Region wichtige Projekt zu unterstützen“.</p> <p>Auch die Firma ThyssenKrupp Real Estate hat sich bei unserem Mandanten bedankt, z. B. mit Schreiben vom 07.11.2013</p> <p>„noch einmal bei Ihnen, dass Sie uns die wichtige Tiefbohrung auf Ihrem Grundstück erlaubt haben“.</p> <p>Man wird dem Einwender daher sicher vorhalten können, er habe sich in irgendeiner Weise unkooperativ gezeigt. Dabei war stets klar und wurde von unserem Mandanten nie ein Zweifel daran gelassen, dass der mittelständische Betrieb seine einzige Existenzgrundlage ist, die auf Dauer gesichert sein muss. Unser Mandant hat dabei kein eigenes Interesse an einer Aussiedlung von dem jetzigen Standort, zu dem er schon einmal ausgesiedelt ist. Deswegen ist es Sache der Stadt, dass sie, wenn sie eine Aussiedlung unseres Mandanten wünscht, ihm die notwendigen finanziellen Perspektiven hierfür gibt. Dies bedeutet die Abfederung aller finanzieller und sich über Jahre auswirkender Konsequenzen der Aussiedlung einerseits und die Schaffung einer realistischen Entwicklungsperspektive auf den bisherigen Betriebsgrundstücken andererseits.</p> <p>Die bisherigen, gemeinsam mit der Stadt unternommenen Versuche einer (erneuten) Aussiedlung des Betriebs unseres Mandanten sind an den Positionen der Stadt gescheitert. Das zuletzt geführte Gespräch mit unserem Mandanten vom 05.11.2018 hat laut dem übermittelten Gesprächsvermerk in seinen Ergebnissen</p> <ul style="list-style-type: none"> - weder den von meinem Mandanten gewünschten Ankauf des Grundstücks Flst.-Nr. 	

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>5005 als Parkplatzfläche – Ankauf: insbesondere war bisher nach Angaben unseres Mandanten Gesprächsgegenstand, dass er das Ersatzgrundstück zum Selbstkostenpreis erhalten werde; bis heute gibt es aber keine Preisangabe; Behauptungen der Stadtverwaltung, unser Mandant wünsche eine kostenlose Übertragung neuer Grundstücke, treffen nicht zu und dienen anscheinend der Stimmungsmache gegenüber dem Gemeinderat;</p> <ul style="list-style-type: none"> - noch die volle Kostenübernahme für die von der Stadt gewünschte Umsiedlung der Brecheranlage; zu berücksichtigen ist, dass nach Rücksprache mit der EnBW die Erschließung nicht einfach und hohe Kosten verursachen wird; diese Kosten hat nicht unser Mandant verursacht, sondern gehen auf die Entwicklungswünsche der Stadt zurück - noch den zumindest für eine Anfangsphase erforderlichen Ausschluss von Nutzungen wie Parkhaus, Hotel und sonstiger touristischer oder gastronomischer Nutzungen im Umfeld des Turms im übrigen Plangebiet, um unserem Mandanten wirtschaftliche Perspektiven für die Weiternutzung seiner Grundstücke zu geben; <p>nicht berücksichtigt. Mit den von der Stadt vorgesehenen Konditionen ist jedoch ein Vorhaben der Umsiedlung und der Anschlussnutzung der frei gewordenen Grundstücke durch unseren Mandanten wirtschaftlich nicht möglich. Schon mit Schreiben vom 22.11.2018 haben wir dazu gefordert, dass den Erfordernissen der Umsiedlung für unseren Mandanten besser Rechnung getragen werden muss. Die Stadt hat es jedoch vorgezogen, vollendete Tatsachen zu schaffen und nun einen Bebauungsplan zu entwerfen, der für unseren Mandanten inakzeptabel ist. Der immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigte und emissionsstarke Betrieb wird deswegen noch viele Jahre an seinem Standort verbleiben und muss sich dort zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit weiterentwickeln können.</p> <p>III.</p> <p>Nun einseitiger Bruch der Kooperation durch die Stadt: Existenzgefährdung; Wegplanung des Betriebs, keine Verlässlichkeit der Stadt mehr</p> <p>Auf diesen Verbleib des immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigten, emissionsstarken Betriebs an seinem bisherigen Standort reagiert die Stadt nun mit einer bauplanungsrechtlichen Kampfansage. Dieser Versuch der direkten Verdrängung des Betriebs wird scheitern. Der Bebauungsplanentwurf liefert erschreckende Anhaltspunkte dafür, dass sich die Stadt nur wenige Jahre nach einer weitgehenden Kooperation über die Belange unseres Mandanten an einer zweckentsprechenden Weiterverwendung seines bestandskräftig für die Nutzung eines immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen, industriell geprägten Betriebes dienenden Grundstücks hinwegsetzt und damit kein verlässlicher Projektpartner ist, sondern offensichtlich kurzfristige und kurzfristige Interessen ohne Rücksicht auf Verluste unter den alteingesessenen Gewerbetreibenden verfolgt, deren Beweggründe nicht nachvollzogen werden können:</p> <p>Nach den Angaben der Stadt verfolgt der Bebauungsplan die Ziele der</p>	

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen (Überplanung der bisherigen Grünfläche im Anschluss an den Testturm); - Erweiterung und Änderung des Dorfgebiets im Bereich Seehof; - Erweiterung des Mischgebiets im Bereich der Pension Haas; - Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie und - Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft. <p>Laut Veröffentlichung „sollen die bisherigen Regelungen der bereits rechtswirksamen Pläne im Wesentlichen beibehalten werden und zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Planung und Anwendung in der Genehmigungspraxis in den Festsetzungen vereinheitlicht und an die aktuelle Rechtslage angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz in den Gewerbe- und Industriegebieten“. Tatsächlich erfolgen existenzgefährdende Einschnitte für den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten, die rechtsfehlerhaft sind:</p>	
	<p>1. Unzulässige Abstufung der Art der baulichen Nutzung Der Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 25.10.2018 stuft das Grundstück unseres Mandanten Flst.-Nr. 5004 und 5004/1 vom ausgewiesenen Industriegebiet zu einem bloßen Gewerbegebiet „GE 19“ ab. Das Grundstück, das unser Mandant, wie in zahlreichen Gesprächen erläutert, erwerben möchte, Flst.-Nr. 5005, wird zu einem „GE 18“ abgestuft.</p> <p>Dagegen werden südlich der vorgesehenen Erschließungsanlage weiterhin weiträumige Industriegebiete ausgewiesen. Die Herabstufung von Industrie- in Gewerbegebiete verändert das „Gesicht des Bebauungsplans“ völlig. Die Behauptung in der Beschlussvorlage Nr. 175/2018, „Die Grundzüge der städtebaulichen Planung ... sollen nicht verändert, sondern nur den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden“, erscheint angesichts dessen als Irreführung des Gremiums.</p>	<p>Kenntnisnahme Klarstellend wird erläutert, dass im Rahmen der Weiterentwicklung vom Vorentwurf zum Entwurf das GE 19 in GE 21 und das GE 18 in GE 20 umbenannt wurde. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets wurde beibehalten. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes anstatt eines Industriegebietes entspricht einer Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen. Im Grundzug wird das Berner Feld weiterhin für Gewerbe- und Industriebetriebe als Ansiedlungsfläche vorgehalten, auch wenn sich in der Aufteilung des gesamten Gebietes Verschiebungen ergeben haben.</p>
	<p>Die immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigte Anlage unseres Mandanten soll durch zusätzliche textliche Festsetzungen im GE 19 zulässig sein, aber weitgehend auf den Bestandsschutz reduziert werden. Im Entwurf der textlichen Festsetzungen heißt es dazu: „Innerhalb des Gewerbegebiets GE 19 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der Betrieb des vorhandenen Lagerplatzes für Bauschutt mit einer Gesamtlagerkapazität von 2.500 t und der Betrieb einer mobilen Brechanlage mit einer Kapazität von maximal 100 t/h und einer Jahreskapazität von maximal 2.000 t allgemein zulässig. Eine Erweiterung der Anlage</p>	<p>Kenntnisnahme Die Ausführungen entsprechen den Textpassagen aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Auf die einzelnen Kritikpunkte des Einwenders wird im Folgenden detailliert eingegangen. Intention der gewählten Festsetzung ist es, den bestehenden Betrieb im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>über die Fläche des Gewerbegebietes GE 19 hinaus ist unzulässig. Eine Erhöhung der Gesamtlagerkapazität für Bauschutt auf maximal 3.000 t im Sinne einer Erweiterung ist ausnahmsweise zulässig. Eine Erneuerung der Anlage ist unzulässig. Eine Nutzungsänderung ist ausnahmsweise zulässig, sofern keine anderen Abfallarten als nicht gefährliche Abfälle der Kapitel 17 01, 17 02 und 17 04 der Abfallverzeichnisverordnung in der Anlage und auf dem Lagerplatz gehandhabt werden“.</p> <p>Laut S. 8 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung handle es sich um eine „Fremdkörperfestsetzung Lagerplatz“. Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 5504 und 5005 soll Hotellerie und Gastronomie zulässig sein. Der Begründungsentwurf führt auf S. 12 aus:</p> <p>„Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 19 Mit der geplanten Nutzung und Umstrukturierung ist der vorhandene Lagerplatz dauerhaft nicht vereinbar. Zugleich entspricht ein offener Lagerplatz nicht den städtebaulichen Vorstellungen für das Gebiet, welche sich auch durch die Ansiedlung des Testturms ergeben haben. Um jedoch dem Betrieb einen erweiterten Bestandsschutz zu ermöglichen, wird eine sog. Fremdkörperfestsetzung gern. § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Darüber hinaus ist dem Betrieb natürlich eine Nutzungsänderung in jede, nach dem neuem Bebauungsplan zulässige Nutzung erlaubt.“</p> <p>„Der bislang genehmigte Betrieb wird als allgemein zulässig festgesetzt, dabei werden die Größen- und Leistungsbeschränkungen der Anlage aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung übernommen. Bezüglich der Erweiterung wird festgesetzt, dass eine räumliche Ausdehnung des Betriebes über das derzeitige Betriebsgrundstück hinaus unzulässig ist, eine Erweiterung der Lagerkapazitäten von 2.500 t auf 3.000 t jedoch zulässig ist. Eine Erneuerung der Anlage wird als unzulässig festgesetzt, dies hat jedoch eher klarstellenden als regelnden Charakter. Bezüglich der Nutzungsänderung wird bestimmt, dass diese ausnahmsweise zulässig ist, soweit sie sich auf die Lagerung nicht gefährlicher Abfälle bestimmter Abfallschlüsselnummern der Abfallverzeichnisverordnung bezieht.“</p> <p>Danach soll dem Betrieb ein „erweiterter Bestandsschutz“ ermöglicht werden, jedoch Erweiterungen und Änderungen stark beschränkt und eine Erneuerung der Anlage „als unzulässig festgesetzt“ werden.</p>	<p>dauerhaft am Standort halten zu können oder aber dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Umnutzung im Rahmen der Festsetzungen für das Gewerbegebiet (z. B. Gastronomie oder Beherbergungsbetrieb) zu geben. Es soll nicht zu einer unzulässigen Einschränkung des bestehenden Betriebes kommen.</p>
	<p>2. Unzulässige Einschränkung des Baufensters Zudem werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan:</p>	<p>Berücksichtigung Die Verkleinerung der Baugrenze gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan wurde im Entwurf des zeichnerischen Teils zurückgenommen, so dass das Baufenster wieder die gleiche Größe aufweist.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	 <p>die Baugrenzen auf dem Grundstück unseres Mandanten sowohl in Richtung Westen als auch in Richtung Norden erheblich, ca. 5 m zurückgenommen. Die bebaubare Fläche wird dadurch beschränkt. Die über die Grenze laufende Erweiterung des Baufensters nach Osten in Richtung Flst.-Nr. 5005 kompensiert dies nicht.</p>	
	<p>3. Ansiedlung des GE1 westlich angrenzend an das Grundstück unseres Mandanten Schwerwiegend ist auch die durch eine westliche Erweiterung der beplanten Fläche vorgesehene Ansiedlung eines „GE1“ unmittelbar angrenzend an die „GE19“ Ausweisung für unseren Mandanten. Eine solche GE-Nutzung kann nicht unmittelbar neben der störungsintensiven Brecheranlage vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere deswegen, weil die eigentliche Brecheranlage ihren Standort westlich auf dem Grundstück hat, wie der genehmigte Lageplan der BImSchG-Genehmigung darstellt:</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzung eines Gewerbegebietes neben einem Industriegebiet entspricht der Staffelung der Baugebiete nach ihrem Störpotenzial bzw. ihrer Störfähigkeit. Die Zulässigkeit einer Anlage ist nur im Einzelfall immer dann nicht gegeben, wenn gem. § 15 BauNVO die Nutzungen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind, die unzumutbar sind (im Falle einer heranrückenden Nutzung). Dies wird für jede einzelne Anlage im Genehmigungsverfahren zu betrachten sein. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu wahren.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
		
	<p>IV. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs; Unwirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf leidet mit dem derzeitigen Entwurfsinhalt an erheblichen Fehlern; ein Bebauungsplan mit entsprechendem Inhalt wäre rechtswidrig und unwirksam, weil er die Rechte unseres Mandanten am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sowie aus dem Abwägungsgebot (1.), aus dem allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (2.), zudem das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung (3.) und den aktiven Bestandsschutz (4.) verletzt und zudem Zusagen der Stadt bricht, so dass das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Stadt als Vertragspartner auf Dauer erschüttert würde (5.):</p>	<p>Kenntnisnahme Die Argumente werden im Folgenden einzeln behandelt.</p>
	<p>1. Verletzung der Rechte unseres Mandanten aus Art. 12, 14 GG und § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB (eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb; Abwägungsgebot)</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält zu Lasten der bestandsgeschützten Nutzung unseres Mandanten einen groben Verstoß gegen das Gebot der ordnungsgemäßen Abwägung nach § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB mit Blick auf die in Art. 12, 14 GG gewährleisteten Grundrechte unseres Mandanten auf Eigentum und am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. § 1 Abs. 7</p>	<p>Kenntnisnahme Die Belange der Wirtschaft sind mit den anderen Belangen einer gerechten Abwägung gegeneinander und untereinander zuzuführen, dabei kommt den Belangen der Wirtschaft nicht von vornherein ein besonderes Gewicht zu.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>BauGB nennt die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur als besonders abwägungsrelevant; auch dagegen würde verstoßen. Dagegen ist die Schaffung einer Vergnügungs- und touristisch orientierten Struktur rund um einen Testturm unter Herabstufung eines bestehenden Industriegebiets zu einem Gewerbegebiet ist dagegen nirgends erwähnt.</p>	<p>Die Interessen an einer touristisch orientierten Struktur sind ebenfalls ein wirtschaftlicher Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die ebenso wie die Interessen des Einwenders zu berücksichtigen sind. Weiterhin wird mit dieser Planung sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen. Ferner ist der Katalog der Belange nicht abschließend. Das Grundrecht der freien Berufswahl (Art. 12 GG) wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) (z. B. Beschluss vom 04.01.2007 - BVerwG 4 B 74.06).</p> <p>Durch die Fremdkörperfestsetzung wird gerade den Belangen des Einwenders Rechnung getragen, der seinen Betrieb unverändert am Standort fortführen kann.</p>
	<p>2. Verletzung von Art. 3 Abs. 1 GG allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz Der Bebauungsplanentwurf enthält zu Lasten der bestandsgeschützten Nutzung unseres Mandanten zudem einen Verstoß gegen den in Art. 3 GG verankerten Gleichheitssatz. Insbesondere ist nicht einzusehen, weswegen südlich der Verkehrsfläche Industriegebietsausweisungen bestehen bleiben, während jede Weiterentwicklung des Betriebs unseres Mandanten massiv beschränkt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Bebauungspläne für den Bereich des Berner Feldes werden überplant und weiterentwickelt, ein Anspruch aus dem Grundgesetz auf unveränderte planungsrechtliche Grundlagen besteht nicht. Die Beibehaltung der Industriegebiete gem. § 9 BauNVO im Zentrum des Plangebietes entspringt dem planerischen Grundkonzept, die Nutzung vom Zentrum zum Rand des Plangebietes zu staffeln und zukünftig die Nutzungsintensität sowie die bauliche Höhe – mit Ausnahme der beiden Solitäre vom Testturm und dem geplanten Hotel – ebenso zu staffeln. Den Belangen des konkreten Betriebs des Einwenders wird mit der Fremdkörperfestsetzung Rechnung getragen.</p>
	<p>3. Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot sowie den Trennungsgrundsatz Die planbedingt durch die Herabstufung der Umgebung geschaffenen Immissionskonflikte ver-</p>	<p>Kenntnisnahme Dem Gebot der Rücksichtnahme auf die ausgeübte Nutzung wird mit der Fremdkörperfestsetzung Rechnung ge-</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>stoßen zudem gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) sowie den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.</p>	<p>tragen. Noch nicht verwirklichte Erweiterungsabsichten sind auch im Bauordnungsrecht nicht schutzwürdig. Inwiefern die aktuelle Planung gegen das Rücksichtnahmegebot sowie den Trennungsgrundsatz verstoßen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr wird durch die Feinsteuerung der Arten der baulichen Nutzung den in der Planung zu beachtenden Geboten Rechnung getragen.</p>
	<p>4. Verstoß gegen den aktiven Bestandschutz Schließlich ist die Fremdkörperfestsetzung im „GE 19“ unwirksam, weil die planbedingt durch die Herabstufung der Umgebung geschaffenen Immissionskonflikte des bestandkräftig genehmigten Betriebs mit der künftigen Umgebung nicht gelöst sind und ausschließlich zu Lasten des Betriebs unseres Mandanten gehen würden, der Betriebseinschränkungen befürchten muss und so als wahre städtebauliche Intention der Planung ausgezehrt und verdrängt werden soll. Bestandsschutz baulicher Anlagen wie hier der industriegebietstypischen Nutzung unserer Mandanten schließt als „aktiver Bestandsschutz“ auch Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung und die Beseitigung von Missständen zur Sicherung eines funktionsgerecht nutzbaren Vorhabens ein. BVerwG Beschl. v. 20.03.1981 – 4 B 195.80 – NVwZ 1982, 38; BVerwG, Urt. v. 25.11.1970 – I C 119.68 – BVerwGE 18, 242; BVerwG, Urt. v. 18.10.1974 - IV C 77.73 – NJW 1975, 460; Schlotterbeck in: Schlotterbeck/Hager/Busch/ Gammerl, LBO Baden-Württemberg, 6. Aufl. 2011, § 47 Rdnr. 43 ff. Maßgeblich ist, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Fortführung der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Dies führt zur Zulässigkeit von Anbauten oder eines Ersatzbaus, unter Umständen zur Hinzufügung von die Funktionsfähigkeit des bisherigen Bestandes sichernden, zusätzlichen baulichen Anlagen. Die vorgesehene Festsetzung wäre unwirksam, weil sie keine ausreichenden Wachstums- und Entwicklungsperspektiven für den Betrieb zur Verfügung stellt:</p>	<p>Berücksichtigung Die Fremdkörperfestsetzung wurde so angepasst, dass keine Bedenken bestehen, dass der Bestandsschutz des am Standort ansässigen Unternehmens eingeschränkt werden könnte (z. B. uneingeschränkte Zulässigkeit der Erneuerung, Zulässigkeit einer Verdoppelung der Lagermenge, Aufweitung des Abfallkataloges etc.). Die Fremdkörperfestsetzung stellt grundsätzlich einen erweiterten Bestandsschutz dar, so dass die Planung nicht einseitig zu Lasten des Einwenders geht. Die Instandhaltung, Modernisierung und die Beseitigung von Missständen ist möglich und insbesondere zu letzterem ist der Betreiber aufgrund seiner aus dem BImSchG resultierenden Betreiberpflichten auch verpflichtet.</p>
	<p>a) Eine Erweiterung der Anlage war bisher ohne weiteres zulässig, soll aber künftig über die Fläche des Gewerbegebietes GE 19 hinaus unzulässig sein. Damit wird der Betrieb auf das heutige Betriebsareal festgelegt und kein Wachstum zugelassen. Dies ist abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Fremdkörperfestsetzung wird auf das GE 21 – welches der Fläche im Eigentum des Einwenders entspricht – beschränkt. Darüber hinaus findet keine Einschränkung statt. Dies wird als zulässig beurteilt, ein Wachstum auf der Fläche ist zulässig. Es ist kein Grundsatz bekannt,</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
		<p>nachdem eine Beschränkung eines flächenmäßigen Wachstum auf ein Bestandsareal ohne vorliegende konkrete Änderungsoptionen zu einem abwägungsfehlerhaften Bebauungsplan geführt haben. Der Bebauungsplan darf zulässigerweise die Grenzen bestimmen.</p>
	<p>b) Eine Erneuerung der Anlage war bisher ohne weiteres zulässig, soll aber künftig unzulässig sein. Die vorhandene Anlage soll also nur noch abgenutzt und dann eingestellt werden. Die abwägungsfehlerhafte städtebauliche Verdrängungsabsicht liegt damit auf der Hand.</p>	<p>Berücksichtigung Die Festsetzung ist angepasst worden, so dass auch die Erneuerung der Anlage gemäß den sonstigen Festsetzungen uneingeschränkt zulässig ist.</p>
	<p>c) Eine bisher ohne weiteres zulässige Erhöhung der Gesamtlagerkapazität für Bauschutt auf maximal 3.000 t im Sinne einer Erweiterung soll nur noch ausnahmsweise zulässig sein; über diese 20%-Grenze hinaus wird sie ganz abgeschnitten; ebenso die bisher ohne weiteres zulässige Nutzungsänderung, sofern keine anderen Abfallarten als nicht gefährliche Abfälle der Kapitel 17.01, 17.02 und 17.04 der Abfallverzeichnisverordnung in der Anlage und auf dem Lagerplatz gehandhabt werden". Über das so nach § 31 Abs. 1 BauGB eröffnete Ermessen will die Stadt den Betrieb künftig von ihrem Wohlwollen abhängig machen und nach Belieben einschränken. Dies würde der Willkür Tür und Tor öffnen und kann ebenfalls nicht abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden.</p>	<p>Berücksichtigung Die Erhöhung der Gesamtkapazität auf maximal 5.000 t im Sinne einer Erweiterung wird als allgemein zulässig festgesetzt, die Ausnahmeregelung entfällt. Dies entspricht einer Verdoppelung der vorhandenen Lagerkapazitäten. Weiterhin wird bezüglich der Nutzungsänderung der Katalog der Abfallschlüsselnummern auf das gesamte Kapitel 17 der Abfallverzeichnisverordnung erweitert und eine allgemeine Ausnahmeklausel aufgenommen, die auch andere Abfallnummern ermöglichen würde. Im Detail wird dann im Rahmen eines erforderlichen Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz über die Zulässigkeit zu entscheiden sein.</p>
	<p>5. Bruch von Zusagen der Stadt; Vertrauen in die Stadt als verlässlicher Vertragspartner erschüttert Mit einem solchen Vorgehen würde die Stadt außerdem gegebene Zusagen brechen, die im Rahmen der Ansiedlung des Turmes unserem Mandanten gegeben wurden. Wir verweisen auf die oben zitierten Schriftstücke aus dem Jahr 2013, vor allem aber auf das als Anlage 1 beiliegende Protokoll der Besprechung bei der Stadt am 06.05.2014, angefertigt von Frau Eva-Maria Schmitz von der Stadt. In Ziff. 1 sind die Inhalte des Bebauungsplans insbesondere zu dem Thema der Baugrenzen enthalten, in Ziff. 3 wird ausgeschlossen, dass ein Weg unmittelbar an der Grundstücksgrenze geplant wird, der jetzt aber ausweislich der Bebauungsplanunterlage</p>	<p>Kenntnisnahme Die Schriftstücke werden zur Kenntnis genommen. Die Protokolle beziehen sich aber nicht auf das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>schon vermessen und abgemarkt zu sein scheint, auch wenn er keine unmittelbare Ausweisung als öffentlicher Weg gefunden hat. Wir verweisen außerdem auf die als Anlage 2 beiliegende Bestätigung unseres Mandanten vom 21.09.2017 mit seinen Positionen, bei denen der Grundstückserwerb von Flst.-Nr. 5005 und ein Ankauf eines Ersatzgrundstücks als Voraussetzung der Aussiedlung der Brecheranlage klar benannt wurde. Da die Stadt nun die seinerzeitige Abstimmung nicht einhält, wird die Brecheranlage auf Dauer vor Ort verbleiben müssen. Der Bebauungsplan hat damit mit dem vorgesehenen Inhalt keine Aussicht auf Verwirklichung. Vor allem aber würde ein solcher Bruch von Zusagen durch die Stadt und der hier festzustellende Umgang mit einem kooperationswilligen Betroffenen den Ruf der Stadt als Verhandlungs- und Projektpartner auf Dauer und mit überregionaler Signalwirkung beschädigen. Niemand wird mit der Stadt gemeinsam mehr etwas entwickeln wollen, weil er fürchten muss, bei der nächstbesten Gelegenheit zugunsten wieder anderer Ziele fallen gelassen und verdrängt sowie in seiner Existenz vernichtet zu werden. Nachhaltiger Städtebau funktioniert so nicht. Der Gemeinderat wird sich fragen müssen, ob er das wirklich so möchte.</p>	
	<p>V. Ergebnis und Antrag Die Stadt wird Verständnis dafür aufbringen müssen, dass unser Mandant keine Existenzvernichtung riskieren kann. Zu den von der Stadt vorgegebenen Konditionen wird unser Mandant nicht aussiedeln. Mit der sich daraus ergebenden Maßgabe, dass die Brecheranlage vor Ort verbleiben muss, wird sich kein wirksamer Bebauungsplan ergeben und das Gebiet sich nicht wie gewünscht entwickeln lassen. Unser Mandant bedauert dies; jedoch hat allein die Stadt es in der Hand. Mit der nunmehr durch den Bebauungsplan vorgezeichneten und damit von der Stadt anscheinend gewollten Auszehrung, Verdrängung und Existenzvernichtung wird sich unser Mandant nicht abfinden können. Es wird daher beantragt, den Bebauungsplanentwurf zu ändern und die genannten Belange unseres Mandanten zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzungen des Bebauungsplan stehen dem Weiterbetrieb und auch der maßvollen Weiterentwicklung der Brecheranlage nicht entgegen.</p>
	<p>Anlage 1: Protokoll der Besprechung bei der Stadt am 06.05.2014, angefertigt von [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Protokoll der Besprechung vom 06. Mai 2014 Teilnehmer: [REDACTED]</p>	<p>Kenntnisnahme Das Protokoll bezieht sich auf ein Abstimmungsgespräch in einem anderen Planverfahren und wird zur Kenntnis genommen. Dem Protokoll sind keine Anregungen oder Bedenken zum Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld zu entnehmen.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>In der gemeinsamen Besprechung ist Folgendes vereinbart worden (Ergebnisprotokoll):</p> <p>1. Inhalte des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugrenze im Norden wird um fünf Meter verschoben (Richtung Grünfläche) – noch nicht in der Planfassung enthalten, sondern wird zur Offenlage eingearbeitet • Überbaubare Fläche ist durch die Vergrößerung Richtung Westen bereits um rund 5 m im aktuellen Planentwurf verschoben worden • Vergrößerung der Grundstücksfläche für die Zufahrt um 7,50 m Richtung Norden an der heutigen Grundstücksgrenze im Bereich des heutigen Kreisverkehrs um ein Einfahrtstor zu realisieren (Grünfläche wird verkleinert; Dreieck von 15 m entlang der Straße und 7,50 m Richtung Norden an der Grundstücksgrenze, Teilfläche des heutigen Kreisverkehrs geht ebenfalls in das Eigentum von Herrn ████████ Bürger 1 über) • Festsetzung zu Stauraum für Einfahrtstore wird ersatzlos gestrichen (3. Absatz in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5) • Anlegung des Grünstreifens im Westen ist Aufgabe der Stadt • Die Flächen können getauscht werden, die Flächengrößen sind noch nicht ermittelt worden, nach der Ermittlung wird die Vorgehensweise zum Flächentausch finalisiert <p>2. Geländeneigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich zu der aufgenommenen Höhe durch den Vermesser kommen noch ungefähr 30 cm Auflage drauf • Wenn Kosten für die Auffüllung entstehen sollten, dann wird dies noch einmal gesondert besprochen auf der Basis der neuen Vermessungsdaten, die im Rahmen der Bauleitplanung erhoben worden sind (Stand 2014) • Festsetzung zur baulichen Höhe wird in der neuen Planfassung auf die Oberkante der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche bezogen, damit wird gegenüber der jetzigen Planfassung, die sich auf die natürliche Geländeoberfläche bezieht noch weitere Höhe dazu gewonnen <p>3. Geländesprung an der Grundstücksgrenze im Süden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Vergleich zu der 1. Änderung ergibt sich an der südlichen Grundstücksgrenze eine Änderung von Grünfläche zu Grundstücksgrenze für den Testturm • Es besteht von Seiten TK die Absicht, die Bauhöhe um einen Meter abzusenken • Weiterhin werden keine unmittelbaren baulichen Anlagen oder Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze geplant, die Druck auf den Geländeversprung ausüben könnten <p>4. Parken, Parkierungsregelungen im Vertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besorgnis, dass die Verkehrsfläche zugeparkt wird und die Ausfahrt durch ein zweites Tor nicht mehr möglich ist, ferner, dass LKWs von Fremdfirmen dauerhaft am Wochenende Parken • Der Passus zur beschränkten Parkierung muss im Vertrag konkretisiert werden, damit 	

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>Dauerparker in Form vom LKWs über das Wochenende vermieden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarung: Parkverbot für LKWs im hinteren Bereich (kein Halteverbot) und Park- und Halteverbot für PKWs in den Bereichen der Ein- und Ausfahrten zum Grundstück von Herrn [REDACTED] Bürger 1 (Regelung im Kaufvertrag, dann verkehrsrechtliche Regelung, die aber nicht im Bebauungsplan getroffen werden können) <p>5. Anlage von Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird geklärt, dass sich die Festsetzung Nr. 2.1 .7 bezüglich der Anlage von Grünflächen nur auf die nicht bebauten Flächen bezieht, diese Festsetzung gilt nicht für Lagerplätze • In die Begründung wird eine Klarstellung aufgenommen, dass in den Grünflächen weitere Nutzungen, insbesondere Versickerungsanlagen untergebracht werden können <p>6. Bau der öffentlichen Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der tiefbautechnische Standard muss eingehalten werden, die vom Tiefbauamt festgelegt werden • Überprüfung, Abnahmedaten und alle weiteren Details wären in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten, dies kann aber nicht im Rahmen des Kaufvertrags geregelt werden <p>7. Vorkaufsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Herrn Hauser, dass ein Vorkaufsrecht keine Vorkaufspflicht ist, in dem Moment, wo das erste Gebäude errichtet wird, hätte die Stadt kein Interesse mehr an dem Vorkaufsrecht • Herr Hauser muss das Vorkaufsrecht abklären 	
	<p>Anlage 2: Schreiben unseres Mandanten vorn 21.09.2017 Sehr geehrter Herr Huber, sehr geehrte Frau Gozdzik, auf Grund der Lage unseres Grundstückes auf dem Berner Feld, neben dem magnetischen Turm, sind wir bereit unter folgenden Voraussetzungen ein Besucherzentrum zusammen mit Firma Partyservice Mattes zu errichten.</p> <p>1. Seit 2008 haben wir die Brech-Genehmigung nach der 4. Blmsch mit einschließlic Abfalllager erhalten. Da man ein Besucherzentrum und brechen nicht miteinander verbinden kann, brauchen wir ein Ersatzgrundstück um unser Betrieb weiterführen zu können. Dies ist nur möglich, wenn die Stadt Rottweil hinter unserem Projekt steht und uns ein Grundstück mit den bisherigen Voraussetzungen für die Genehmigung zum Kauf anbieten kann.</p> <p>2. Wie bereits schon in Terminen besprochen, geht es um die Parkplätze. Da wir nicht von einem fremden Parkhaus-Investor abhängig sein möchten, haben wir uns mit der Firma Hauser (Axel Keller) und Herrn Eberhardt zusammengeschlossen, um das Parkproblem zu lösen. Dies ist auch für uns die Voraussetzung ein Besucherzentrum zu bauen und nicht abhängig sein zu müssen. Ohne Besucherzentrum wird auch kein Parkhaus benötigt. Wir nehmen auch die Ver-</p>	<p>Kenntnisnahme Dem Schreiben sind keine Anregungen oder Bedenken zum Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld zu entnehmen.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>antwortung für die benötigten Parkplätze des Testturms und würden zur gegebener Zeit das Nachbargrundstück 5005 erwerben und Parkplätze herstellen bzw. ein dementsprechend großes Parkhaus bauen.</p> <p>3. Es ist uns sehr wichtig, dass wir zuerst ein Ersatzgrundstück mit Genehmigung bekommen, bevor auf dem Berner Feld der Bebauungsplan geändert wird.</p> <p>Uns würde es freuen, wenn die Stadt Rottweil unser Anliegen mit uns teilen würde.</p>	
12.	Bürger 2	Anregung vom 25.01.2019
	<p>Im Nachtrag zu meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan 323/16 vom 21.11.2018 bitte ich um Erweiterung des Baufensters bezüglich meines Anwesens Rottweil, Schafwasen 7 nach Norden. Ziel und Zweck soll die Erweiterung des Wohnraums und evtl. Anbau eines Treppenhauses für barrierefreien Zugang sein. Gegebenenfalls soll eine Fläche für Erweiterung der Garagen und Stellplätze vorhanden sein.</p>	<p>Berücksichtigung Das Baufenster wurde im zeichnerischen Teil, wie ange-regt, vergrößert. Die Fläche für Garagen und Stellplätze wurde nicht vergrößert. Stellplätze sind gemäß den textli-chen Festsetzungen nach den Vorgaben der BauNVO in den Mischgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>