

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf  
06.11.2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	02.12.2020
Gemeinderat (öffentlich)	09.12.2020

## **Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Abwägungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wie in Anlage 6 aufgelistet zu.

#### **2. Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" in der Fassung vom 20.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung.

Der Gemeinderat beschließt die zusammen mit diesem Bebauungsplanentwurf aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.11.2020 gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg i. V. m. § 4 GemO als Satzung.

### **Vorgang:**

18.07.2018	Vorlage 107/2018 Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" - Aufstellungsbeschlussbeschluss
21.11.2018	Vorlage 175/2018 Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 17.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019
26.06.2019	Vorlage 076/2019 Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre
20.11.2019	Vorlage 166/2019/1 Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" Offenlagebeschluss

30.09.2020 Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020  
Vorlage 065/2020  
Bebauungsplan Rw 325/17 "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung"  
erneuter Offenlagebeschluss  
erneute förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
12.10.2020 bis einschließlich 12.11.2020

### **Begründung:**

#### Anlass der Planung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet in einem Plan zusammengefasst und vereinheitlicht werden. Seit der Planaufstellung des Ursprungsplans Mitte der 1990er Jahre haben sich die Ansprüche an die Art der baulichen Nutzung in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in den Dorf- und Mischgebieten verändert. Die rechtswirksam gewordenen Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplans haben zu einer Fragmentierung der Planunterlage geführt. Außerdem haben sich zwischenzeitlich konkrete Erweiterungsabsichten bei den im Plangebiet ansässigen Nutzern ergeben, für die mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

#### Ziele der Bebauungsplanänderung:

Die geplanten wesentlichen Änderungen im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen für das Berner Feld lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen (Überplanung der bisherigen Grünfläche im Anschluss an den Testturm)
2. Erweiterung und Änderung des Dorfgebietes im Bereich Seehof
3. Erweiterung des Mischgebietes im Bereich der Pension Haas
4. Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie
5. Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft
6. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete und Änderung der zulässigen baulichen Höhe

Die geplanten wesentlichen Änderungen umfassen auch eine grundsätzliche Neuordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von Hotel- und Gastronomienutzungen erfolgt eine Umstufung von Industrie- zu Gewerbegebieten. Im Sinne von redaktionellen Änderungen und Klarstellungen werden bisherigen Regelungen der bereits rechtswirksamen Pläne im Wesentlichen beibehalten, zugunsten einer besseren Lesbarkeit und Anwendung in der Genehmigungspraxis jedoch in den Festsetzungen vereinheitlicht und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz in den Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Grundzüge der räumlichen Planung (z.B. Verkehrsführung, Grüngestaltung, Baufenster) sollen darüber hinaus nicht verändert, sondern nur den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Insbesondere beinhaltet der Bebauungsplan keine detaillierte Verkehrsplanung für einen Knotenpunktumbau.

#### Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungen im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde am 26.06.2019 eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung beschlossen. Anlass war ein Bauantrag für die Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage, die den Zielen des Bebauungsplans entgegensteht. Mit der Veränderungssperre konnte sichergestellt werden, dass keine solche Anlage innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches errichtet werden, da das Plangebiet des „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ Gewerbe- und Industriebetrieben mit einer relevanten Arbeitsplatzdichte vorbehalten werden soll.

### Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha und überdeckt damit im Wesentlichen die rechtswirksamen Pläne für das Berner Feld. Vom Geltungsbereich ausgenommen sind nur Teilbereiche der rechtswirksamen Pläne, die ausschließlich Vorgaben für Freiflächen (Grünstreifen im Norden und Süden und Hundesportplatz im Westen) enthalten. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Zeichnerischen Teil in Anlage 1 zu entnehmen.

### Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Bei der vom 17.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben 10 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind 2 Anregungen eingegangen.

Bei der Offenlage der Planunterlagen vom 16.12.2019 bis einschl. 24.01.2020 haben erneut 11 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind 2 Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der erneuten Offenlage der Planunterlagen vom 12.10.2020 bis einschl. 12.11.2020 haben vier Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, acht Stellen haben eine Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken eingereicht. Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Anregung eingegangen.

Die Anregungen sind in der Anlage 6 zur Vorlage Nr. 206/2020 dargestellt und mit Auswertungs- und Abwägungsvorschlägen versehen.

Durch die Berücksichtigung einer Stellungnahme hat sich eine Änderung an den Planunterlagen ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wurde der Hinweis Nr. 6.10 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (s. Anlage 2 zu Vorlage Nr. 206/2020), der Aussagen zur Sicherheit des Verkehrs enthält. Der Hinweis wurde auch in die Begründung aufgenommen (s. Anlage 3 zu Vorlage Nr. 206/2020).

### Umweltbelange

Der Hauptteil des Umweltberichtes umfasst auf dieser Basis eine Bestandsaufnahme, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nicht-Durchführung der Planung und die Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen. Weiterhin wurde der Kompensationsbedarf in einer integrierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und die planexternen Kompensationsmaßnahmen wurden bestimmt. Dabei werden nur die planbedingten Veränderungen der 5. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen betrachtet.

Zusammenfassend ergeben sich für die folgenden Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung: Schutzgut Mensch, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche sind aufgrund der zusätzlich möglichen Versiegelung grundsätzlich als erheblich zu beurteilen.

Die verbleibenden erheblichen Auswirkungen werden kompensiert. Das errechnete Defizit beträgt: 195.615 Ökopunkten.

Der planexterne Ausgleich erfolgt auf zwei Flurstücken (4792/0 und 4794/0) auf der Gemarkung Rottweil zwischen Lauffen und Hausen ob Rottweil, nördlich des Naturgasthauses Bettlinsbad. Bei den Maßnahmen handelt es sich in der Ausgangssituation um eine extensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche. Ziel der Biotopentwicklungsmaßnahmen ist die Entwicklung einer Magerweide und eines Tümpels für Amphibien auf einer durch Staunässe geprägten Fettwiese.

Es handelt sich um genehmigte Ökokontomaßnahmen, deren Aufwertungspotential noch nicht für andere Projekte in Anspruch genommen wurde.

Die zweite planexterne Maßnahme wurde bereits 2013 realisiert, wurde aber nicht für andere Projekte in Anspruch genommen und wird ebenfalls im Anhang beschrieben. Es handelt sich um die Anpflanzung von 17 regionaltypischen Streuobstbäumen auf dem Flurstück Nr. 2094/1 der Gemarkung Rottweil. 2013 wurde die Maßnahme mit 5.950 Ökopunkten anerkannt. Für die Maßnahme darf eine Verzinsung von 3% pro Jahr angenommen werden, so dass sich im März 2020 für die Maßnahme ein Wert von 7.317 Ökopunkten ergibt, die angerechnet werden darf.

Beide planexternen Maßnahmen zusammen weisen somit einen Wert von 195.648 Punkten auf, so dass das Defizit der 5. Änderung vollständig mit der Maßnahme kompensiert werden kann und eine Differenz im Sinne eines Überschusses von 33 Ökopunkten verbleibt.

#### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Maßnahmenempfehlungen vollständig in den Bebauungsplan als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen worden sind. Im Umweltbericht werden die wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrags darüber hinaus zusammengefasst und die Maßnahmen begründet.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat dabei nicht das gesamte Plangebiet zum Gegenstand, sondern nur die Teile, die gegenüber den rechtswirksamen Bebauungsplänen eine wesentliche Änderung hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche erfahren (Dorfgebiete und GE 1).

Folgende Maßnahmen wurden festgesetzt und beziehen sich räumlich vor allen Dingen auf die Dorfgebiete:

- Zeiträume für Gehölzrodungen, Fällung von Einzelgehölzen und Entfernung von Habitatstrukturen im Dorfgebiet
- Vorgaben für Nistkästen im Dorfgebiet
- Vorgaben zum Umgang mit Ringelnattern
- Vorgaben für Arbeiten am wasserführenden Graben im Dorfgebiet

#### **Finanzierung:**

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Die erforderlichen Mittel stehen im Haushalt 2020 zur Verfügung. Kosten: Bebauungsplanänderung mit Umweltbericht 76.603,63 € netto + 5% NK. Projektkoordination und Verfahrensunterstützung nach Aufwand.

Die Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird von Thomas Grözinger Dipl. Ing. (FH) im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Kosten hierfür 3.570,00 € netto.

Die Kosten für den Erwerb der Ökokontomaßnahme am Bettlinsbad belaufen sich auf 148.994,41 € brutto. Die Kosten für die Obstbäume auf Flst. Nr. 2094/1 belaufen sich auf 3.454,57 € brutto.

Die geplante Bebauungsplanänderung ermöglicht die Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens im Bereich GE 15-GE 19 hinsichtlich der baulichen Nutzungen. Zum Ausgleich dieser Planungswertsteigerung soll mit dem betreffenden Grundstückseigentümer die Übernahme der Verwaltungs- und Planungskosten anteilig der Flächengröße innerhalb der festgelegten Honorarzone vertraglich vereinbart werden.

#### **Zuständigkeit:**

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 7 Abs.1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss erfolgen.

**Anlagen:**

- Anlage 1 zu Vorlage Nr. 206/2020: Planzeichnung zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 20.11.2020
- Anlage 2 zu Vorlage Nr. 206/2020: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 20.11.2020
- Anlage 3 zu Vorlage Nr. 206/2020: Begründung zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 20.11.2020
- Anlage 4 zu Vorlage Nr. 206/2020: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 20.11.2020
- Anlage 5 zu Vorlage Nr. 206/2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 325/17 „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ in der Fassung vom 27.08.2019
- Anlage 6 zu Vorlage Nr. 206/2020: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.11.2020