

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

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

Frühzeitige Beteiligung (S. 2-37)

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

Offenlage (S. 38-73)

C	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB		Fristende: 24.01.2020
D	Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB		Anhörungsfrist vom 16.12.2019 bis einschl. 24.01.2020

Erneute Offenlage (S. 74-95)

E	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB		Fristende: 12.11.2020
F	Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB		Anhörungsfrist vom 12.10.2020 bis einschl. 12.11.2020

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 FNP aufzunehmen, wird deshalb ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die drei benannten Gebiete werden gegenüber den rechts-wirksamen Plänen und zum Teil auch gegenüber den Darstellungen des FNP 2012 vergrößert.</p> <p>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 Neuerichtung 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 spezifischen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus zu fördern.</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 Weise dem bereits ansässigen Busreiseunternehmen dient. Im Zusammenhang mit</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<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.</p> <p>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>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 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 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. 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</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 Gewerbebetriebes zu bewerten ist.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>Baunutzungsverordnung sinnvoll wäre, da auf diese Weise der fragliche Bereich ausschließlich für diesen Nutzungszweck gesichert werden könnte.</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. 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 eine Befreiung von der geltenden Schutzgebietsverordnung erforderlich ist. 	<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. 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 Bedenken vorgetragen wurden.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<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: 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 Straßenbaulasträger 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</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</p>

	<p>Landesstraßenbaubehörde 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 Fremdworbeanlagen sollte festgesetzt werden, wenn dies aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.</p>	<p>näher als Bestandsgebäude an 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 Schutzanlagen 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 freizuhaltenen 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.</p> <p>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. 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 Genehmigungsverfahren zu betrachten sein.</p>

		<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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 Bebauungsplänen 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.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Ein entsprechender Verweis ist in die Festsetzungen zum Industriegebiet und zum Gewerbegebiet aufgenommen worden.</p>

	<p>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>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. Flurneunordnungs- und Vermessungsamt Laufende oder beantragte Flurneunordnungs- 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. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<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>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<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. • 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 	<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"> • Hinweis W 397 2004-08 Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlussleitungen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baugesuche eine erneute Anhörung des Gesundheitsamtes erfolgt. 	
	<p>6. Landwirtschaftsamt 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: 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 Der planexterne Ausgleich wird auf einer bereits genehmigten Ökokonto-Fläche durchgeführt.</p>
	<p>7. Nahverkehrsamt Das Nahverkehrsamt verweist auf den Nahverkehrsplan des Landkreises Rottweil.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>8. Straßenbauamt Durch die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rottweil, sind die Belange des Straßenbauamtes nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>9. Umweltschutzamt Zu dem Bebauungsplan nimmt das Umweltschutzamt wie folgt Stellung: 9.1 Abwasserbeseitigung 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. Die Entwässerung ist alsbald mit dem Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Gewerbegebiet GE 1 wird über eine Fläche für Leitungsrechte an die Kanäle in der Verkehrsfläche angeschlossen. Die Erweiterungen des Dorfgebietes betreffen private Flächen, deren Anschluss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hergestellt werden muss.</p>

	<p>9.2 Bodenschutz 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. 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 Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und in den Umweltbericht eingefügt.</p>
	<p>9.3 Dränungen 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 Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
	<p>9.4 Grundwasserschutz Grundwasserneubildung Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. 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. Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe 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. Ggfs. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme 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. Die Regelungen der AwSV sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.</p>
	<p>9.5 Wasserversorgung 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Wasserversorgung wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden.</p>

	<p>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.</p>	Kenntnisnahme
	<p>10. Veterinär- und Verbraucherschutzamt Seitens des Veterinär- und Verbraucherschutzamtes bestehen keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme
7.	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen Stockacher Str. 158 78532 Tuttlingen</p>	Anregung vom 09.01.2019
	<p>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.</p>	Berücksichtigung Die K 5562 wurde in der Begründung ergänzt.
	<p>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.</p>	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>	Berücksichtigung Eine Vermaßung der Verkehrsflächen wurde aufgenommen.
	<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>	Kenntnisnahme Gemäß der Kommentierung zum BauGB sind Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 1 BauGB festsetzbar. Sofern städtebauliche Gründe dies erfordern, können

		<p>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.</p> <p>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.	<p>ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG In der Au 5 78628 Rottweil</p>	Anregung vom 08.01.2019
	<p>Eine Strom-, Gas- wie auch Wasserversorgung für den Bereich der Gewerbegebietserweiterung GE 1 ist bislang nicht vorgesehen. 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. 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. Sofern die Entwässerung mittels Schmutz- bzw. Regenwasserkanal ebenfalls über diesem Bereich erfolgen soll, muss der Schutzstreifen entsprechend verbreitert werden. 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. 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. 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. Sollten dennoch Pflanzungen im Umfeld unserer bestehenden Versorgungsleitungen erfolgen, sind Wurzelschutzmaßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers vorzusehen. Abschließend bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Berücksichtigung Für die erforderliche Erschließung des GE 1 wurde eine Fläche mit Leitungsrechten in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz der Entwässerungsleitungen wurde ein Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Festsetzung von Flächen mit Pflanzvorgaben tangiert nicht die Trassen, die mit Leitungsrechten gesichert sind.</p>
9.	<p>ENRW- Eigenbetrieb Stadtentwässerung In der Au 5 78628 Rottweil</p>	Anregung vom 09.01.2019
	<p>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 Schmutzwasserkanal</p>	<p>Berücksichtigung Für die erforderliche Erschließung des GE 1 wurde eine Fläche mit Leitungsrechten in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p>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>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**

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

Schreiben vom 02.01.2018
 Schreiben vom 25.01.2019

 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

Keine weitere Beteiligung erforderlich

**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 Bösinggen
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 / Göllsdorf Lokale Agenda 21 Rottweil Ruth Gronmayer. Behindertenbeauftragte der Stadt Rottweil</p>
--	---

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

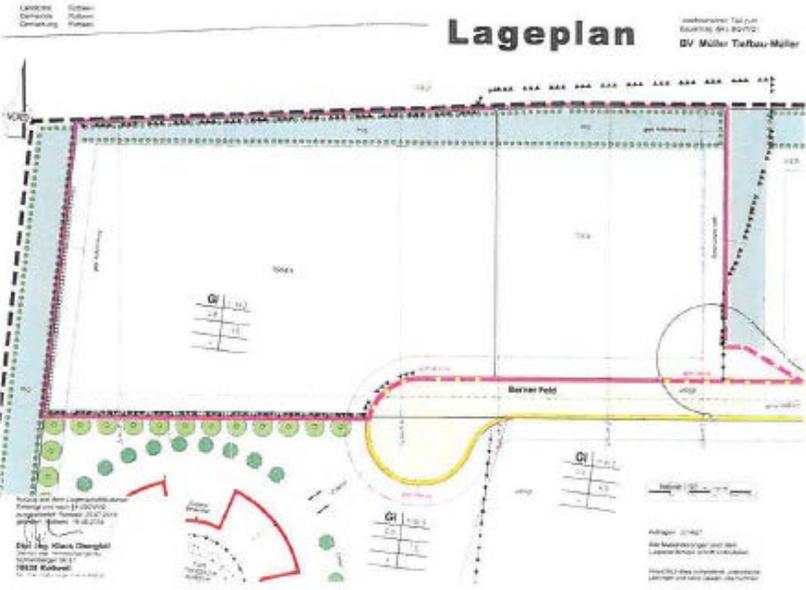
Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
11.	Rechtsanwalt von Bürger 1	Anregung vom 23.01.2019
	<p>I. Eigentum sowie eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb unseres Mandanten Der Einwender ist Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 5004, das unmittelbar östlich an das Plangebiet 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</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>

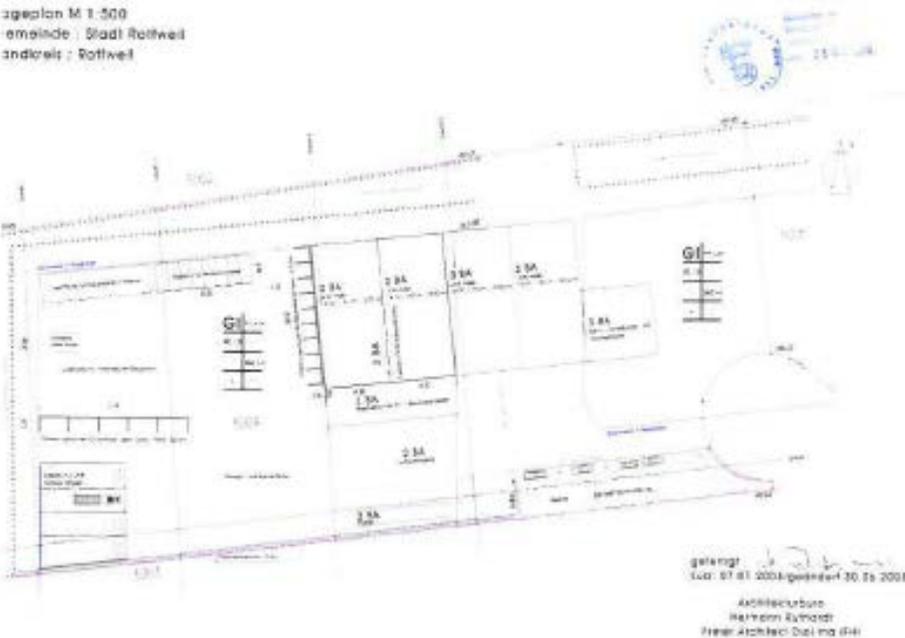
Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>nach der BauNVO zulässigen Störgrad überhaupt aufweist. Alles war städtebaulich bestens geregelt, bis die Stadt das Projekt „Aufzugsturm“ betrieb.</p> <p>II. Bisher Kooperation beim Projekt Aufzugsturm Der Einwender hat das Projekt „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 [REDACTED], vom 23.09.2013, über die Grundstücksverhandlungen am 18.09.2013, dort Ziff. 2.1e: „[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 „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 „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>	

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> - weder den von meinem Mandanten gewünschten Ankauf des Grundstücks Flst.-Nr. 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; - 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; 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>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.</p> <p>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>	

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>Nach den Angaben der Stadt verfolgt der Bebauungsplan die Ziele der</p> <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</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>„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 über die Fläche des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen entsprechen den Textpassagen aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung.</p> <p>Auf die einzelnen Kritikpunkte des Einwenders wird im Folgenden detailliert eingegangen.</p> <p>Intention der gewählten Festsetzung ist es, den bestehenden Betrieb im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung dauerhaft</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>Gewerbegebietes GE 19 hinaus ist unzulässig. Eine Erhöhung der Gesamtlagerkapazität für Bau-schutt auf maximal 3.000 t im Sinne einer Erweiterung ist ausnahmsweise zulässig. Eine Erneue-rung 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 Abfallver-zeichnisverordnung in der Anlage und auf dem Lagerplatz gehandhabt werden“.</p> <p>Laut S. 8 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung handle es sich um eine „Fremdkörperfestset-zung 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</p> <p>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. Fremdkörperfest-setzung 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 Grö-ßen- und Leistungsbeschränkungen der Anlage aus der immissionschutzrechtlichen Genehmi-gung 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 Abfallverzeichnis-verordnung bezieht.“</p> <p>Danach soll dem Betrieb ein „erweiterter Bestandsschutz“ ermöglicht werden, jedoch Erweiterun-gen und Änderungen stark beschränkt und eine Erneuerung der Anlage „als unzulässig festgesetzt“ werden.</p>	<p>am Standort halten zu können oder aber dem Grundstücksei-gentümer die Möglichkeit der Umnutzung im Rahmen der Festsetzungen für das Gewerbegebiet (z. B. Gastronomie o-der Beherbergungsbetrieb) zu geben. Es soll nicht zu einer unzulässigen Einschränkung des bestehenden Betriebes kommen.</p>
	<p>2. Unzulässige Einschränkung des Baufensters</p> <p>Zudem werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan:</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Verkleinerung der Baugrenze gegenüber dem rechtswirk-samen 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 Störeffindlichkeit. 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</p> <p>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 BauGB nennt die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>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>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme Dem Gebot der Rücksichtnahme auf die ausgeübte Nutzung wird mit der Fremdkörperfestsetzung Rechnung getragen.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>Die planbedingt durch die Herabstufung der Umgebung geschaffenen Immissionskonflikte verstoßen 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>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, nachdem eine Beschränkung eines flächenmäßigen Wachstum auf ein</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
		Bestandsareal ohne vorliegende konkrete Änderungsoptionen zu einem abwägungsfehlerhaften Bebauungsplan geführt haben. Der Bebauungsplan darf zulässigerweise die Grenzen bestimmen.
	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.	Berücksichtigung Die Festsetzung ist angepasst worden, so dass auch die Erneuerung der Anlage gemäß den sonstigen Festsetzungen uneingeschränkt zulässig ist.
	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.	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.
	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 [REDACTED] 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 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	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.

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Teilnehmer:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>In der gemeinsamen Besprechung ist Folgendes vereinbart worden (Ergebnisprotokoll):</p> <p>1. Inhalte des Bebauungsplanes</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Protokoll bezieht sich auf ein Abstimmungsgespräch in einem anderen Planverfahren und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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
	<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 ████████ 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 Dauerparker in Form vom LKWs über das Wochenende vermieden 	

Nr.	Inhalt der Anregung	Auswertung: Stellungnahme Planer/Verwaltung
	<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 [REDACTED] Bürger 1 (Regelung im Kaufvertrag, dann verkehrsrechtliche Regelung, die aber nicht im Bebauungsplan getroffen werden können) 5. Anlage von Grünflächen <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 6. Bau der öffentlichen Verkehrsflächen <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 7. Vorkaufsrecht <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Herrn [REDACTED], 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 [REDACTED] muss das Vorkaufsrecht abklären 	
	<p>Anlage 2: Schreiben unseres Mandanten vom 21.09.2017 Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Frau [REDACTED], 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 [REDACTED] zu errichten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 [REDACTED] und Herrn [REDACTED] 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 Verantwortung für die 	<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>benötigten Parkplätze des Testturms und würden zur gegebenen 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</p> <p>Das Baufenster wurde im zeichnerischen Teil, wie angeregt, vergrößert. Die Fläche für Garagen und Stellplätze wurde nicht vergrößert. Stellplätze sind gemäß den textlichen Festsetzungen nach den Vorgaben der BauNVO in den Mischgebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>

C Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB		
Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr Bissierstr. 7 79114 Freiburg im Breisgau	Anregung vom 18.12.2019
	Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 18.12.2018. 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. Bei Einhaltung der in der planungsrechtlichen Festsetzung aufgeführten zulässigen maximalen Bauhöhen werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht tangiert. Sollten bauliche Anlagen diese Höhen überschreiten, sind uns diese aufgrund des Anlagenschutzbereiches zur Zustimmung vorzulegen.	Kenntnisnahme
2.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Bissierstraße 7 79114 Freiburg i. Br. ·	Anregung vom 18.12.2019
	Das Regierungspräsidium Freiburg - höhere Raumordnungsbehörde - bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bebauungsplanverfahren. Zum Offenlageentwurf des Bebauungsplanes „Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung“ äußern wir uns aus raumordnerischer Sicht wie folgt: 1. Zwar wurde der Bebauungsplanentwurf inzwischen nochmals punktuell geändert bzw. inhaltlich überarbeitet (bspw. <ul style="list-style-type: none"> • durch die teilweise Änderung der textlichen Festsetzungen, • durch die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes sowie der Bauflächen im Bereich des MI 1, • durch die Neuaufteilung der bisherigen GE 15-17 in die GE 15-18, • durch eine teilweise Änderung der Festsetzungen zur GRZ und zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen, • durch die Festsetzung mehrerer zusätzlicher „öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, • durch die Aufnahme einer weiteren Fläche für ein Leitungsrecht im Bereich des GE 3, 	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> durch die Aufnahme einer Reihe von nachrichtlichen übernahmen in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes sowie durch die Überarbeitung bzw. Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Festsetzungen zum Artenschutz). <p>Die Grundzüge der Planung sind jedoch unverändert geblieben, so dass unsere bisherige Bebauungsplanstellungnahme vom 03.01.2019 im Grundsatz weiterhin gültig ist.</p>	
	<p>2. In Ergänzung hierzu ist zu den aktuellen Planunterlagen aus heutiger raumordnerischer Sicht im Übrigen noch folgendes festzustellen:</p> <p>2.1 Sowohl die Tabelle „Auswertung ... und Abwägung der Stellungnahmen“, als auch die Bebauungsplanbegründung enthalten jetzt ergänzende Informationen zur Erforderlichkeit neuer bzw. zusätzlicher Baufenster im Bereich „Seehof“ (MD 2 und 3). Unter quantitativen Gesichtspunkten werden gegen diese Baugebietserweiterungen deshalb jetzt keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken mehr geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>2.2 Aus der o.g. Abwägungstabelle geht hervor,</p> <ul style="list-style-type: none"> dass das im Norden des „Industriegebietes Berner Feld“ geplante Hotel in einem ersten Bauabschnitt ca. 60 Zimmer und nach einer eventuellen zweiten Ausbaustufe bis zu 120 Zimmer umfassen soll und dass dieses Hotel offenbar nicht nur der Befriedigung des allgemeinen touristischen Übernachtungsbedarfes der Stadt Rottweil, sondern vor allem auch dem konkreten Bedarf des hier bereits ansässigen Busreiseunternehmens dienen soll, das hier seinen Busreisegästen eine Übernachtungsmöglichkeit für die Tage unmittelbar vor oder nach einer Busreise bieten möchte. <p>Die höhere Raumordnungsbehörde teilt deshalb die Einschätzung der Stadt Rottweil, wonach derzeit davon auszugehen ist, dass dieses Hotel wohl keine erheblichen negativen überörtlichen Auswirkungen haben dürfte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>2.3 Zwar wurde die Mischgebietsfläche am Südwestrand des MI 3 inzwischen etwas verkleinert bzw. teilweise durch eine private Grünfläche versetzt. Wie auch unter Ziffer 2. 7.4 des Umweltberichtes ausgeführt wird, ragt jedoch nicht nur ein Teil der im Westen des Bereiches „Schafwasen“ festgesetzten Grünflächen, sondern auch das im Bebauungsplanentwurf als MI ausgewiesene Grundstück „Schafwasen 2“ noch immer in das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal mit Seitentälern“ hinein.</p>	<p>Kenntnisnahme 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.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Obwohl das Grundstück „Schafwasen 2“ schon heute bebaut ist, sollte unseres Erachtens daher nach wie vor mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgeklärt werden, ob für diese Teilbereiche nicht doch zumindest eine Befreiung von der hier geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich ist.</p>	<p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde keine entsprechenden Bedenken vorgetragen wurden.</p>
	<p>2.4 Aus der Abwägungsübersicht geht hervor, dass das Gewerbeaufsichtsamt die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Beherbergungsbetrieben im GE 11 und den bisherigen GE 16-19 (jetzt GE 17-21 neu) und damit in direkter Umgebung der südlich benachbarten GI-Flächen sowie des im GE 21 (neu) bereits vorhandenen Bauschutt- und Recyclingunternehmens (mit einer mobilen Brechanlage) als problematisch ansieht, da hierdurch eine nicht unsensible Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Flächen ermöglicht wird, die nicht zuletzt auch für solche Betriebe bzw. Anlagen reserviert sind, die typischerweise mit erheblichen Immissionsbelastungen verbunden sind. Wir verweisen insoweit deshalb nochmals auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie auf Grundsatz 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan 2002,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind und • wonach bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten ist. <p>Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Umplanung bzw. Abstufung von bislang als GI ausgewiesenen Flächen zu einem GE unseres Erachtens nicht dazu führen darf, dass die hier schon heute vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Gewerbeaufsichtsamt hat im Rahmen seiner Stellungnahme (Nr. 7) mitgeteilt, dass aus Sicht des Schutzes vor Immissionen aus gewerblichen Anlagen keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen. Teile der Festsetzungen wurden vorab zwischen Stadtverwaltung bzw. Planungsbüro und Gewerbeaufsicht abgestimmt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit auch die Anforderungen aus dem Landesentwicklungsplan werden gewahrt. Die Gefahr einer Existenzgefährdung von bestehenden Betrieben wird durch die Planung nicht gesehen.</p>
	<p>2.5 Nach der Abwägungsübersicht befindet sich im Plangebiet ein hochwertiges archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz („Altstraße durch das Neckartal“). Obwohl im Bereich dieses Kulturdenkmals selbst offenbar keine Bebauungsplanänderungen vorgesehen sind, verweisen wir insoweit deshalb auf Grundsatz 3.2.1 LEP, wonach bei der städtebaulichen Entwicklung auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Denkmal „Altstraße durch das Neckartal“ wurde zur 1. Offenlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Denkmal wurde in der Begründung ferner mit einer Abbildung bezüglich der Lage dargestellt. Die Belange des Denkmalschutzes wurden in der Planung geprüft und berücksichtigt. Die Festsetzungen für den Bereich der Altstraße werden im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan nicht geändert, planbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.</p>
	<p>3. Die Abbildung 1 auf Seite 8 der Bebauungsplanbegründung umfasst offenbar noch den bisherigen Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Abgrenzung. Wir regen deshalb an, diese Abbildung an die inzwischen vor allem im Bereich des MI 1 erfolgte Neuabgrenzung des Plangebietes anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Abbildung 1 der Begründung enthält eine schematische Zeichnung der wesentlichen Planungsziele. Die Neuabgrenzung des Mischgebietes MI 1 ist keines der wesentlichen Planungsziele, sondern entspricht der Darstellung des Ursprungsbebauungsplans</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>4.</p> <p>Ob bzw. inwieweit der zum Bebauungsplanentwurf vorgelegte Umweltbericht (mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einer Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung) sowie die darin für notwendig erachteten und im eigentlichen Bebauungsplanentwurf letztlich konkret vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den im vorliegenden Fall maßgeblichen rechtlichen und fachlichen Anforderungen genügen, ist in erster Linie von den hierfür zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu prüfen bzw. zu beurteilen.</p> <p>Das Landratsamt Rottweil sowie unser Referat 55 (Naturschutz und Recht) erhalten Nachricht von diesem Schreiben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3.	<p>Landesamt für Denkmalpflege Regierungspräsidium Stuttgart Günterstalstraße 67 79100 Freiburg im Breisgau</p>	<p>Anregung vom 20.12.2019</p>
	<p>1.) Darstellung des Schutzgutes. Im Untersuchungsgebiet befindet sich folgendes hochwertiges archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altstraße durch das Neckartal (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 21) <p>2.) Fachliche Erläuterungen zum Denkmalschutz · Zu den denkmalrechtlichen Schutzzielen 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>Kenntnisnahme</p> <p>Das archäologische Kulturdenkmal ist bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten und ist mit den Schutzzielen und der genauen Abgrenzung in der Begründung aufgeführt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut, die nicht als erheblich beurteilt werden, werden in Kapitel 8.6 des Umweltberichtes bereits dargestellt.</p>
4.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Ref 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart</p>	<p>Anregung vom 10.12.2019</p>
	<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.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Es ist ein Hinweis in dem Bebauungsplan enthalten, der das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>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.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit 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>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Plangebietes thematisiert. Auf Basis einer multitemporalen Luftbildauswertung wird für die Flurstücke 5010 und 5010/7 der Gemarkung Rottweil auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern hingewiesen und eine flächenhafte Vorortüberprüfung empfohlen.</p> <p>Für die weiteren Flurstücke des Plangebietes sind nach Kenntnisstand keine Vorortüberprüfungen erforderlich, eine absolute Kampfmittelfreiheit kann aber nicht bescheinigt werden.</p>
5.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Außenstelle Donaueschingen - Abteilung Straßenwesen und Verkehr Max-Egon-Straße 18-20 78166 Donaueschingen</p>	<p>Anregung vom 23.01.2020</p>
	<p>Wir haben den vorliegenden Bebauungsplan vom 18.10.2019 geprüft und stimmen diesem grundsätzlich zu.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt Teile der L 423 in der Baulast des Landes ein. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.01.2019 und ergänzen Folgendes:</p> <p>Im zeichnerischen Teil ist am Knotenpunkt L 423/K 5562/Seehof ein Kreisverkehrsplatz (KVP) eingetragen. In der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Fristende am 25.01.2019 wird erklärt, dass kein Knotenpunktumbau vorbereitet soll und zur</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach wie vor dient die Bauleitplanung nicht der unmittelbaren Vorbereitung eines Knotenpunktumbaus, der in jedem Fall mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen ist.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Kenntnis genommen, dass ein solcher Umbau mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abzustimmen ist.</p> <p>Wir ergänzen dazu lediglich, dass ein KVP im Zuge der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt nur mit Zustimmung des Ministeriums für Verkehr Baden-Württemberg genehmigt werden kann und dazu der Nachweis geführt werden muss, dass der KVP gegenüber einer Lichtsignalanlage leistungsfähiger ist.</p>	
	<p>In den „planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften“ Kap. 1.6 werden Garagen, Stellplätze und Zufahrten thematisiert. Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße) keine Garagen zulässig sind und Stellplätze nur nach Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung vorgesehen werden können. Diese Stellplätze sind bei Bedarf auf Verlangen der Straßenbauverwaltung zu Lasten des Herstellers zurückzubauen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis Nr. 6.7 in den textlichen Festsetzungen wurde um die Regelung zu Garagen und Stellplätzen ergänzt. Ferner wurde nachrichtlich die Anbauverbotszone der Landesstraße und auch der Kreisstraße übernommen.</p>
	<p>In der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Fristende am 25.01.2019 wird erklärt, dass im „Dorfgebiet“ zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden, die nicht näher an die klassifizierte Straße heranrücken als bereits bestehende Gebäude. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Anbauverbotszone bedarf dennoch der Gestattung einer Ausnahme im Einzelfall durch die untere Verwaltungsbehörde im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 StrG).</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis Nr. 6.7 in den textlichen Festsetzungen wurde ergänzt. Es wird nun auch auf das Gestattungserfordernis hingewiesen.</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>Die freizuhaltenden Sichtfelder sind in den „planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften“ zwar beschrieben, im zeichnerischen Teil jedoch nicht enthalten.</p> <p>Wir bitten bei Planänderungen, die unsere Zuständigkeit berühren, um weitere Beteiligung.</p>	<p>Berücksichtigung Die freizuhaltenden Sichtfelder sind im Bebauungsplan ergänzt worden.</p>
6.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg i. Br. ·</p>	<p>Anregung vom 23.01.2020</p>
	<p>Mit der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Berner Feld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet aus den bestehenden Bebauungsplänen „Industriegebiet Berner Feld“, „Industriegebiet Berner Feld, 1. Änderung“, „Berner Feld-Erweiterung“ und</p>	<p>Kenntnisnahme Aus der Stellungnahme des Landratsamtes Rottweil, Abschnitt Forstamt, geht hervor, dass kein Wald innerhalb des</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>„Industriegebiet Berner Feld-2. Änderung – Testturm“ zusammengefasst und vereinheitlicht werden.</p> <p>Weiterhin soll im Westen die baulich nutzbare Fläche in einen bislang als Grünfläche vorgesehenen Bereich hinein erweitert werden (Fläche GE1).</p> <p>Darüber hinaus sind Änderungen bei der Abgrenzung weiterer Gewerbe- und Mischgebietsflächen innerhalb der bestehenden Grenzen vorgesehen.</p> <p>Durch die geplanten Änderungen und die Erweiterung sind forstrechtliche Belange nicht unmittelbar betroffen, da keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG überplant werden.</p> <p>Insbesondere im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung GE1 weisen wir jedoch darauf hin, dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m von Gebäuden (Baugrenze) zum Wald gemäß § 4 Abs. 3 LBO nicht eingehalten wird.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass z.B. eine niederwaldartige Bewirtschaftung / Wuchshöhenbegrenzung innerhalb der Waldabstandsbereiche dauerhaft sichergestellt wird (z.B. durch Baulast/dingliche Sicherung, öffentlich-rechtlichen Vertrag), bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegenüber der Planung.</p>	<p>Plangebiets oder innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes vorliegt. Dieser Auffassung wird gefolgt.</p>
7.	<p>Landratsamt Rottweil Bau-, Naturschutz -und Gewerbeaufsichtsamt Königstraße 36 78614 Rottweil</p>	<p>Anregung vom 23.01.2020</p>
	<p>Zu o. a. Bauleitplanverfahren haben Sie uns um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bis zum 24.01.2020 gebeten.</p> <p>In der nachfolgenden Gesamtstellungnahme erhalten Sie die Beurteilung der beteiligten Fach- und Rechtsämter.</p> <p>Um Beachtung der entsprechenden Anmerkungen und Hinweise wird gebeten.</p> <p>1. Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt 1.1 Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Eingriff-Ausgleich</p> <p>Mit der Verwirklichung des Vorhabens gehen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die im Gebiet nicht ausgeglichen werden können. Das errechnete Defizit beläuft sich nach dem Umweltbericht auf insgesamt 186.432 Ökopunkte. Der Ausgleich soll durch zwei Maßnahmen auf den Flurstücken 4792 (Entwicklung einer Magerwiese auf ca. 12.759 m²) und 4794 (Anlage eines Tümpels mit einer Größe von ca. 180 m²) erbracht werden. Die Maßnahmen sind vom Grundsatz her mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ist der unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt, ob die Maßnahmen bereits umgesetzt sind. Sollten Sie noch nicht umgesetzt sein, handelt es</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Maßnahmen sind laut der Aussage des Maßnahmenträgers bereits umgesetzt.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>sich nicht um echte Ökokontomaßnahmen (die definitionsgemäß vor dem Eingriff umgesetzt sein müssen). Für diesen Fall wäre der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, in dem die Maßnahmen auch im Plan dargestellt sein müssen, erforderlich. Der Vertrag muss zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen sein.</p>	
	<p>Die untere Naturschutzbehörde weist daneben darauf hin, dass nach den ihr vorliegenden Planungsunterlagen zur Nordumfahrung Rottweils im Bereich des MI 3 (Pension Haas) Flächen beansprucht werden sollen, die ursprünglich als Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung, Anlage eines Wildrasens und einer Streuobstwiese) festgesetzt waren. Bereits im Jahr 2002 gab es eine Überprüfung dieser Ausgleichsflächen; die Stadt bat in einem Schreiben im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 5.3.2001 darum. Die Überprüfung durch das Regierungspräsidium ergab (Kopie eines Protokoll vom 12.4.2002), dass von der Stadt vorgeschlagene Ersatzflächen zwar geeignet waren, aber nicht ausreichten, um die betroffenen Ausgleichsflächen vollständig auszugleichen.</p> <p>Nach dem Vermerk des Regierungspräsidiums verblieb ein Flächendefizit von „3.500 m², das durch eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren" sei. Der unteren Naturschutzbehörde ist nicht bekannt, ob ein solcher Ausgleich je erfolgt ist. Vor diesem Hintergrund bittet die untere Naturschutzbehörde, vor dem Satzungsbeschluss zu klären, wo Ausgleichsmaßnahmen für die Umfahrung im Bereich oder in der Umgebung der Erweiterung MI 3 weiterhin Bestand haben können, wo solche über die oben genannte Vereinbarung durch das vorliegende Vorhaben hinaus beansprucht werden und wo das damalige Ausgleichsdefizit ausgeglichen wurde oder ggf. ausgeglichen werden soll.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Flächen, die als Außenbereich erstmalig überplant wird, wird wie im Rahmen der Planung für die Nordumfahrung vorgesehen, als Obstwiese bzw. Streuobstwiese in die Bilanzierung eingestellt, so dass ein vollständiger Ausgleich gewährleistet werden kann.</p> <p>Das verbleibende Flächendefizit gem. des Vermerks des Regierungspräsidiums wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und wird außerhalb des Verfahrens gewährleistet.</p>
	<p>Artenschutz</p> <p>Zur Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Demnach können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn die in Kapitel IV aufgelisteten Maßnahmen eingehalten werden. Die untere Naturschutzbehörde kann die Darlegungen nachvollziehen.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde bittet, die ergänzten Unterlagen zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>1.2 Gewerbeaufsichtsamt</p> <p>Aus Sicht des Schutzes vor Immissionen aus gewerblichen Anlagen bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Teile der Festsetzungen wurden vorab zwischen Stadtverwaltung bzw. Planungsbüro und Gewerbeaufsicht abgestimmt.</p> <p>Weitere Anmerkungen werden nicht mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>1.3 Kreisbrandmeister</p> <p>Keine weiteren Belange.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>2. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	Gegen den Bebauungsplan der Stadt Rottweil "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" bestehen aus Sicht des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft keine weiteren Anregungen und Bedenken, sofern die Hinweise in der Gesamtstellungnahme vom 24.01.2019 Ziffer 2 berücksichtigt werden.	
	3. Forstamt Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird zum im Südwesten angrenzenden Waldbestand laut Lageplan eingehalten.	Kenntnisnahme
	4. Landwirtschaftsamt Seitens des Landwirtschaftsamtes bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
	5. Umweltschutzamt Zu dem vorliegenden Bebauungsplan nimmt das Umweltschutzamt wie folgt Stellung: 1. Abwasserbeseitigung Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 5 Abs. 1 Ziffer 4. WHG ist die Niederschlagswasserableitung so zu planen und auszuführen, dass es zu keiner Abflussverschärfung, bzw. zur Erhöhung der Hochwassergefahr für Unterlieger kommt, das natürliche Wasserrückhaltevermögen erhalten bleibt (§ 12 Abs. 3 WG) und die Einleitung in die Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) stofflich unbedenklich und mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften des nachfolgenden Vorfluters vereinbar ist (§ 57 Abs. 1 Ziffer 2. WHG).	Berücksichtigung Die Ausführungen aus der Stellungnahme wurden als Hinweis Nr. 6.8 in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.
	Der Bebauungsplanentwurf enthält für die Abwasserbeseitigung keine Planunterlagen, Erläuterungen und Nachweise. In der Begründung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung" ist auf Seite 10 im Kapitel 5 lediglich aufgeführt, dass „die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert werden soll, dies gilt insbesondere für die Erweiterungsflächen im westlichen Plangebiet. Eine Ergänzung auch hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser soll bis zur Offenlage an dieser Stelle erfolgen.“ Zu untersuchen ist insbesondere die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers und die Einleitung von zusätzlich anfallendem häuslichem, gewerblichem und industriellem Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation Richtung Kläranlage (Leistungsfähigkeit der Kanäle, Mischwasserentlastungen der Regenüberlaufbecken). Der Gültigkeitsbereich vorhandener wasserrechtlicher Erlaubnisse für die Beseitigung des Niederschlagswassers und der Mischwasserentlastungen der Regenüberlaufbecken ist dabei zu prüfen.	Kenntnisnahme Die angeführte Stelle ist nicht in den Planunterlagen enthalten gewesen, es wird der Stand der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung zitiert. Für das Plangebiet wird bezüglich der Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, etc.) davon ausgegangen, dass das gesamte Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Hinsichtlich der Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen wird ein Leitungsrecht an das Bestandsnetz aufgenommen, so dass eine Erschließung gesichert werden kann. Von einer Vollzugsfähigkeit der Planung wird daher ausgegangen.

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Aufgrund der fehlenden Unterlagen ist die Abgabe einer fachlich fundierten Stellungnahme zur Thematik Abwasserbeseitigung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es wird empfohlen, die geplante Abwasserentsorgung vor einer offiziellen Beantragung des Wasserrechts mit dem Umweltschutzamt abzustimmen. Für die Erteilung des Wasserrechts (wasserrechtliche Erlaubnis) ist im Regelfall ein Wasserrechtsgesuch beim Landratsamt, Umweltschutzamt einzureichen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Beginn einer Bebauung/von Erschließungsmaßnahmen erteilt sein.</p>	
	<p>2. Bodenschutz Im projektierten Bebauungsbereich wurde eine Bodenbewertung der Leistungsfähigkeit der Böden nach dem aktuellen Leitfaden der LUBW Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg korrekt durchgeführt und in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stimmig dargestellt. Den Belangen des Bodenschutzes wird in der Planung angemessen Rechnung getragen. Der Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form Zustimmung.</p>	<p>Kenntnisnahme Eine Bodenbewertung ist nach den Vorgaben im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbewertung erfolgt.</p>
	<p>3. Zusammenfassung Damit eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, müssen dem Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt, die vorgenannten Unterlagen bzgl. der geplanten Abwasserbeseitigung vorliegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8.	<p>ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG In der Au 5 78628 Rottweil</p>	<p>Anregung vom 20.12.2019</p>
	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 09. Dezember 2019, in welchem Sie uns als Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligen. Vorab möchten wir anmerken, dass es generell ausreichend ist die ENRW GmbH & Co. KG lediglich einmalig in Verfahren einzubinden (Verteilerliste Nr. 22). Die Belange des in der Verteilerliste unter Punkt 23 aufgeführte Bereich Fern- / Nahwärme werden prinzipiell bei Stellungnahmen der GmbH & Co. KG mitberücksichtigt. Unsere Anregung bezüglich Aufnahme eines Leitungsrechtes im Bereich der Gewerbegebietserweiterung GE1 wurde berücksichtigt. Wir wollen jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass entgegen der Darstellung in der Abwägung der Stellungnahmen die Ausführungen betreffend Einhaltung der Regelwerke (DVGW Merkblatt GW 125 und DIN 18920) zu Pflanzungen im Umfeld unserer bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen sich nicht nur auf die Bereiche mit Leitungsrechten beziehen, sondern generell gelten (auch z.B. öffentlicher Verkehrsraum).</p>	<p>Berücksichtigung Zum Schutz der Leitungen auch außerhalb der festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wurde ein umfassender und klarstellender Hinweis (Nr. 6.9) in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme „Tümpel“ sich eine Wasser-Gewinnungsleitung, sowie 20 kV und Kommunikationskabel der ENRW</p>	<p>Kenntnisnahme Die Maßnahmen sind laut der Aussage des Maßnahmenträgers bereits umgesetzt.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag																																								
	<p>befinden. Ein Geländeabtrag im Bereich des Schutzstreifens unserer Anlagen ist nicht gestattet. Vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind aktuelle Planunterlagen bei der ENRW einzuholen. Abschließend bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>																																									
9.	<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Bauleitplanung Adolph-Kolping-Str.2-4 78166 Donaueschingen</p>	Anregung vom 12.12.2019																																								
	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Das Gebiet ist bereits vollständig von der Telekom erschlossen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren. Ein Lageplan ist beige-fügt.</p>  <table border="1" data-bbox="645 1289 1317 1417"> <tr> <td>AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td colspan="2">Donaueschingen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Rotweil</td> <td>AsB</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Bemerkung:</td> <td></td> <td>VsB</td> <td>741A</td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Name</td> <td>Grüneberg, Reiner, PTI 32.</td> <td>Maßstab</td> <td>1:5000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Datum</td> <td>12.12.2019</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI NL	Südwest					PTI	Donaueschingen					ONB	Rotweil	AsB	4			Bemerkung:		VsB	741A	Sicht	Lageplan		Name	Grüneberg, Reiner, PTI 32.	Maßstab	1:5000		Datum	12.12.2019	Blatt	1	<p>Kenntnisnahme</p>
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																						
TI NL	Südwest																																									
PTI	Donaueschingen																																									
ONB	Rotweil	AsB	4																																							
Bemerkung:		VsB	741A	Sicht	Lageplan																																					
		Name	Grüneberg, Reiner, PTI 32.	Maßstab	1:5000																																					
		Datum	12.12.2019	Blatt	1																																					

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
10.	Südwestrundfunk Anstalt des öffentlichen Rechts Neckarstraße 230 70190 Stuttgart	Anregung vom 11.12.2019
	Vielen Dank für die erneute Übermittlung der Unterlagen. Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch die Neuaufstellung nach wie vor nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen. Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben vom 18.12.2018.	Kenntnisnahme
11.	IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg Romäusring 4 78050 Villingen-Schwenningen	Anregung vom 23.01.2020
	Vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung“. Gerne nutzen wir die Gelegenheit, als IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Wir begrüßen die Änderung des Bebauungsplans. Vor allem die Möglichkeit Hotellerie und Gastronomie im direkten Umfeld des Testturms anzusiedeln, ist für die Stadt Rottweil von Bedeutung. Die Stadt Rottweil verfügt über 14 Beherbergungsbetriebe (Hotels, Gasthöfe und Pensionen), der Landkreis Rottweil über 85. Touristische Attraktionen wie z.B. die Rottweiler Fasnet, der Thyssenkrupp Testturm, zukünftig die Hängebrücke, sowie die Nähe zum Schwarzwald, der Schwäbischen Alb und der Schweiz, generieren auch in Zukunft eine große Anzahl an Übernachtungen, die Rottweil und Umgebung bislang nicht abdecken kann. Hinzu kommt weiterhin der Bedarf an Businessübernachtungen durch die prosperierende Wirtschaft in der Region und in Baden-Württemberg. Wichtig ist, dass die Veränderung des Gebietscharakters im Berner Feld in enger Abstimmung mit den bereits ansässigen Betrieben erfolgt. Nur so kann Konflikten rechtzeitig begegnet werden.	Kenntnisnahme

<u>Keine Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB</u>		
Polizeipräsidium Tuttlingen, Führungs- und Einsatzstab - Sachbereich Verkehr -, Stockacher Straße 158, 78532 Tuttlingen Gemeinde Dunningen, Hauptstraße 25, 78655 Dunningen BUND Ortsgruppe, Raum Rottweil, Klosterstraße 71, 78628 Rottweil Bundesnetzagentur, Fehrbellinger Platz 3, 10707 Berlin	Schreiben vom 12.12.2019 Schreiben vom 12.12.2019 Schreiben vom 21.01.2020 Schreiben vom 11.02.2020	

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

Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 45 – Straßenbetrieb und Verkehrstechnik
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 44 – Straßenplanung
Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46 – Verkehr
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 55 – Naturschutz, Recht
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 56 – Naturschutz und Landschaftspflege
Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 82 – Fachbereich Forstpolitik
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherung
Verkehrsverbund Rottweil GmbH, VVR
Finanzamt Rottweil
Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg
Handwerkskammer Konstanz
Einzelhandelsverband Baden-Württemberg e.V.
Gewerbe- und Handelsverein Rottweil e.V.
Rottweiler Geschichts- und Altertumsverein e.V.
ENRW-Eigenbetrieb Stadtentwässerung
Zweckverband Wasserversorgung am oberen Neckar
Gemeine Wellendingen
Gemeinde Zimmern ob Rottweil
Gemeindeverwaltung Villingendorf
Gemeindeverwaltung Bösinggen
Stadtverwaltung Schömberg
Gemeinde Zimmern unter der Burg
Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R. – Rottweil (INKOM Südwest)
NABU Ortsgruppe Rottweil/Göllsdorf
Lokale Agenda 21 Rottweil
Ruth Gronmayer, Behindertenbeauftragte der Stadt Rottweil

**D Stellungnahmen der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB**

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
12.	Rechtsanwalt von Bürger 1	Anregung vom 17.01.2020
	<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. Der Einwender betreibt dort ein Recyclingunternehmen mit mobiler Brecheranlage, die Firma „Tiefbau-Service“. Ein weiterer Schwerpunkt des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs sind abfallrechtliche Transporte. Hierfür ist der Einwender Inhaber der abfallrechtlichen Transportgenehmigung des Landratsamtes Rottweil vom 24.05.2011. Diese Transportgenehmigung berechtigt unseren Mandanten, die in der Entscheidung aufgeführten Abfälle einzusammeln und zu befördern, wobei das Einsammlungsgebiet das gesamte Bundesgebiet umfasst, die Genehmigung zudem unbefristet erteilt ist. Bei den Vorgängen des Einsammelns und Beförderns spielt auch das Betriebsgrundstück als Lagerplatz für Transportgeräte ebenso wie für Abfälle eine Rolle. Als Anlage 1 überlassen wir das zu Genehmigung gehörende „Verzeichnis der Abfälle nach Ziff. 3“ der Auflagen zur Genehmigung aus denen sich die Abfallschlüssel 15-20 ergeben. Das Grundstück befindet sich in einem seit Mitte der 90er Jahre ausgewiesenen Industriegebiet. Zulässig sind dort Gewerbebetriebe aller Art bis zu Abstandsklasse IV der Abstandsliste 2007. Der Betrieb erfolgt aufgrund der bestandskräftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Rottweil vom 28.08.2008 für 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 das Projekt „Aufzugsturm“ betrieb. Nunmehr drohen unserem Mandanten erhebliche Einschränkungen, die er verständlicherweise so nicht hinnehmen kann und wird, um seine Lebensgrundlage zu erhalten und zu schützen.</p>	<p>Kenntnisnahme Eine abfallrechtliche Transportgenehmigung wird nach § 8 der Transportgenehmigungsverordnung erteilt („Die Transportgenehmigung berechtigt den Einsammler und Beförderer, Abfälle im Bundesgebiet einzusammeln und zu befördern. Sie ist nicht übertragbar.“) Im Kern bedeutet dies, dass eine abfallrechtliche Transportgenehmigung an eine Person gebunden ist und diese Person zu den genehmigten Tätigkeiten berechtigt. Im konkreten Fall wie beschrieben zum Befördern und Einsammeln von bestimmten, in der Anlage 1 zu der Stellungnahme dargestellten Stoffen innerhalb des Bundesgebietes. Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist an eine Anlage auf einem Anlagengrundstück gebunden und richtet sich an den konkreten Betreiber. In dieser Genehmigung wird dem Betreiber die Nutzung seiner Anlage zu den im Antrag beschriebenen Zwecken und ggfs. unter Einschränkungen und Bedingungen, sowie mit Auflagen, genehmigt. Ist der Betreiber einer Anlage gleichzeitig auch Inhaber einer Transportgenehmigung, ist er damit nicht in den Genuss einer erweiterten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gekommen, die auch die Stoffe der Transportgenehmigung umfassen würde. Beabsichtigt er den vollen Umfang der in seiner Transportgenehmigung bezeichneten Abfälle auf dem Grundstück zu lagern, muss er vorher seine immissionsschutzrechtliche Genehmigung anpassen lassen. Es ist unzutreffend, dass das immissionsschutzrechtlich genehmigte Betriebsgrundstück bei den Vorgängen des Einsammelns und Beförderns eine Rolle spielt. Für eine Transportgenehmigung sind keine Unterlagen zu einer Betriebsstätte vorzulegen, eine Verbindung zwischen den beiden Genehmigungen ist daher nicht gegeben.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Sollte mit der Vorlage der Stoffliste zur Transportgenehmigung in Anlage 1 durch den Einwender eine Aufweitung des im Bebauungsplan zulässigen Abfallschlüsselkataloges begehrt werden, so kann diesem Wunsch nicht gefolgt werden. Es entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für das Berner Feld beispielsweise eine Lagerung von Verpackungs- oder Siedlungsabfällen oder Fäkalschlamm zu ermöglichen. Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Abfallschlüsselliste deckt sich insofern abschließend mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet des Berner Feldes.</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 an die Stadt mit Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014 verkauft bzw. getauscht. Dies erfolgte jedoch mit der Maßgabe, dass sein Betrieb Bestandsschutz hat. Wir verweisen auf den Aktenvermerk der Stadt Rottweil, Eigenbetrieb Stadtbau, Betriebsleitung, Herrn [REDACTED], vom 23.09.2013, über die Grundstücksverhandlungen am 18.09.2013, dort Ziff. 2. Ie: „[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“. Herr Bürgermeister Werner Guhl bedankte sich für die Mitwirkung des Einwenders im Schreiben vom 31.10.2013 bei unserem Mandanten ausdrücklich „herzlich für die stets konstruktiven Gespräche und für Ihre Bereitschaft, das für die Stadt Rottweil und die gesamte Region wichtige Projekt zu unterstützen“. Auch die Firma Thyssen Krupp Real Estate hat sich bei unserem Mandanten bedankt, z.B. mit Schreiben vom 07.11.2013 „noch einmal bei Ihnen, dass Sie uns die wichtige Tiefbohrung auf Ihrem Grundstück erlaubt haben“. Im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag kam es aber auch zu eindeutigen Zusagen der Stadt. Diese sind einerseits in dem als Anlage 2 beiliegenden Protokoll der Besprechung bei der Stadt Rottweil am 06.05.2014, angefertigt von [REDACTED], vom Planungsbüro, aber auch im Grundstückskaufvertrag zwischen unserem Mandanten und der Stadt vom 07.07.2014, UR</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme ist inhaltlich weitestgehend identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. In der Stellungnahme werden an dieser Stelle keine Anregungen oder Einwendungen zu Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes vorgebracht, sondern der Ablauf in diesem und dem vorangegangenen Planverfahren wird geschildert. Sofern die erstmalig vorgetragenen Inhalte sich auf den Grundstückskaufvertrag beziehen, wird auf die folgenden Bewertungen zu dieser Stellungnahme verwiesen.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>2014 Nr. 735 des Notariats Rottweil IV, festgehalten. Man kann dem Einwender daher sicher nicht vorhalten, 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. Doch selbst bei der Frage einer Aussiedlung hat sich unser Mandant kooperativ gezeigt: Wir verweisen nochmals darauf, dass unser Mandant kein eigenes Interesse an einer Aussiedlung von dem jetzigen Standort hat. Hinzu kommt, dass er zu dem heutigen Standort schon einmal ausgesiedelt ist. Er weiß deswegen ganz genau, welche enormen betrieblichen Einbußen, Eingriffe in den Betriebsablauf, Zeit- und Kundenverluste eine Aussiedlung mit sich bringt. 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) einvernehmlichen Aussiedlung des Betriebs unseres Mandanten sind an der Haltung 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. 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; - noch die volle Kostenübernahme für die von der Stadt gewünschte Umsiedlung der Brecheranlage; zu berücksichtigen ist, dass nach Rücksprache mit der ENRW 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</p>	

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>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. Er muss sich dort zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit weiterentwickeln können.</p>	
	<p>III. Existenzgefährdung durch Einschränkung des Betriebs und Umgebungsverschlechterung durch das neue Bauplanungsrecht Auf diesen Verbleib eines immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigten, emissionsstarken Betriebs an seinem bisherigen Standort hat die Stadt mit dem letzten Bebauungsplanentwurf mit einer bauplanungsrechtlichen Kampfansage reagiert. Der nunmehr ausgelegte Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Verbesserungen für die bauplanungsrechtliche Situation des Betriebs unseres Mandanten, sieht aber noch immer so viele und so zahlreiche Einschränkungen des Betriebs gegenüber der heutigen Situation vor, dass ein Weiterwirtschaften auf dem Grundstück ebenso gefährdet ist wie die betriebliche Weiterentwicklung im erforderlichen Rahmen. Die diesbezüglich vom Stadtplaner entwickelten Vorstellungen reichen nicht aus. Stattdessen setzt sich die Stadt auch mit dem Bebauungsplanentwurf in der jetzt ausliegenden Fassung 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 hinweg. Damit werden kurzfristige und kurzfristige Interessen ohne Rücksicht auf Verluste unter den alteingesessenen Gewerbetreibenden verfolgt, deren Beweggründe nicht nachvollzogen werden können: Nach der Bekanntmachung sind Ziele und Zweck des Bebauungsplans:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erweiterung der Baugebiete um ein Gewerbegebiet im Westen (Überplanung der bisherigen Grünfläche im Anschluss an den Testturm); 2. Erweiterung und Änderung des Dorfgebiets im Bereich Seehof; 3. Erweiterung des Mischgebiets im Bereich der Pension Haas; 4. Neugliederung der Baugebiete und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie und 5. Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft. 6. Änderung der Abgrenzung der Baugebiete und Änderungen der zulässigen baulichen Höhe. <p>Gegenüber der bisherigen Fassung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist Punkt 6. erstmals hinzugetreten. Die Bekanntmachung räumt ein, dass es um „eine grundsätzliche Neuordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes“ geht; „es kommt aufgrund der Neuregelung zum Bereich Hotellerie und Gastronomie zu einer Umstufung von Industrie- zu</p>	<p>Kenntnisnahme Gegenüber dem genehmigten Betrieb sind Erweiterungsmöglichkeiten sowohl von der Lager- und Brechermenge als auch bezüglich der zu handelnden Stoffe in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Einschränkung des genehmigten und ausgeübten Betriebes ist somit nicht zu erwarten und wird auch von den zuständigen Genehmigungsbehörden in den abgegebenen Stellungnahmen nicht angeführt. Es werden in der Stellungnahme keine konkreten Erweiterungsabsichten benannt, denen der Entwurf des Bebauungsplans folgen könnte, so dass es bei einer abschätzenden Bewertung der potenziellen weiteren Entwicklung und einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan bleiben muss. Die Ziele aus dem Bebauungsplan werden zutreffend wiedergegeben. Soweit sich die Stellungnahme auf des Art. 12 und Art. 14 GG bezieht, wird die Einschätzung nicht geteilt, dass der Einwander unzulässig in seinen Grundrechten auf Freiheit der Berufswahl und Eigentum beschränkt wird.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Gewerbegebieten". Dadurch erfolgen existenzgefährdende Einschnitte für den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten, die gegenüber seinen Rechten am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb mit dem Schutz des Art. 12 und Art. 14 GG rechtsfehlerhaft wären:</p>	
	<p>1. Unzulässige Abstufung der Art der baulichen Nutzung Der Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 18.10.2019 stuft das Grundstück unseres Mandanten Flst.-Nr. 5004 und 5004/1 vom ausgewiesenen Industriegebiet zu einem bloßen Gewerbegebiet „GE 21" ab. Das Grundstück, das unser Mandant, wie in zahlreichen Gesprächen erläutert, erwerben möchte, Flst.-Nr. 5005, wird zu einem „GE 20" abgestuft. Die Herabstufung von Industrie- in Gewerbegebiete verändert das „Gesicht des Bebauungsplans" völlig. Dagegen werden südlich der vorgesehenen Erschließungsanlage weiterhin weiträumige Industriegebiete ausgewiesen. Die Ungleichbehandlung kann nicht gerechtfertigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme ist inhaltlich weitestgehend identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. 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. Der Argumentation, dass eine Herabstufung von Industrie- in Gewerbeflächen das Gesicht des Bebauungsplans – verstanden als Regelungsintention und Planungsziel – völlig ändert, kann nicht gefolgt werden.</p>
	<p>Die immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigte Anlage unseres Mandanten soll durch zusätzliche textliche Festsetzungen im GE 21 zulässig sein, wird aber weitgehend auf den Bestandschutz reduziert werden. Der Textteil des Bebauungsplanentwurfs nunmehr mit Stand vom 14.11.2019 wurde hinsichtlich der Festsetzungen im Gewerbegebiet detaillierter. Für GE 20 und GE 21 gilt demnach: Unter Ziffer 1.1.2; „Für die Gewerbegebiete GE 11 und GE 17 bis GE 21 wird festgesetzt; Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie den Festsetzungen gem. Nr. 1,1,5 und 1.1.6 nicht widersprechen; insbesondere Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Öffentliche Betriebe • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Tankstellen • Anlagen für sportliche Zwecke <p>Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lagerplätze und Lagerhäuser <p>Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):</p>	<p>Kenntnisnahme Die Inhalte der textlichen Festsetzungen und die in der Begründung aufgeführten Zielstellungen werden wiedergegeben. Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert.</p>

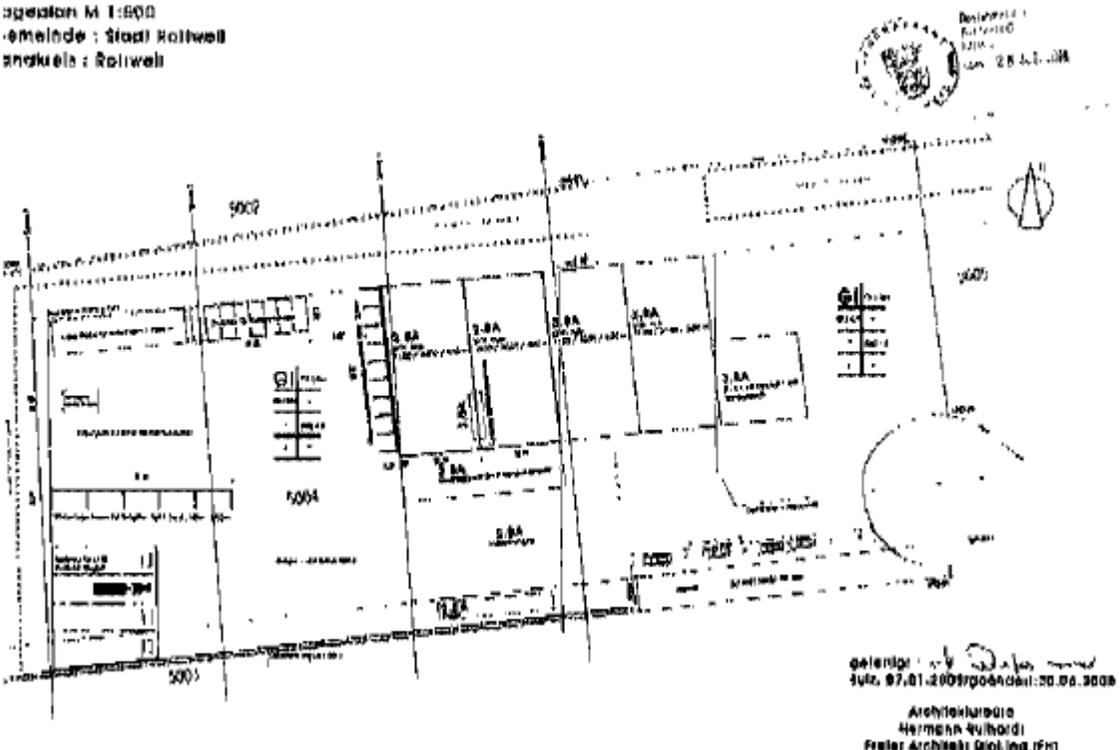
Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen <p>Nicht zulässig sind ...</p> <p>Für das Gewerbegebiet GE 21 wird zudem festgesetzt:</p> <p>Innerhalb des Gewerbegebiets GE 21 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der Betrieb des vorhandenen Lagerplatzes für Bauschutt mit einer Gesamtlagerkapazität von 2.500 t und der Betrieb einer mobilen Brechanlage mit einer Jahreskapazität von maximal 2.000 t allgemein zulässig. Eine Erweiterung der Anlage ist zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Eine Erhöhung der Gesamtlagerkapazität für Bauschutt auf maximal 5.000 t im Sinne einer Erweiterung ist zulässig. Eine Erneuerung der Anlage ist zulässig, Eine Nutzungsänderung ist zulässig, sofern keine anderen Abfallarten als Abfälle des Kapitels 17 (Herkunftsbereich; Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung in der Anlage und auf dem Lagerplatz gehandhabt werden.</p> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Gewerbegebiet GE 21 Anlagen zur Bearbeitung und Lagerung von anderen Abfallarten als Abfällen des Kapitels 17 der Abfallverzeichnisverordnung, höhere Lagermengen oder Brecheranlagen mit größeren Kapazitäten zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden."</p> <p>Damit soll dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten Rechnung getragen werden. Allerdings sind gemäß Ziff. 1.1.S wiederum in den „als Industriegebiete GI 1 und GI 2 und als Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 und GE 18 bis GE 21 gegliederten Gebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis einschließlich IV (1.500 m- bis 500 m-Klasse, lfd. Nrn. 1-80), ... der dieser Festsetzung zugrunde liegenden Abstandsliste sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Industrie- und Gewerbegebieten Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden."</p>	
	<p>Damit wird die weitere Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes noch Immer erheblich eingeschränkt. Diese Einschränkungen des Bestands, des Betriebs und der Weiterentwicklung wären gar nicht notwendig, wenn es bei der bisherigen und allein angemessenen Industriegebietsfestsetzung geblieben wäre. Eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung existiert nicht. Der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist das ausgeführte städtebauliche Ziel, die Nutzungen im Nordbereich des Geltungsbereichs neu zu gliedern. Dabei soll dem Bestandsschutz und den Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders Rechnung über eine Fremdkörperfestsetzung,</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb soll allein deswegen empfindliche Einschränkungen hinnehmen, weil der städtebauliche Wille der Stadt nachträglich in eine andere Richtung geht. Für die erfolgende Herabstufung zu einem bloßen Gewerbegebiet kann entgegen der Ausführungen auf S. 13 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung auch nicht auf vorhandene „tatsächliche Abstände“ zu Wohnhäusern am Omsdorfer Hang, Wohnhäuser „in den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Mischgebieten und das Landgasthaus Seehof“ zurückgegriffen werden. Denn durch emissionsmindernde Maßnahmen an industriellen Anlagen könnten etwaige Konflikte viel besser und zielgerichteter gelöst werden, als über den jetzt vorgesehenen generellen Nutzungsausschluss.</p>	<p>die einen Entwicklungsspielraum einräumt, Rechnung getragen werden. Diese Festsetzung kann ohne die Angabe von Entwicklungszielen des Betreibers, welche Entwicklung in Zukunft angestrebt wird, nicht weiter geöffnet werden. Eine Einschränkung des genehmigten und ausgeübten Betriebes ist somit nicht zu erwarten und wird auch von den zuständigen Genehmigungsbehörden in den abgegebenen Stellungnahmen nicht angeführt.</p> <p>Das in Rede stehende Gewerbegebiet wurde nicht aufgrund der Abstände zu den Wohnhäusern am Ohmsdorfer Hang als Gewerbegebiet eingestuft. Die Abstände zu den Wohnhäusern determinieren die Festsetzungen nach dem Abstandserlass in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.5. Diese Festsetzung gliedert alle Industrie- und Gewerbegebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Ziel ist der gestaffelte Ausschluss von störenden Nutzungen in Bezug auf die Wohnbebauung innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereichs.</p>
	<p>Im Übrigen führt der Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf S. 16 zum GE 21 aus: „Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 21 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 langfristigen und erweiterten Bestandsschutz zu ermöglichen, wird eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Darüber hinaus ist dem Betrieb natürlich eine Nutzungsänderung in jede, nach dem neuem Bebauungsplan zulässige Nutzung erlaubt. 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 zulässig ist und eine Erweiterung der Lagerkapazitäten von 2.500 t auf 5.000 t erfolgen kann. Weiterhin ist eine Erneuerung der Anlage uneingeschränkt zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Inhalte der textlichen Festsetzungen und die in der Begründung enthaltenen Abschnitte werden wiedergegeben. Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Bezüglich der Nutzungsänderung wird bestimmt, dass diese zulässig ist, soweit sie sich auf die Lagerung von Abfälle bestimmter Abfallschlüsselnummern (Herkunftsbereich; Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung bezieht.</p> <p>Folgende Abfallarten sind von der Festsetzung erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17 01: Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, • 17 02: Holz, Glas und Kunststoff, • 17 03: Biturnengemische, Kohlenteer und teerhaltige Produkte, • 17 04: Metalle (einschließlich Legierungen), • 17 05: Boden (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten), Steine und Baggergut, • 17 06: Dämmmaterial und asbesthaltige Baustoffe, • 17 08: Baustoffe auf Gipsbasis und • 17 09: Sonstige Bau- und Abbruchabfälle, <p>Mit der Festsetzung soll es dem Betrieb ermöglicht werden, sich am Standort weiterzuentwickeln und aufgrund der umfassenden Auflistung der zulässigen Abfallarten, die auch gefährliche Abfälle enthält, auf sich verändernde Anforderungen an den Betrieb reagieren zu können.</p> <p>Ausnahmsweise können außerdem gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen zur Bearbeitung und Lagerung von anderen Abfallarten als Abfällen des Kapitels 17 (Herkunftsbereich: Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung, höhere Lagermengen oder Brecheranlagen mit größeren Kapazitäten zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden. Der Nachweis ist in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Da sich der Betrieb schon genehmigt an dem Standort befindet, müssen nachfolgenden, ggf. schutzbedürftige Nutzungen auf diesen Betrieb mit den spezifischen Emissionen Rücksicht nehmen und sie können im Einzelfall ohne ein hohes Maß an Schallschutz und ggf. spezieller architektonische Anordnung unzulässig sein (§ 15 Abs. 1 BauNVO: „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“)</p>	
	<p>Mit der „Fremdkörperfestsetzung“ ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung getan. Er reicht jedoch nicht aus, um den gesamten genehmigten Bestand des Betriebes und die erforderliche Offenheit</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>betrieblich notwendiger Weiterentwicklungen in der Zukunft zu erfassen. Erst recht reicht der bloße Verweis darauf, es müssten „nachfolgende, ggf. schutzbedürftige Nutzungen auf diesen Betrieb mit den spezifischen Emissionen Rücksicht nehmen“, nicht als Konfliktbewältigung aus. Es handelt sich um einen bloßen Hinweis ohne den erforderlichen, verbindlichen Festsetzungscharakter.</p> <p>Es muss die Lagerung sämtlicher in der bestandkräftigen Transportgenehmigung vom 24.05.2011 aufgenommener Abfallschlüssel zulässig sein. Es muss daher bei einer Industriegebietsfestsetzung verbleiben, die auch nicht weiter eingeschränkt werden darf.</p>	<p>§ 15 BauNVO regelt die Rücksichtnahme auf den bestehenden Betrieb durch nachfolgende, ggf. schutzwürdige Nutzungen und muss über den Hinweis hinaus im Bebauungsplan nicht gesondert geregelt werden. In der Rechtsgrundlage heißt es: „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.“. In den städtebaulichen Zielen wird als Ziel der Fremdkörperfestsetzung die Bestandserhaltung des Betriebes genannt.</p> <p>Ein Anspruch auf Lagerung aller in der Transportgenehmigung enthaltenen Stoffe ist mit den städtebaulichen Zielen für das Berner Feld nicht vereinbar. Wie oben dargelegt, besteht auch kein Anspruch auf Lagerung aller Stoffe, diese Lagerung müsste in einem gesonderten immissionsschutzrechtlichen Verfahren beantragt und genehmigt werden. Es entspricht nicht den städtebaulichen Zielen für das Berner Feld beispielsweise eine Lagerung von Verpackungs- oder Siedlungsabfällen oder Fäkalschlamm zu ermöglichen. Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Abfallschlüsselliste deckt sich insofern abschließend mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet des Berner Feldes.</p> <p>Darüber hinaus ist klarzustellen, dass im Ursprungsbebauungsplan Lagerplätze in Industriegebieten nur als zulässig festgesetzt sind, sofern sie der Grundfläche dem übrigen Gewerbebetrieb untergeordnet waren. Diese Einschränkung ist mit der 2. Bebauungsplanänderung entfallen und wird nun für den gesamten Bebauungsplan wieder festgesetzt.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Verstoß gegen die Flächennutzungsplandarstellung Die vorgesehene Festsetzung verstößt auch weiterhin gegen die Darstellung als Industriegebiet im Flächennutzungsplan. Soweit Seite 6 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung auf ein laufendes Änderungsverfahren verweist, kann bis dahin der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht in Kraft gesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Verfahren zur Neuaufstellung bzw. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan 2035 läuft nach wie vor. Eine Korrektur der Darstellungen findet in diesem Rahmen statt. Aus der neueren Rechtsprechung ergibt sich darüber hinaus, dass ein Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen kann, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen. Diese Fallkonstellation ist für die Bebauungsplanänderung anzunehmen.</p>
	<p>3. Ansiedlung des GE1 westlich angrenzend an das Grundstück unseres Mandanten Schwerwiegend ist auch die durch eine westliche Erweiterung der beplanten Fläche vorgesehenen 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 Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes neben einem Industriegebiet entspricht der Staffelung der Baugebiete nach ihrem Störpotenzial bzw. ihrer Störempfindlichkeit. 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	Abwägungsvorschlag
	<p> Maßstab M 1:500 Gemeinde: Stadt Rottweil Antragsnr.: Rottweil </p> 	
	<p> IV. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs; Unwirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans 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 Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. Die Argumente werden im Folgenden einzeln behandelt. </p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>1. Verletzung der Rechte unseres Mandanten aus Art, 12, 14 GG und § 1 Abs, 6, Abs, 7 BauGB (eingetretener und ausgeübter Gewerbebetrieb; Abwägungsgebot)</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält zu Lasten der bestandsgeschützten Nutzung unseres Mandanten noch immer einen 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 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 nicht ausreichend städtebaulich gerechtfertigt und deswegen abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>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> <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.</p> <p>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</p> <p>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 die Weiterentwicklung des Betriebs unseres Mandanten noch immer erheblich beschränkt wird.</p> <p>Auf der „grünen Wiese“ mag sich bei nebeneinander entstehenden, neu angesiedelten Nutzungen ein solcher bauplanungsrechtlicher Ausgleich städtebaulich rechtfertigen lassen. In einer Bestandssituation wie hier mit zeitlicher Priorität einer bestandskräftig genehmigten Nutzung und dem Erfordernis flexibler Weiterentwicklungen zur Zukunftssicherung ist dies eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme ist inhaltlich im ersten Absatz identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung.</p> <p>Die Bebauungspläne für den Bereich des Berner Feldes werden überplant und weiterentwickelt, ein Anspruch aus dem Grundgesetz auf unveränderte planungsrechtliche Grundlagen besteht nicht.</p> <p>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</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>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. Für die Ergänzung der Stellungnahme im zweiten Absatz ergibt sich keine abweichende Bewertung.</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 verstoßen 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>Kenntnisnahme Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. Dem Gebot der Rücksichtnahme auf die ausgeübte Nutzung wird mit der Fremdkörperfestsetzung Rechnung getragen. 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 21“ 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 unseiner 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.</p>	<p>Berücksichtigung Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. Die Fremdkörperfestsetzung wurde zur Offenlage 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</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>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>aus dem BImSchG resultierenden Betreiberpflichten auch verpflichtet.</p>
	<p>a. Abwägungsfehler wegen Herabstufung des bestandsgeschützten Betriebes von GI in GE Eine Erweiterung und Änderung der Anlage war bisher aufgrund der GI-Festsetzung ohne weiteres zulässig, soll aber künftig über die Fläche des Gewerbegebietes GE 21 hinaus unzulässig sein. Damit wird der Betrieb auf das heutige Betriebsareal festgelegt und die erforderliche Flexibilität für eine an sich erst in Zukunft ergebenden Erfordernissen orientierte betriebliche Weiterentwicklung nicht zugelassen. Dies ist abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme ist inhaltlich nahezu identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. Die Fremdkörperfestsetzung wird auf das GE 21 beschränkt. Darüber hinaus findet keine Einschränkung statt. Dies wird als zulässig beurteilt, ein Wachstum auf der Fläche ist als zulässig festgesetzt. Es ist kein Grundsatz bekannt, 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. Die Festsetzungen stehen einer für den Standort angemessenen Weiterentwicklung nicht entgegen.</p>
	<p>b. Abwägungsfehler wegen Herabstufung der Umgebungsbebauung von GI in GE mit der Folge vergrößerter Schutzansprüche Gleiches gilt für die Umgebungsverschlechterung durch die mit GE 1, GE 3 und GE 20 heranrückenden bloßen Gewerbebetriebe. Hier werden Immissionskonflikte durch den industriellen Betrieb unseres Mandanten verursacht, aber zu Unrecht nicht gelöst. Dies gilt auch mit Blick auf den bereits errichteten Testturm. Dessen Abstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet erhöht den Schutzanspruch dieser Nutzung. Dieser Schutzanspruch wird auch dadurch erhöht, dass sich die ursprünglich als rein industriell geplante Anlage nunmehr auch zu einer touristischen Nutzung wandeln soll. Dies ist ebenfalls abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Kenntnisnahme Aus dem Heranrücken von Gewerbegebieten ergibt sich kein unmittelbar veränderter Schutzanspruch. Vielmehr ist eine Staffelung von Gebieten und damit ein Nebeneinander dieser Nutzungen vorgesehen. Der Testturm erfährt in seiner bereits bestehenden Nutzung durch den Bebauungsplan keine Änderung und somit ergibt sich auch für den Turm kein veränderter Schutzanspruch. Die Zulässigkeit ist alle zukünftigen ggf. schutzbedürftigeren Nutzungen kann im Einzelfall immer dann nicht gegeben sein, wenn diese gem. § 15 BauNVO die Nutzungen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind, die unzumutbar sind. Dies wird für jede einzelne Anlage im Genehmigungsverfahren zu betrachten sein.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>a. Schriftlich festgehaltene Zusagen bei der Besprechung im Rahmen der Vertragsverhandlung am 06.05.2014 Wir verweisen auf die oben zitierten Schriftstücke aus dem Jahr 2013, vor allem aber auf das als Anlage 2 beiliegende Protokoll der Besprechung bei der Stadt am 06.05.2014, angefertigt von [REDACTED] vom Planungsbüro. 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 schon vermessen und abgemarkt zu sein scheint, auch wenn er keine unmittelbare Ausweisung als öffentlicher Weg gefunden hat. Hier hatte die Stadt unter Ziff. 1 vierter Aufzählungsstrich zugesagt, es werde die „Festsetzung zu Stauraum für Einfahrtstore ... ersatzlos gestrichen“. Zu Unrecht ist die Festsetzung für Garagen in Ziff. 1.6 des Textteils des Bebauungsplanentwurfs noch immer vorhanden. In Ziff. 3, drittes Aufzählungszeichen ist vorgesehen, dass „keine unmittelbaren baulichen Anlagen oder Schließungsstraße an der Grundstücksgrenze geplant“ werden, „die Druck auf den Geländeversprung ausüben könnten“. Unmittelbar südlich an das Grundstück unseres Mandanten angrenzend ist jedoch ein Leitungsrecht vorgesehen. Wird hier eine Leitung eingelegt, wird der problematische Untergrund bei den Aufgrabungsarbeiten zerstört und so gegen die Zusage verstoßen. In Ziff. 5. Punkt 2., ist die Zusage einer „Klarstellung“ vorgesehen, „dass in den Grünflächen weitere Nutzungen, insbesondere Versickerungsanlagen untergebracht werden können“. Sie fehlt noch immer.</p>	<p>Kenntnisname Es wird kein Weg entlang der Grundstücksgrenze des Einwenders festgesetzt. Auch wird keine Erschließungsstraße am Grundstücksrand festgesetzt. Leitungsrechte oder Leitungsverlegungen sind in der angeführten Besprechung nach dem vorgelegten Protokoll nicht behandelt worden. Die Festsetzung Nr. 1.6 im Bebauungsplan ist im gleichen Wortlaut und in der gleichen Regelungsintention auch Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld (Änderung Testturm) und damit in der derzeit rechtswirksamen Fassung des Plans für das in Rede stehende Grundstück. Die 5. Änderung dieses Bebauungsplans bezieht grundsätzlich alle rechtswirksamen Fassungen sowie die Ursprungsbebauungspläne in die Überlegungen und Abwägung zu Festsetzungen ein. Klarstellende Inhalte werden nur aufgenommen, wenn ein gesamthafter Klarstellungsbedarf für den Bebauungsplans sich ergeben hat. Dies ist in Bezug auf die Versickerung in Grünflächen beim bisherigen Vollzug nicht der Fall gewesen.</p>
	<p>b. Verstoß gegen den Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014, UR.-Nr. 2014/735 des Notariats Rottweil IV Die Festsetzungen widersprechen auch dem Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014, UR.-Nr. 2014/735 des Notariats Rottweil IV. Dort heißt es in § 7 Ziff. 7 zur „Brecher-, Schredder- bzw. Recycling-Anlage“ und zur Nutzung des Geländes „als Lagerstätte und als Entsorgungsbetrieb“: „Der derzeit vorhandene Betrieb hat Bestandsschutz entsprechend der bisherigen Genehmigungen“. Dies ist zu berücksichtigen. Zudem wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit „folgender Art der baulichen Nutzung“ genannt und im Anschluss daran nur eine Festsetzung als „Industriegebiete“ aufgeführt. Das bedeutet: Die jetzige Ausweisung als bloßes Gewerbegebiet ist vertragswidrig.</p>	<p>Kenntnisnahme Wie zutreffend ausgeführt, soll der Betrieb Bestandsschutz entsprechend der bisherigen Genehmigungen haben. Dies wird durch die 5. Bebauungsplanänderung mit der gewählten Fremdkörperfestsetzung sicher gewährleistet. Die im Vertrag aufgeführten Arten der baulichen Nutzung (Industriegebiet) beziehen sich auf den damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. An keiner Stelle des Vertrages wird eine spätere erneute Änderung oder Überplanung</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
		ausgeschlossen. Ein Verstoß gegen den Vertrag kann nicht gesehen werden.
	<p>c. Positionen des Einwenders schon im Schreiben vom 22.09.2027 klargestellt Wir verweisen außerdem auf die als Anlage 3 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Der dauerhafte Betrieb der Brecheranlage ist in die Überlegungen zur Fremdkörperfestsetzung eingeflossen. Es gibt keinerlei zeitliche Beschränkung für den Betrieb. Die Fremdkörperfestsetzung ist ebenso Inhalt des Bebauungsplans wie die Festsetzung eines Gewerbegebietes, somit steht einer Vollzugsfähigkeit der Festsetzungen auch ein dauerhafter Fortbestand der ausgeübten Nutzungen nicht entgegen.</p>
	<p>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. Der Gemeinderat wird sich fragen müssen, ob er das und die damit verbundenen Verletzungen des Rechts (Notarvertrag, Bauplanungsrecht) wirklich so möchte.</p>	<p>Kenntnisnahme</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 bislang vorgegebenen Konditionen kann unser Mandant ohne Existenzgefährdung 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. Es muss insbesondere bei einer unbeschränkten Ausweisung als Industriegebiet verbleiben. Nur damit erfüllt die Stadt die gegebenen Zusagen und Verträge.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme Nr. 11 zur frühzeitigen Beteiligung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Weiterbetrieb und auch der maßvollen Weiterentwicklung der Brecheranlage nicht entgegen.</p>
	<p>Anlage 1: Verzeichnis der Abfälle aus der Transportgenehmigung vom 24.05.2011 Anlage</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	zur Transportgenehmigung vom 24. Mai 2011 Firma [REDACTED] Verzeichnis der Abfälle nach Ziffer 3 der „Auflagen, Bedingungen und Hinweise“	Der Umgang mit der Transportgenehmigung ist bereits dargestellt worden.

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="208 212 589 268">Abfallschlüssel gem. AVV</th> <th data-bbox="589 212 1223 268">Abfallbezeichnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="208 268 589 308">15 01 01</td> <td data-bbox="589 268 1223 308">Verpackungen aus Papier und Pappe</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 308 589 347">15 01 02</td> <td data-bbox="589 308 1223 347">Altreifen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 347 589 435">15 01 03*</td> <td data-bbox="589 347 1223 435">Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 435 589 475">15 01 04</td> <td data-bbox="589 435 1223 475">Verpackungen aus Metall</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 475 589 515">15 01 05</td> <td data-bbox="589 475 1223 515">Verbundverpackungen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 515 589 555">15 01 06</td> <td data-bbox="589 515 1223 555">gemischte Verpackungen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 555 589 595">15 01 07</td> <td data-bbox="589 555 1223 595">Verpackungen aus Glas</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 595 589 635">15 01 08</td> <td data-bbox="589 595 1223 635">Verpackungen aus Textilien</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 635 589 675">15 01 10*</td> <td data-bbox="589 635 1223 675">Verpackungen, die Rückstände gefährlicher Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 675 589 715">17 01 01</td> <td data-bbox="589 675 1223 715">Beton</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 715 589 754">17 01 02</td> <td data-bbox="589 715 1223 754">Ziegel</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 754 589 794">17 01 03</td> <td data-bbox="589 754 1223 794">Fliesen, Ziegel und Keramik</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 794 589 882">17 01 06*</td> <td data-bbox="589 794 1223 882">Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 882 589 946">17 01 07</td> <td data-bbox="589 882 1223 946">Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 170106 fallen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 946 589 986">17 02 01</td> <td data-bbox="589 946 1223 986">Holz</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 986 589 1026">17 02 02</td> <td data-bbox="589 986 1223 1026">Glas</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1026 589 1066">17 02 03</td> <td data-bbox="589 1026 1223 1066">Kunststoff</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1066 589 1153">17 02 04*</td> <td data-bbox="589 1066 1223 1153">Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1153 589 1193">17 03 01*</td> <td data-bbox="589 1153 1223 1193">kohlenteehaltige Bitumengemische</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1193 589 1257">17 03 02</td> <td data-bbox="589 1193 1223 1257">Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1257 589 1297">17 03 03*</td> <td data-bbox="589 1257 1223 1297">Kohlenteer und teerhaltige Produkte</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1297 589 1337">17 04 01</td> <td data-bbox="589 1297 1223 1337">Kupfer, Bronze, Messing</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1337 589 1377">17 04 02</td> <td data-bbox="589 1337 1223 1377">Aluminium</td> </tr> <tr> <td data-bbox="208 1377 589 1417">17 04 03</td> <td data-bbox="589 1377 1223 1417">Blei</td> </tr> </tbody> </table>	Abfallschlüssel gem. AVV	Abfallbezeichnung	15 01 01	Verpackungen aus Papier und Pappe	15 01 02	Altreifen	15 01 03*	Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten	15 01 04	Verpackungen aus Metall	15 01 05	Verbundverpackungen	15 01 06	gemischte Verpackungen	15 01 07	Verpackungen aus Glas	15 01 08	Verpackungen aus Textilien	15 01 10*	Verpackungen, die Rückstände gefährlicher Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind	17 01 01	Beton	17 01 02	Ziegel	17 01 03	Fliesen, Ziegel und Keramik	17 01 06*	Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten	17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 170106 fallen	17 02 01	Holz	17 02 02	Glas	17 02 03	Kunststoff	17 02 04*	Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind	17 03 01*	kohlenteehaltige Bitumengemische	17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen	17 03 03*	Kohlenteer und teerhaltige Produkte	17 04 01	Kupfer, Bronze, Messing	17 04 02	Aluminium	17 04 03	Blei	
Abfallschlüssel gem. AVV	Abfallbezeichnung																																																			
15 01 01	Verpackungen aus Papier und Pappe																																																			
15 01 02	Altreifen																																																			
15 01 03*	Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten																																																			
15 01 04	Verpackungen aus Metall																																																			
15 01 05	Verbundverpackungen																																																			
15 01 06	gemischte Verpackungen																																																			
15 01 07	Verpackungen aus Glas																																																			
15 01 08	Verpackungen aus Textilien																																																			
15 01 10*	Verpackungen, die Rückstände gefährlicher Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind																																																			
17 01 01	Beton																																																			
17 01 02	Ziegel																																																			
17 01 03	Fliesen, Ziegel und Keramik																																																			
17 01 06*	Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten																																																			
17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 170106 fallen																																																			
17 02 01	Holz																																																			
17 02 02	Glas																																																			
17 02 03	Kunststoff																																																			
17 02 04*	Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind																																																			
17 03 01*	kohlenteehaltige Bitumengemische																																																			
17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen																																																			
17 03 03*	Kohlenteer und teerhaltige Produkte																																																			
17 04 01	Kupfer, Bronze, Messing																																																			
17 04 02	Aluminium																																																			
17 04 03	Blei																																																			

17 04 04	Zink
17 04 05	Eisen und Stahl
17 04 06	Zinn
17 04 07	gemischte Metalle
17 04 09*	Metallabfälle, die durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind
17 04 10*	Kabel, die Öl, Kohlenteeer oder andere gefährliche Stoffe enthalten
17 04 11	Kabel mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 04 10 fallen
17 05 03*	Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten
17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen
17 05 05*	Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält
17 05 06	Baggergut mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 05 05 fällt
17 05 07*	Gleisschotter, der gefährliche Stoffe enthält
17 05 08	Gleisschotter mit Ausnahme desjenigen, der unter 17 05 07 fällt
17 06 01*	Dämmmaterial, das Asbest enthält
17 06 03*	anderes Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält
17 06 04	Dämmmaterial mit Ausnahme desjenigen, das unter 170601 und 170603 fällt
17 06 05*	asbesthaltige Baustoffe
17 08 01*	Baustoffe auf Gipsbasis, die durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind
17 08 02	Baustoffe auf Gipsbasis mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 08 01 fallen
17 09 01*	Bau- und Abbruchabfälle, die Quecksilber enthalten
17 09 02*	Bau- und Abbruchabfälle, die PCB enthalten (z.B. PCBhaltige Dichtungsmassen, PCB-haltige Bodenbeläge auf Harzbasis, PCB-haltige Isolierverglasungen, PCB-haltige Kondensatoren)
17 09 03*	sonstige Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich gemischte Abfälle), die gefährliche Stoffe enthalten
17 09 04	gemischte Bau- und Abbruchabfälle mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 09 01, 17 09 02 und 17 09 03 fallen
19 12 01	Papier und Pappe
19 12 02	Eisenmetalle
19 12 03	Nichteisenmetalle
19 12 04	Kunststoff und Gummi
19 12 05	Glas
19 12 06*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag																																										
	<table border="1"> <tr><td>19 12 07</td><td>Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt</td></tr> <tr><td>19 12 08</td><td>Textilien</td></tr> <tr><td>19 12 09</td><td>Mineralien (z.B. Sand, Steine)</td></tr> <tr><td>19 12 10</td><td>brennbare Abfälle (Brennstoffe aus Abfällen)</td></tr> <tr><td>19 12 11*</td><td>sonstige Abfälle (einschließlich Materialmischungen) aus der mechanischen Behandlung von Abfällen, die gefährliche Stoffe enthalten</td></tr> <tr><td>20 01 37*</td><td>Holz, das gefährliche Stoffe enthält</td></tr> <tr><td>20 01 38</td><td>Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt</td></tr> <tr><td>20 01 39</td><td>Kunststoffe</td></tr> <tr><td>20 01 40</td><td>Metalle</td></tr> <tr><td>20 01 41</td><td>Abfälle aus der Reinigung von Schornsteinen</td></tr> <tr><td>20 01 99</td><td>sonstige Fraktionen a. n. g.</td></tr> <tr><td>20 02 01</td><td>biologisch abbaubare Abfälle</td></tr> <tr><td>20 02 02</td><td>Boden und Steine</td></tr> <tr><td>20 02 03</td><td>andere nicht biologisch abbaubare Abfälle</td></tr> <tr><td>20 03 01</td><td>gemischte Siedlungsabfälle</td></tr> <tr><td>20 03 02</td><td>Marktabfälle</td></tr> <tr><td>20 03 03</td><td>Straßenkehricht</td></tr> <tr><td>20 03 04</td><td>Fäkalschlamm</td></tr> <tr><td>20 03 06</td><td>Abfälle aus der Kanalreinigung</td></tr> <tr><td>20 03 07</td><td>Sperrmüll</td></tr> <tr><td>20 03 99</td><td>Siedlungsabfälle a. n. g.</td></tr> </table>	19 12 07	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt	19 12 08	Textilien	19 12 09	Mineralien (z.B. Sand, Steine)	19 12 10	brennbare Abfälle (Brennstoffe aus Abfällen)	19 12 11*	sonstige Abfälle (einschließlich Materialmischungen) aus der mechanischen Behandlung von Abfällen, die gefährliche Stoffe enthalten	20 01 37*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält	20 01 38	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt	20 01 39	Kunststoffe	20 01 40	Metalle	20 01 41	Abfälle aus der Reinigung von Schornsteinen	20 01 99	sonstige Fraktionen a. n. g.	20 02 01	biologisch abbaubare Abfälle	20 02 02	Boden und Steine	20 02 03	andere nicht biologisch abbaubare Abfälle	20 03 01	gemischte Siedlungsabfälle	20 03 02	Marktabfälle	20 03 03	Straßenkehricht	20 03 04	Fäkalschlamm	20 03 06	Abfälle aus der Kanalreinigung	20 03 07	Sperrmüll	20 03 99	Siedlungsabfälle a. n. g.	
19 12 07	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt																																											
19 12 08	Textilien																																											
19 12 09	Mineralien (z.B. Sand, Steine)																																											
19 12 10	brennbare Abfälle (Brennstoffe aus Abfällen)																																											
19 12 11*	sonstige Abfälle (einschließlich Materialmischungen) aus der mechanischen Behandlung von Abfällen, die gefährliche Stoffe enthalten																																											
20 01 37*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält																																											
20 01 38	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt																																											
20 01 39	Kunststoffe																																											
20 01 40	Metalle																																											
20 01 41	Abfälle aus der Reinigung von Schornsteinen																																											
20 01 99	sonstige Fraktionen a. n. g.																																											
20 02 01	biologisch abbaubare Abfälle																																											
20 02 02	Boden und Steine																																											
20 02 03	andere nicht biologisch abbaubare Abfälle																																											
20 03 01	gemischte Siedlungsabfälle																																											
20 03 02	Marktabfälle																																											
20 03 03	Straßenkehricht																																											
20 03 04	Fäkalschlamm																																											
20 03 06	Abfälle aus der Kanalreinigung																																											
20 03 07	Sperrmüll																																											
20 03 99	Siedlungsabfälle a. n. g.																																											
	<p>Anlage 2: Protokoll der Besprechung bei der Stadt am 06.05.2014 Protokoll der Besprechung vom 06. Mai 2014 Teilnehmer: </p> <p>In der gemeinsamen Besprechung Ist Folgendes vereinbart worden (Ergebnisprotokoll): 1. Inhalte des Bebauungsplanes</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. Ferner wurde das Protokoll bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereicht.</p>																																										

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<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 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 Flächegrößen 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 Dauerparker in Form vom LKWs über das Wochenende vermieden 	

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<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 [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 [REDACTED], 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 [REDACTED] muss das Vorkaufsrecht abklären 	
	<p>Anlage 3: Bestätigung unseres Mandanten vom 21.09.2017 Sehr geehrter Herr [REDACTED], sehr geehrte Frau [REDACTED], auf Grund der Lage unseres Grundstockes auf dem Berner Feld, neben dem magnetischen Turm, sind wir bereit unter folgenden Voraussetzungen ein Besucherzentrum zusammen mit Firma [REDACTED] 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 [REDACTED] Firma 1 und Herrn [REDACTED] 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 Verantwortung 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>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	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Es ist uns sehr wichtig, dass wir zuerst ein Ersatzgrundstück mit Genehmigung bekommen, bevor auf dem Berner Feld der Bebauungsplan geändert wird. Uns würde es freuen, wenn die Stadt Rottweil unser Anliegen mit uns teilen würde.</p>	
13.	Bürger 3	Anregung vom 28.01.2020
	<p>Zum ausgelegten Planentwurf: Bebauungsplan Nr. Rw 325/17: Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung nebst Unterlagen nehme ich mit folgendem Einwand Stellung: In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen in GI (Industriegebiet) und GE (Gewerbegebiet) als nicht zulässig bestimmt. Gegen diese Festsetzungen lege ich Widerspruch ein. Begründung: Mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht die Möglichkeit, dass brach liegende Teile eines Grundstückes, die derzeit unbebaut sind, wirtschaftlich genutzt werden können. Sobald eine Produktionserweiterung notwendig wird, kann die benötigte Fläche frei geräumt werden, da die Freiflächen-Photovoltaikanlage kurzfristig demontiert und an einem anderen Standort weiter genutzt werden kann. Gleichsam sorgt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage für die Deckung des Eigenstrombedarfes mit den entsprechend wirtschaftlich stabileren Standortbedingungen und bietet zudem eine erhebliche CO²-Einsparung.</p>	<p>Kenntnisnahme Photovoltaik-Freianlagen werden ausgeschlossen, da das Gebiet Gewerbe- und Industriebetrieben mit einer relevanten Arbeitsplatzdichte vorbehalten werden soll. Photovoltaik-Freianlagen würden Gewerbe- und Industriegebietsfläche in Anspruch nehmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser bereitgestellt werden könnte, da diese Arten von Anlagen nicht auf die spezielle Lagegunst des Berner Feldes wie zum Beispiel die gute Verkehrsanbindung angewiesen sind. Aus diesem Grund wurde auch eine Veränderungssperre für das Gebiet bereits erlassen. Die Anlagen können auf der Ebene des Bebauungsplans als Zwischennutzung bis zu einer höherwertigen baulichen Nutzung nicht festgesetzt werden können, da auch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (bedingte oder befristete Festsetzungen) nicht hinreichend konkretisiert werden können. Genehmigte Anlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen und können bis zu einer anderweitigen Nutzung betrieben werden.</p>

E Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB		
Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
1.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Bissierstraße 7 79114 Freiburg i. Br. ·	Anregung vom 15.10.2020
	Aufgrund der aktuell sehr hohen Zahl der Verfahrensbeteiligungen können wir allerdings zurzeit zu Bebauungsplanverfahren, die nicht im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach den §§ 13, 13a oder 13b Baugesetzbuch betrieben werden und die deshalb dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen müssen, keine nähere raumordnerische Stellungnahme abgeben. Hierbei gehen wir davon aus, dass wir- bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen -- an der ggf. notwendigen Flächennutzungsplanänderung beteiligt werden. Da sich die Art und das Maß der geplanten baulichen Nutzung im Plangebiet offenbar nicht wesentlich geändert haben, verweisen wir im Übrigen nochmals auf unsere bisherigen raumordnerischen Bebauungsplanstellungen vom 03.01.2019 und vom 18.12.2019.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme vom 03.01.2019 ist unter der Nr. A1 und die Stellungnahme vom 18.12.2019 ist unter der Nr. C2 dargestellt. In der Stellungnahme vom 18.12.2019 wurden keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken geäußert.
	Sofern das Verfahren positiv abgeschlossen wird, bitten wir Sie, uns die rechtsverbindliche Planung zum Eintrag in das bei der höheren Raumordnungsbehörde .geführte Raumordnungskataster vorzulegen (§§ 26 und 28 Landesplanungsgesetz). Das Landratsamt Rottweil erhält Nachricht von diesem Schreiben.	Kenntnisnahme
2.	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg i. Br. ·	Anregung vom 16.10.2020
	Zur erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum überarbeiteten Bebauungsplan „Industriegebiet Berner Feld – 5. Änderung“ nehmen wir in Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Rottweil wie folgt Stellung. Durch die geplanten Änderungen und die Erweiterung sind forstrechtliche Belange nicht unmittelbar betroffen, da keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG überplant werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der gesetzliche Waldanstand von 30 m von Gebäuden (Baugrenze) zum Wald gemäß § 4 Abs. 3 LBO dauerhaft einzuhalten ist. Nach Auskunft der Unteren	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	Forstbehörde werden die Abstandsvorschriften insbesondere im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung GE1 eingehalten.	
3.	Landratsamt Rottweil Bau-, Naturschutz -und Gewerbeaufsichtsamt Königstraße 36 78614 Rottweil	Anregung vom 11.11.2020
	In der nachfolgenden Gesamtstellungnahme erhalten Sie die Beurteilung der beteiligten Fach- und Rechtsämter. Um Beachtung der entsprechenden Anmerkungen und Hinweise wird gebeten.	Kenntnisnahme
	1. Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt <u>1.1 Untere Naturschutzbehörde</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
	<u>1.2 Gewerbeaufsichtsamt</u> Die vorliegenden Änderungen haben aus Sicht der Gewerbeaufsicht keine Veränderung bei den Belangen des Immissionsschutzes zur Folge. Bedenken gegen oder Anmerkungen zur vorgelegten 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits nicht.	Kenntnisnahme
	2. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Gegen den Bebauungsplan der Stadt Rottweil "Industriegebiet Berner Feld - 5. Änderung" bestehen aus Sicht des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft keine weiteren Anregungen und Bedenken, sofern unsere Hinweise in der Gesamtstellungnahme vom 23.01.2020 Ziffer 2 berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme vom 23.01.2020 ist unter der Nr. C7 dargestellt.
	3. Umweltschutzamt Zu dem vorliegenden Bebauungsplan nimmt das Umweltschutzamt wie folgt Stellung: <u>Abwasserbeseitigung</u> Die Entwässerung des Gewerbegebietes GE 1 soll an die Kanäle in der Verkehrsfläche angeschlossen werden. In der Stellungnahme der ENRW-Entwässerung soll der Anschluss im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser des Gewerbegebietes GE 1 soll in die angrenzende Grünfläche abgeleitet werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet GE 1 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu ist ein wasserrechtlicher Antrag samt Planunterlagen beim Landratsamt -Umweltschutzamt- zur Beurteilung der Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.	Kenntnisnahme Für das Plangebiet wird bezüglich der Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, etc.) davon ausgegangen, dass das gesamte Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Hinsichtlich der Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen wird ein Leitungsrecht an das Bestandsnetz aufgenommen, so dass eine Erschließung gesichert werden kann. Von einer Vollzugsfähigkeit der Planung wird daher ausgegangen.

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	Solange kein entsprechender Antrag beim Landratsamt – Umweltschutzamt vorliegt ist aus u. S. die Entwässerung des Gewerbegebietes GE 1 als nicht gesichert anzusehen	Sofern eine Ableitung des Niederschlagswassers bei der Beurteilung in einem wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen der Planrealisierung sich als nicht genehmigungsfähig herausstellt, so ist die Ableitung auch über den Anschluss an die Trennkanalisation möglich. Somit steht ein noch ausstehendes wasserrechtliches Verfahren der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegen.
	Die Erweiterung des Dorfgebietes kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.	Kenntnisnahme
4.	Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr Standort Tuttlingen Stockacher Str. 158 78532 Tuttlingen	Anregung vom 13.10.2020
	Zu den bestehenden Planungen und den bereits vom Kollegen █████ gefertigten Stellungnahmen möchte ich anmerken, dass die Aufnahme von Sichtstrecken begrüßt wird. In der weiteren Planung hätte ich noch die Anregung die Sichtweite von Grundstückseinfahrten insoweit zu regeln, dass das Sichtfeld dieser Einfahrten auf bevorrechtigte Fahrzeuge ab einer Tiefe von 3 m von der Fahrbahnkante aus gesehen von jeder pflanzlichen oder baulichen Nutzung in einer Höhe von 80 cm über der Fahrbahnoberfläche freizuhalten wären.	Berücksichtigung Die erwähnte Stellungnahme ist unter der Nr. A7 dargestellt. Bauliche Anlagen, die auch hochbaulich in Erscheinung treten, sind in den Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Dabei weist die überbaubare Grundstücksfläche in allen Baugebieten einen Abstand von mehr als 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Die Anregung zu Sichtweiten von Grundstücksweiten wurde als Hinweis Nr. 6.10 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

<p>Gemeinde Dunningen ,Hauptstraße 25, 78655 Dunningen ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 55 – Naturschutz, Recht Südwestrundfunk Regierungspräsidium Stuttgart, Ref 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW ENRW-Eigenbetrieb Stadtentwässerung Regierungspräsidium Freiburg, Außenstelle Donaueschingen - Abteilung Straßenwesen und Verkehr</p>	<p>Schreiben vom 08.10.2020 Schreiben vom 12.10.2020 Schreiben vom 22.10.2020 Schreiben vom 15.10.2020 Schreiben vom 16.10.2020 Schreiben vom 09.11.2020 Schreiben vom 11.11.2020</p>	
--	---	--

<p>Keine Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB</p>
--

<p>Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 45 – Straßenbetrieb und Verkehrstechnik Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 44 – Straßenplanung Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46 – Verkehr Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 56 – Naturschutz und Landschaftspflege Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 82 – Fachbereich Forstpolitik Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherung Verkehrsverbund Rottweil GmbH, VVR Finanzamt Rottweil Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Handwerkskammer Konstanz DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg Einzelhandelsverband Baden-Württemberg e.V. Gewerbe- und Handelsverein Rottweil e.V. Rottweiler Geschichts- und Altertumsverein e.V. Zweckverband Wasserversorgung am oberen Neckar Bundesnetzagentur Gemeine Wellendingen Gemeinde Zimmern ob Rottweil Gemeindeverwaltung Villingendorf Gemeindeverwaltung Böisingen Stadtverwaltung Schömberg</p>
--

	<p>Gemeinde Zimmern unter der Burg Zweckverband Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet Zimmern o.R. – Rottweil (INKOM Südwest) NABU Ortsgruppe Rottweil/Göllsdorf BUND Ortsgruppe, Raum Rottweil Lokale Agenda 21 Rottweil Ruth Gronmayer, Behindertenbeauftragte der Stadt Rottweil</p>
--	---

F	Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
----------	---	--

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
5.	Rechtsanwalt von Bürger 1	Anregung vom 11.11.2020
	wie Sie wissen, vertreten wir gemäß Ihnen schon vorliegender Voll-macht weiterhin [REDACTED] Namens und im Auftrag unseres Mandanten geben wir zum Bebauungsplanentwurf „Industriegebiet Berner Feld 5. Änderung" Nr. Rw 325/17 in der nun ausliegenden Fassung folgende STELLUNGNAHME ab:	Kenntnisnahme
	<p>I. Bisheriger Verfahrensstand Zum Eigentum und eingerichteten sowie ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten und die Entstehungsgeschichte vor Ort verweisen wir zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere Stellungnahme vom 17.01.2020. Wir haben schon dort die Existenzgefährdung unseres Mandanten und seines Betriebs durch die planbedingten Einschränkungen des Betriebs und Umgebungsverschlechterung durch das neue Bauplanungsrecht geltend gemacht. Der immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigte und emissionsstarke Betrieb wird deswegen noch viele Jahre an seinem Standort verbleiben. Er muss sich dort zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit weiterentwickeln können. Wir haben insbesondere auf die im Bebauungsplanentwurf zu Unrecht vorgesehene unzulässige Abstufung der Art der baulichen Nutzung, den Verstoß gegen die Flächennutzungsplandarstellung und die problematische Ansiedlung des GE1 westlich angrenzend an das Grundstück unseres Mandanten verwiesen. Wir haben ausgeführt, dass der bisherige Bebauungsplanentwurf an erheblichen Fehlern leidet und ein Bebauungsplan mit entsprechendem Inhalt leidet mit rechtswidrig und unwirksam leidet mit, weil er die Rechte unseres Mandanten am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sowie aus dem Abwägungsgebot, aus dem allgemeinen</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme vom 17.01.2020 ist unter der Nr. D1 dargestellt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Inhalt der bereits abgegebenen Stellungnahme kurz zusammengefasst.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Gleichbehandlungsgrundsatz, zudem das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und den aktiven Bestandsschutz verletzt und zudem Zusagen der Stadt bricht, so dass das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Stadt als Vertragspartner auf Dauer erschüttert würde.</p>	
	<p>II. Überarbeiteter Entwurf</p> <p>Die Stadt hat daraufhin den Bebauungsplanentwurf überarbeitet und erneut ausgelegt. Leider zeigt sich, dass die rechtlichen Defizite darin nicht abgestellt wurden. Stattdessen erfolgten im Wesentlichen folgende Änderungen am Entwurf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klarstellung der Geltung der Festsetzung Nr. 1.1.4 (Geltung für alle drei festgesetzten Dorfgebiete) - Konkretisierung der Festsetzung zur Begrünung: Änderung der Pflanzqualitäten, Änderung der Vorgaben zur Anpflanzung, Verzicht auf z.T. zweireihige Eingrünung des Plangebietes zugunsten einer stets dreireihigen Eingrünung, Ergänzung der Pflanzlisten - Änderung des Pflanzstreifens an der Balinger Straße im Mischgebiet MI 3 von einer zu bepflanzenden Mischgebietsfläche hin zu einer öffentlichen Grünfläche entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan - Aufnahme von Sichtfelder (von Bebauung freizuhalten Flächen) - nachrichtliche Übernahme von Anbauverbotszonen entlang der klassifizierten Straßen und Ergänzung des Hinweises - Ergänzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten im Bereich des Mischgebietes MI 3 und Gewerbegebietes GE 10 - Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit Niederschlagswasser Aufnahme eines Hinweises zum Schutz von Leitungen - Erhöhung der Bestandsbewertung von Fettwiese auf Streuobstwiese im Teilbereich MI 3 (Pension Haas). 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die wesentlichen Änderungen zur erneuten Offenlage, wie sie auch in der Vorlage 065/2020 dargestellt werden, werden wiedergegeben. Darüber hinausgehende Anregungen erfolgen nicht.</p>
	<p>Damit wurde kein einziges der grundlegenden und rechtzeitig gerügten Planungsdefizite gegenüber unserem Mandanten ausgeräumt. Das Ziel der Stadt, Hotellerie und Gastronomie im direkten Umfeld des Testturms anzusiedeln, ist mit der Fortführung des immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebes unseres Mandanten im Sinne des grundrechtlich gewährleisteten aktiven Bestandsschutz im Markt der Entsorgungsbetriebe, die von äußerst dynamischen Entwicklungen, stets steigenden Umweltauflagen und einen Verdrängungs- und Auszehrungswettbewerb gekennzeichnet ist, nun einmal nicht vereinbar. Alle Planänderungsbemühungen der Stadt vermögen das nicht zu ändern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Einschätzung, dass Planungsdefizite in Bezug auf das Gewerbegebiet GE 21 und die damit verbundene Fremdkörperfestsetzung vorliegen, wird nicht geteilt. Der Bestandsschutz der Anlage wird gerade über die Fremdkörperfestsetzung anerkannt und gewährleistet, Weiterentwicklungsmöglichkeiten werden eingeräumt.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Umsiedlungsbereitschaft unseres Mandanten wurde von der Stadt nicht ausreichend unterstützt. Die Planung wird aber so wie vorgesehen scheitern:</p>	<p>Die mögliche Umsiedlung des Betriebs des Bürgers ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
	<p>III. Weiterhin planbedingte Existenzgefährdung durch Einschränkung des Betriebs und Umgebungsverschlechterung durch das neue Bauplanungsrecht Der erneut ausgelegte Bebauungsplanentwurf sieht noch immer so viele und so zahlreiche Einschränkungen des Betriebs gegenüber der heutigen Situation vor, dass ein Weiterwirtschaften auf dem Grundstück ebenso gefährdet ist wie die betriebliche Weiterentwicklung im erforderlichen Rahmen. Die diesbezüglich vom Stadtplaner entwickelten Vorstellungen reichen nicht aus. Stattdessen setzt sich die Stadt auch mit dem Bebauungsplanentwurf in der jetzt ausliegenden Fassung nur wenige Jahre nach einer weitgehenden Kooperation über die Belange unseres Mandanten an einer zweckentsprechenden Weiterverwendung seines bestandskräftig für die Nutzung eines immissionsrechtlich genehmigungsbedürftigen, industriell geprägten Betriebes dienenden Grundstücks hinweg. Damit werden kurzfristige und kurzfristige Interessen ohne Rücksicht auf Verluste unter den alteingesessenen Gewerbetreibenden verfolgt, deren Beweggründe nicht nachvollzogen werden können. Das angebliche Planungsziel Nr. 5: 5.Sicherung der Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft sowie wird damit konterkariert. Die Planung ist so in sich unschlüssig, widersprüchlich und wird deswegen abwägungsfehlerhaft sein. Insbesondere die Umstufung von Industrie- zu Gewerbegebieten verursacht existenzgefährdende Einschnitte für den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten, die gegenüber seinen Rechten am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb mit dem Schutz des Art. 12 und Art. 14 GG rechtsfehlerhaft wären:</p>	<p>Kenntnisnahme Die Ansicht, dass ein Weiterbetrieb der ausgeübten Nutzung gefährdet ist, wird nicht geteilt. Der Betrieb wird in der genehmigten Form über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert und darüber hinaus wird die Erweiterung und damit auch eine Weiterentwicklung zugelassen, allerdings in einem bestimmten Rahmen, der für den Standort als verträglich bewertet wird. Die Umstufung von einem Industrie- zu einem Gewerbegebiet gefährdet aufgrund der für den Betrieb vorgesehenen Fremdkörperfestsetzung auch daher nicht den eingerichteten und ausgeübten Betrieb, sondern sichert ihn und ermöglicht darüber hinaus eine Umnutzung des Grundstücks, so wie es den Planungsgrundsätzen für das Berner Feld entspricht (z. B. mit einer gastronomischen Nutzung). Sofern auf die Abstimmungen in der Vergangenheit Bezug genommen wird, wird auf die unten stehenden Ausführungen zum Grundstückskaufvertrag verwiesen.</p>
	<p>1. Unzulässige Abstufung der Art der baulichen Nutzung Der Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 20.03.2020 stuft das Grundstück unseres Mandanten Flst.-Nr. 5004 und 5004/1 vom ausgewiesenen Industriegebiet zu einem bloßen Gewerbegebiet „GE 21“ ab. Das Grundstück, das unser Mandant, wie in zahlreichen Gesprächen erläutert, erwerben möchte, Flst.-Nr. 5005, wird zu einem „GE 20“ abgestuft.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Umstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet für das GE 21 ist zutreffend. Zugleich wird der vorhandene Betrieb über eine Fremdkörperfestsetzung in seinem Bestand gesichert und es werden für den Standort verträgliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Der Bürger 1 wollte in der Vergangenheit das Flurstück Nr. 5005, angrenzend an seinen Betrieb, erwerben. Gegenstand der diskutierten Nutzung war jedoch zum damaligen Zeitpunkt nicht eine Nutzung als Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betrieb, sondern eine gastronomische Nutzung,</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>die erst mit der 5. Änderung zulässig würde. Das Flurstück Nr. 5005 ist weiterhin in städtischem Besitz und entspricht mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes dem planerischen Willen, der in der 5. Änderung zum Ausdruck gebracht wird.</p>
	<p>Die Herabstufung von Industrie- in Gewerbegebiete verändert das „Gesicht des Bebauungsplans“ radikal. Dagegen werden südlich der vorgesehenen Erschließungsanlage weiterhin weiträumige Industriegebiete ausgewiesen. Die Ungleichbehandlung kann nicht gerechtfertigt werden.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlich bestandskräftig genehmigte Anlage unseres Mandanten soll durch zusätzliche textliche Festsetzungen im GE 21 zulässig sein, aber weitgehend auf den Bestandsschutz reduziert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit der 5. Änderung wird unter anderem das Ziel der Neugliederung der Baugebiete verfolgt, um Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie und Gastronomie im nördlichen Bereich zulassen zu können.</p> <p>Aufgrund der geänderten Ansprüche an das Gebiet im Berner Feld, die insbesondere aus den Effekten der Ansiedlung des Testturms resultieren, sind Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen erforderlich. Dabei bleibt eine klare Gliederung des gesamten Berner Feldes in Industriegebiete und Gewerbegebiete beibehalten. Um einen Kern von Industriegebieten gliedert sich ein Gürtel von Gewerbegebieten. Alle Gebiete werden aus Gründen des Immissionsschutzes fein gegliedert und in der Überbaubarkeit zum Zentrum hin verdichtet.</p> <p>Die geänderten Ansprüche an das Gebiet waren bei der 2. Änderung (Testturm) noch nicht absehbar und haben sich seit der Realisierung des Testturms ergeben (s. u.).</p>
	<p>Damit wird dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten nicht ausreichend Rechnung getragen. Vielmehr wird die weitere Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes erheblich eingeschränkt. Diese Einschränkungen des Bestands, des Betriebs und der Weiterentwicklung wären gar nicht notwendig, wenn es bei der bisherigen und allein angemessenen Industriegebietsfestsetzung geblieben wäre.</p> <p>Eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung existiert nicht. Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb soll allein deswegen empfindliche Einschränkungen hinnehmen, weil der städtebauliche Wille der Stadt nachträglich in eine andere Richtung geht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes werden über die Fremdkörperfestsetzung bestimmt. Darin ist ein Nutzungsspektrum enthalten, welches über den bestehenden Betrieb, der auf der Grundlage einer Genehmigung aus dem Jahr 2008 seitdem unverändert betrieben wird, hinausgeht. Erweiterungen und Änderungen sind sowohl in der Menge der gehandhabten Stoffe als auch im Stoffspektrum zulässig.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
		Der geänderte städtebauliche Wille resultiert aus den geänderten Anforderungen, die an das Gebiet gestellt werden und die sich erst in den letzten Jahren ergeben haben (s. u.).
	<p>Für die erfolgende Herabstufung zu einem bloßen Gewerbegebiet kann entgegen der Ausführungen auf S. 13 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung auch nicht auf vorhandene „tatsächliche Abstände“ zu Wohnhäusern am Omsdorfer Hang, Wohnhäuser „in den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Mischgebieten und das Landgasthaus Seehof“ zurückgegriffen werden. Denn durch emissionsmindernde Maßnahmen an industriellen Anlagen könnten etwaige Konflikte viel besser und zielgerichteter gelöst werden, als über den jetzt vorgesehenen generellen Nutzungsausschluss. Im Übrigen führt der Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf S. 16 zum GE 21 zu Unrecht nahezu unverändert aus:</p> <p>„Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet GE 21</p> <p>Mit der geplanten Nutzung und Umstrukturierung ist der vorhandene Lagerplatz dauerhaft nicht vereinbar. Zugleich entspricht ein offener Lagerplatz nicht den mit der Ansiedlung des Testturms geänderten städtebaulichen Vorstellungen des Gebiets. Um jedoch dem Betrieb einen langfristigen und 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. 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 zulässig ist und eine Erweiterung der Lagerkapazitäten von 2.500 t auf 5.000 t erfolgen kann. Weiterhin ist eine Erneuerung der Anlage uneingeschränkt zulässig.</p> <p>Bezüglich der Nutzungsänderung wird bestimmt, dass diese zulässig ist, soweit sie sich auf die Lagerung von Abfälle bestimmter Abfallschlüsselnummern (Herkunftsbereich: Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung bezieht. Folgende Abfallarten sind von der Festsetzung erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17 01: Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, • 17 02: Holz, Glas und Kunststoff, • 17 03: Bitumengemische, Kohlenteer und teerhaltige Produkte, • 17 04: Metalle (einschließlich Legierungen), • 17 05: Boden (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten), Steine und Baggergut, • 17 06: Dämmmaterial und asbesthaltige Baustoffe, • 17 08: Baustoffe auf Gipsbasis und 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Umstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet wird nicht aufgrund der vorhandenen Abstände zu den umliegenden Wohnbebauungen begründet, sondern mit dem für das Gebiet vorliegenden städtebaulichen Konzept, welches für den nördlichen Teil des Berner Feldes eine gewerbliche Nutzung vorsieht, in der auch Gastronomie und Hotellerie zulässig sein soll (vgl. Kapitel 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan).</p> <p>Nach Ansicht des Plangebers wird mit der Fremdkörperfestsetzung dem Betrieb eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit gegeben, z. B. indem alle Bau- und Abbruchabfälle, mit Ausnahme der gefährlichen Abfälle, zugelassen werden. Eine Aufweitung des Abfallkataloges z. B. auf Siedlungsabfälle wird als Nutzung an diesem Standort als nicht verträglich bewertet und wird daher auch nicht als zulässig festgesetzt.</p> <p>Sofern der Verweis auf die Anwendung des § 15 BauNVO kritisiert wird, wird hierzu Folgendes erwidert:</p> <p>§ 15 bezweckt die Auflösung von baulichen Konflikten im Einzelfall. Im Rahmen der Planaufstellung hat der Plangeber sich vergewissert, dass z. B. eine Hotelnutzung in den angrenzenden und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung neu geregelten Gewerbegebieten grundsätzlich aus Immissionsschutzgründen (insbesondere Lärm und Staub) genehmigungsfähig sein kann, sofern der Betreiber eines solchen Hotels den Immissionsschutz z. B. durch architektonische Lösungen (Anordnung von geschützten Räumen, ggf. nicht öffentbare Fenster mit Belüftung) berücksichtigt. Insofern ist für alle neu hinzukommenden Nutzungen, die in einem</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • 17 09: Sonstige Bau- und Abbruchabfälle. <p>Mit der Festsetzung soll es dem Betrieb ermöglicht werden, sich am Standort weiterzuentwickeln und aufgrund der umfassenden Auflistung der zulässigen Abfallarten, die auch gefährliche Abfälle enthält, auf sich verändernde Anforderungen an den Betrieb reagieren zu können. Ausnahmsweise können außerdem gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen zur Bearbeitung und Lagerung von anderen Abfallarten als Abfällen des Kapitels 17 (Herkunftsbereich: Bau- und Abbruchabfälle) der Abfallverzeichnisverordnung, höhere Lagermengen oder Brecheranlagen mit größeren Kapazitäten zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden. Der Nachweis ist in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Da sich der Betrieb schon genehmigt an dem Standort befindet, müssen nachfolgenden, ggf. schutzbedürftige Nutzungen auf diesen Betrieb mit den spezifischen Emissionen Rücksicht nehmen und sie können im Einzelfall ohne ein hohes Maß an Schallschutz und ggf. spezieller architektonische Anordnung unzulässig sein (§ 15 Abs. 1 BauNVO: „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“)</p> <p>Mit der „Fremdkörperfestsetzung“ ist nur ein - nicht ausreichender!“ - Schritt in die richtige Richtung getan. Er reicht nicht aus, um den gesamten genehmigten Bestand des Betriebes und die erforderliche Offenheit betrieblich notwendiger Weiterentwicklungen in der Zukunft zu erfassen. Erst recht reicht der bloße Verweis darauf, es müssten „nachfolgende, ggf. schutzbedürftige Nutzungen auf diesen Betrieb mit den spezifischen Emissionen Rücksicht nehmen“, nicht als Konfliktbewältigung aus. Es handelt sich um einen bloßen Hinweis ohne den erforderlichen, verbindlichen Festsetzungscharakter.</p>	<p>Gewerbegebiet je nach Art der beantragten Nutzungen einen unterschiedlichen Schutzanspruch aufweisen können, der Verweis auf eine Betrachtung im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zutreffend. Hierbei handelt es sich nach Auffassung des Plangebers nicht um eine unzulässige Konfliktverlagerung, sondern vielmehr um eine zutreffende Regelungsebene aufgrund der Vielzahl von zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten.</p> <p>Soweit der Bebauungsplan selbst noch keine abschließende planerische Entscheidung enthält, ermöglicht § 15 eine „Nachsteuerung“ im Baugenehmigungsverfahren. Im Hinblick auf § 15 ist es dem Plangeber – trotz des grundsätzlichen Gebots der Konfliktlösung – erlaubt, als Ausdruck einer „planerischen Zurückhaltung“ den von der Planung Betroffenen ein gesteigertes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten zu belassen. (Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung 2. Auflage 2018, § 15, Rn. 26)</p>
	<p>Statt dessen muss angesichts des bekannten Auszehrungs- und Verdrängungswettbewerbs in der Entsorgungsbranche mit der Folge häufiger Änderungen der zu entsorgenden Stoffe die Lagerung sämtlicher in der bestandkräftigen Transportgenehmigung vom 24.05.2011 aufgenommenen Abfallschlüssel auf Lagerplätzen und in Lagerhäusern zulässig sein (so auch schon die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 24.01.2019; so ist es auch im GI unter 1.1.1 festgesetzt - nichts</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie zur Stellungnahme Nr. D1 ausgeführt wird, ist eine abfallrechtliche Transportgenehmigung nach § 8 der Transportgenehmigungsverordnung erteilt. Sie ist an eine Person gebunden und diese Person zu den genehmigten Tätigkeiten berechtigt. Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>anders benötigt unser Mandant!). Es muss daher bei der rechtskräftigen Industriegebietsfestsetzung verbleiben, auf die unser Mandant vertraut hat und die zur Sicherung seiner Existenz nicht eingeschränkt werden darf.</p>	<p>an eine Anlage auf einem Anlagengrundstück gebunden und richtet sich an den konkreten Betreiber. Ist der Betreiber einer Anlage gleichzeitig auch Inhaber einer Transportgenehmigung, ist er damit nicht in den Genuss einer erweiterten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gekommen, die auch die Stoffe der Transportgenehmigung umfassen würde. Ein Zusammenhang zwischen der Transportgenehmigung und der genehmigten Anlage besteht nicht.</p> <p>Sofern auf die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 24.01.2019 Bezug genommen wird, so handelt es sich um die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (vgl. Stellungnahme Nr. A6). Zu diesem Zeitpunkt beschränkte sich die Fremdkörperfestsetzung im Wesentlichen noch auf den genehmigten Bestand ohne relevante Erweiterungsoptionen. Im Rahmen der Offenlage und auch der erneuten Offenlage sind vom Gewerbeaufsichtsamt keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen mehr vorgebracht worden (vgl. Stellungnahmen Nr. C3 und E3).</p> <p>Wie bereits dargelegt, wird mit der Fremdkörperfestsetzung für das Gewerbegebiet GE 21 der Bestand und die Weiterentwicklung in angemessener Form gesichert. Eine Existenzgefährdung wird auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der Entsorgungsbranche nicht gesehen. Der Betrieb wird auf der Genehmigungsgrundlage von 2008 unverändert betrieben und mit der Aufweitung des Abfallkataloges auf alle nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle wird ein Entwicklungspotential eingeräumt.</p>
	<p>Zudem widerspricht dies dem immissionsschutzrechtlichen Gebot des Gesetzgebers an den Betreiber, seine Anlagen auf dem Stand der Technik zu halten oder auch neuen rechtlichen Anforderungen nachzukommen (so ebenfalls schon die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 24.01.2019). Auch dies macht den Bebauungsplanentwurf rechtswidrig.</p> <p>Soweit es in der Abwägungssynopse vom 20.03.2020 auf S. 27 dazu heißt,</p> <p>„Intention der gewählten Festsetzung ist es, den bestehenden Betrieb im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung dauerhaft am Standort halten zu können oder aber dem</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sofern auf die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes verwiesen wird, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Mit der Fremdkörperfestsetzung wird die Möglichkeit des Betreibers, den dynamischen Betreiberpflichten aus dem BImSchG nachzukommen, nicht eingeschränkt. Z. B. ist eine</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Umnutzung im Rahmen der Festsetzungen für das Gewerbegebiet (z. B. Gastronomie o-der Beherbergungsbetrieb) zu geben. Es soll nicht zu einer unzulässigen Einschränkung des bestehenden Betriebes kommen."</p> <p>ist diese Intention mit dem bisherigen Planentwurf nicht zu verwirklichen und wird scheitern, oder sie ist unehrlich.</p>	<p>Aktualisierung der Anlagen nach dem Stand der Technik grundsätzlich zulässig.</p>
	<p>Wenn die Abwägungssynopse auf S. 51 weiter ausführt: Es ist unzutreffend, dass das immissionsschutzrechtlich genehmigte Betriebsgrundstück bei den Vorgängen des Einsammelns und Beförderns eine Rolle spielt. Für eine Transportgenehmigung sind keine Unterlagen zu einer Betriebs-stätte vorzulegen, eine Verbindung zwischen den beiden Genehmigungen ist daher nicht gegeben."</p> <p>verkennt sie das Problem: Ohne Betriebsgrundstück gibt es auch den Betrieb nicht. Die Umsiedlungsbereitschaft unseres Mandanten hat die Stadt nicht ausreichend unterstützt. Damit bleibt der Betrieb vor Ort ein Faktum. Dieses steht der Überplanung wie gewünscht entgegen. Die Stellungnahme in der Abwägungssynopse auf S. 54, „Eine Einschränkung des genehmigten und ausgeübten Betriebes ist somit nicht zu erwarten und wird auch von den zuständigen Genehmigungsbehörden in den abgegebenen Stellungnahmen nicht angeführt.</p> <p>verlegt die krasse Verkennung der Belange unseres Mandanten und den sich abzeichnenden, das Grundgerüst der Abwägung erschütternden Fehler.</p>	<p>Kenntnisnahme Wie zur Stellungnahme Nr. D1 ausgeführt und oben ausgeführt wird, besteht kein Zusammenhang zwischen der Transportgenehmigung und der genehmigten Anlage der Art, so dass sich für den immissionsschutzrechtlich genehmigten Betrieb ein zwingendes Stoffspektrum aus der Transportgenehmigung ableiten ließe. Der Bestand des Betriebes im Berner Feld wird mit der Fremdkörperfestsetzung für das GE 21 anerkannt und der Bedarf an Weiterentwicklung, der nach Ansicht des Plangebers mit den städtebaulichen Zielen für das Gebiet in Einklang steht, wird eingeräumt. Zugleich wird über die Festsetzung für die Gewerbegebiete dem Bürger eine Umnutzungsmöglichkeit eingeräumt.</p>
	<p>Wenn es in der Abwägungssynopse auf S. 59 heißt, „Ein Anspruch auf Lagerung aller in der Transportgenehmigung enthaltenen Stoffe ist mit den städtebaulichen Zielen für das Berner Feld nicht vereinbart."</p> <p>so ist dem entgegenzuhalten, dass es entgegen dieser Behauptung keine Vereinbarungen über den Festsetzungsinhalt gibt und das Vertrauen in die unbegrenzte Festsetzung des GI besteht und schutzwürdig ist. Auf die Entschädigungsvorschrift des § 42 BauGB wird verwiesen. Es ist sehr bedauerlich und unverständlich, dass die Stadt im rücksichtslosen Umgang mit ihren Gewerbetreibenden lieber einen entstehenden Planungsschaden ersetzt als eine gemeinsame Umsiedlung unter Sicherung der Gewerbeentwicklung und Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze erfolgt.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Nutzung durch den Bürger wird auf der Basis einer Genehmigung von 2008 ausgeübt, diese Nutzung ist auch auf der Basis der 5. Änderung auf den Grundstück unverändert zulässig. Ein Planungsschaden entsteht somit für die ausgeübte Nutzung nicht. Die Umsiedlung des Betriebes ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld.</p>
	<p>2. Verstoß gegen die Flächennutzungsplandarstellung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Die vorgesehene Festsetzung verstößt auch weiterhin gegen die Darstellung als Industriegebiet im Flächennutzungsplan 2012. Soweit Seite 6 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung von geringfügigen Abweichungen spricht, ist dies kein Kriterium des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die in der Abwägungssynopse auf S. 60 angekündigte nachlaufende Neuaufstellung bzw. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan 2035 reicht nicht aus.</p>	<p>Zur Abweichung der Festsetzung des Gewerbegebietes GE 21 von den Darstellungen des FNP (hier: Darstellung als Industriegebiet) ist Folgendes auszuführen: „Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.“ (EZBK/Runkel, 138. EL Mai 2020, BauGB § 8 Rn. 39)</p> <p>Dem folgend wird das Entwicklungsgebot im vorliegenden Fall nicht verletzt. Darüber hinaus werden die Abweichungen im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil berücksichtigt, auf eine parallele Flächennutzungsplanänderung wird daher verzichtet.</p>
	<p>3. Ansiedlung des GE1 westlich angrenzend an das Grundstück unseres Mandanten</p> <p>Schwerwiegend ist zudem die durch eine westliche Erweiterung der beplanten Fläche vorgesehene Ansiedlung eines „GE1“ unmittelbar angrenzend an die „GE21-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, den wir in der Stellungnahme vom 17.01.2020 abgedruckt haben und auf den wir verweisen. Dies würde zur Ansiedlung eines Bürogebäudes direkt neben der Brecheranlage führen können - ein solcher Immissionskonflikt kann nicht wirksam geplant werden.</p> <p>Soweit es in der Abwägungssynopse vom 20.03.2020 dazu auf S. 29 heißt,</p> <p>„Die Festsetzung eines Gewerbegebietes neben einem Industriegebiet entspricht der Staffelung der Baugebiete nach ihrem Störpotenzial bzw. ihrer Störsensibilität. Die Zulässigkeit einer Anlage ist nur im Einzelfall immer dann nicht gegeben, wenn gemäß § 15 BauNVO die Nutzungen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind, die unzumutbar sind (im Falle einer</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird kein grundsätzlicher Konflikt bei der Festsetzung von Gewerbegebieten in der Nachbarschaft zu Industriegebieten gesehen, die gestaffelte Nutzung ist auch schon immer Gegenstand des Bebauungsplans für das Berner Feld gewesen. Ferner wird mit dem GE 1 nicht explizit eine Büronutzung festgesetzt, sondern die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen definiert.</p> <p>Auch in diesem Fall gilt, dass im Einzelfall die Anwendung des § 15 BauNVO ein Nachsteuern im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht. Darüber hinaus steht jedem späteren Nutzer des GE 1 die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe zur Verfügung. Würden z. B. Büroräume Richtung Westen ausgerichtet und nur nicht schutzbedürftige Räume in Richtung des Grundstücks des Einwenders, so wären keine</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>heranrückenden Nutzung). Dies wird für jede einzelne Anlage im Genehmigungsverfahren zu betrachten sein. Der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist zu wahren." greift dies zu kurz und verstößt gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das die bloße Verweisung solcher Konflikte in das Baugenehmigungsverfahren verbietet.</p>	<p>wesentlichen Immissionsschutzkonflikte zu erwarten. Daher wird mit der Festsetzung des GE 1 nicht gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen.</p>
	<p>IV. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs; Unwirksamkeit eines entsprechenden Bebauungsplans 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.), zu dem 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 Auf die einzelnen Argumente wird im Folgenden detailliert eingegangen.</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) Der Bebauungsplanentwurf enthält zu Lasten der bestandsgeschützten Nutzung unseres Mandanten noch immer einen 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 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 nicht ausreichend städtebaulich gerechtfertigt und deswegen abwägungsfehlerhaft. Soweit es in der Abwägungssynopse vom 20.03.2020 dazu auf S. 30 heißt, „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.“ wird verkannt, dass keine Planung „auf der grünen Wiese“, sondern im Bereich rechtskräftig ausgewiesener Industriegebiete und bestandskräftig genehmigter ausgeübter Nutzungen erfolgt. Die Argumentation der Abwägungssynopse zum Eigentumsrecht</p>	<p>Kenntnisnahme Wie bereits zur Stellungnahme D1 ausgeführt, sind die Belange der Wirtschaft mit den anderen Belangen einer gerechten Abwägung gegeneinander und untereinander zuzuführen, dabei kommt den Belangen der Wirtschaft nicht von vornherein ein besonderes Gewicht zu. 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>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>„Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums“, ist zwar abstrakt richtig, hier aber zirkulär, weil es um die Prüfung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans und nicht um die Folgen eines unterstellt rechtmäßigen Bebauungsplans geht. Die grundlegende, zum Rechtsfehler führende Verkennung des Inhalts der Rechte des Einwenders belegt die Formulierung auf S. 31 und 62 der Abwägungssynopse:</p> <p>„Durch die Fremdkörperfestsetzung wird gerade den Belangen des Einwenders Rechnung getragen, der seinen Betrieb unverändert am Standort fortführen kann.“</p> <p>Weder dem Recht des Bestandsschutzes eines im Wettbewerb am Markt bestehenden Unternehmens noch den immissionsschutzrechtlichen Pflichten eines Betriebs (siehe die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 24.01.2019) ist damit ausreichend Genüge getan.</p>	<p>Durch die Fremdkörperfestsetzung wird gerade den Belangen des Einwenders Rechnung getragen, der seinen Betrieb unverändert am Standort fortführen kann.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Ansicht des Plangebers dem bestehenden Betrieb gerecht – insbesondere wird dieser Betrieb durch den Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung nicht daran gehindert, den Pflichten, die sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Betreiberpflichten) ergeben, nachzukommen.</p>
	<p>2. Verletzung von Art. 3 Abs. 1 GG allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz</p> <p>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 die Weiterentwicklung des Betriebs unseres Mandanten noch immer erheblich beschränkt wird. Auf der „grünen Wiese“ mag sich bei nebeneinander entstehenden, neu angesiedelten Nutzungen ein solcher bauplanungsrechtlicher Ausgleich städtebaulich rechtfertigen lassen. In einer Bestandssituation wie hier mit zeitlicher Priorität einer bestandskräftig genehmigten Nutzung und dem Erfordernis flexibler Weiterentwicklungen zur Zukunftssicherung ist dies eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung.</p> <p>Soweit es in der Abwägungssynopse vom 20.03.2020 dazu auf S. 30 und S. 63 heißt,</p> <p>„Den Belangen des konkreten Betriebs des Einwenders wird mit der Fremdkörperfestsetzung Rechnung getragen“,</p> <p>ist dies wie gezeigt unzutreffend und wird zu einem Abwägungsfehler zulasten des Einwenders führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wie bereits zur Stellungnahme D1 ausgeführt wurde, entspringt die Beibehaltung der Industriegebiete gem. § 9 BauNVO im Zentrum des Plangebietes 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, eine Ungleichbehandlung kann daher nicht gesehen werden.</p>
	<p>3. Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot sowie den Trennungsgrundsatz</p> <p>Die planbedingt durch die Herabstufung der Umgebung geschaffenen Immissionskonflikte verstoßen 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>Die Ausführungen auf S. 31 f. und S. 63 der Abwägungssynopse vom 20.03.2020,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sofern allgemein auf das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das Rücksichtnahmegebot und den Trennungsgrundsatz durch den Einwender abgestellt wird, wird auf die Ausführungen zu § 15 BauNVO und der Staffelung der Baugebiete im Rahmen dieser Stellungnahme verwiesen.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>„Dem Gebot der Rücksichtnahme auf die ausgeübte Nutzung [?!] wird mit der Fremdkörperfestsetzung Rechnung getragen. Noch nicht verwirklichte Erweiterungsabsichten sind auch im Bauordnungsrecht[?!] nicht schutzwürdig. zeigen, dass die Problematik bislang nicht verstanden und deswegen abwägungsfehlerhaft behandelt wird. Wegen der existenzbedrohenden Auswirkungen wird unser Mandant dies nicht hinnehmen.“</p>	<p>Bei den zitierten Auszügen aus der Abwägungssynopse wird keine Fehler erkannt.</p>
	<p>4. Verstoß gegen den aktiven Bestandschutz Schließlich ist die Fremdkörperfestsetzung im „GE 21“ 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: Die Abwägungssynopse meint auf S. 32 dazu: „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.“ Dies ist unzutreffend. Erst recht falsch ist die Behauptung auf S. 54 der Abwägungssynopse, „Es werden in der Stellungnahme keine konkreten Erweiterungsabsichten benannt, denen der Entwurf des Bebauungsplans folgen könnte, so dass es bei einer abschätzenden Bewertung der</p>	<p>Kenntnisnahme Der Bestandsschutz wird über die Fremdkörperfestsetzung gewährleistet. Eine einseitige Rücksichtnahmepflicht zu Lasten des Einwenders kann sich bei einer sachgerechten Anwendung unter anderem des § 15 BauNVO in Einzelfällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht ergeben. Die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und die Beseitigung von Missständen wird in keiner Weise durch den Bebauungsplan eingeschränkt und ist im Einzelfall durch den Betreiber im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens anzuzeigen oder genehmigen zu lassen. Der Einwender kann keine Maßnahmen benennen, die nach heutigem Kenntnisstand zum Erhalt der genehmigten Anlage erforderlich wären und die nach der Fremdkörperfestsetzung nicht zulässig wären. Es sind auch keine Maßnahmen z. B. zum Erhalt des Standes der Technik bekannt, die durch die getroffenen Festsetzungen unzulässig wären. Sofern durch den Einwender gemeint wird, dass zum Erhalt bzw. zum Bestandsschutz alle Abfallarten, die aus der Transportgenehmigung des Einwenders resultieren, zugelassen werden sollen, so ist dies nicht mit den geänderten planerischen Zielen für das Berner Feld zu vereinbaren. Sofern auf den Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014 Bezug genommen wird, so wird Folgendes ausgeführt: Die Punkte b und c (Baufenster) sind bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt worden und werden im Rahmen der 5. Änderung übernommen.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>potenziellen weiteren Entwicklung und einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan bleiben muss."</p> <p>Wir verweisen auf die Anforderungen an den Betriebsstandort im Rahmen des aktiven Bestandschutzes, der Erfüllung der Pflichten aus dem BImSchG und dem Bestehen im Auszehrungs- und Verdrängungswettbewerb der Entsorgerbranche. Leider wird bislang all dies ignoriert. Es gibt nicht viele Städte, die so mit ihren eingessenen Gewerbetrieben umgehen.</p> <p>Die Stellungnahme der Abwägungssynopse ist unwahr, weil der Stadt schon aus dem Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014, UR.-Nr. 2014/735 des Notariats Rottweil IV, Seite 6 Ziffer 10 die dringendsten Änderungswünsche unseres Mandanten kennt:</p> <p>10. Im noch zu ändernden Bebauungsplan RW 314/13 „Industriegebiet „Berner Feld - 2. Änderung - Testturm" sollen nachstehende Bestimmungen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 5004 und 5004/1 eingearbeitet werden:</p> <p>a) Die bisherige zulässige Höhe wird von 9 m auf 11 m geändert, damit Fahrzeuge mit Ladeflächen in der Höhe gekippt werden können.</p> <p>b) Das Baufenster wird bei der bisher vorhandenen Wendepalte begradigt und parallel zur Straße und zur östlichen Grundstücksgrenze geplant</p> <p>c) Die nördliche und westliche Grenze des Baufensters wird jeweils um 5 Meter Richtung Norden bzw. Westen verschoben und hierbei die bebaubare Fläche entsprechend erweitert.</p> <p>Lagerhallen und nicht nur Lagerplätze müssen also zulässig sein. Hinzu kommt derzeit erheblicher Druck, Biomasse lagern zu können.</p> <p>Der Bebauungsplan muss dies ermöglichen oder wird an das Grundgerüst der Abwägung erschütternden Fehlern scheitern:</p>	<p>Die Höhe baulicher Anlagen ist im GE 21 auf ca. 11 m festgesetzt, jedoch sind Lagerhäuser unzulässig. Seit 2014 wurden durch den Einwender keine Planungsabsichten für ein Lagerhaus auf dem Grundstück bekannt, entsprechende Änderungsanträge sind nicht bekannt und gehört daher nicht zum ausgeübten Betrieb.</p> <p>Biomasse als zu lagerndes Gut ist bislang nicht Gegenstand des Vorhabens und entspricht nicht den städtebaulichen Vorstellungen für das Gebiet.</p>
	<p>a. <i>Abwägungsfehler: Herabstufung des bestandsgeschützten Betriebes von GI in GE</i></p> <p>Eine Erweiterung und Änderung der Anlage war bisher aufgrund der für den Betrieb geltenden GI-Festsetzung ohne weiteres zulässig. Sie soll aber künftig auf dem Grundstück unseres Mandanten eingeschränkt sein, und zwar nach den Vorstellungen, die der Planer über dem „aktiven" Bestandschutz hat. Letztlich kommt dabei nur noch ein Lagerplatz für Bauschutt heraus. Dies reicht nicht aus. Vor allem aber würde damit die erforderliche Flexibilität von einer momentanen Beurteilung der Entwicklungsperspektiven durch ein Stadtplanungsbüro abhängig gemacht, das weder die Marktentwicklung der Entsorgungsbranche in der Zukunft kennt noch sich offensichtlich mit dem schon heute bestehenden Auszehrungs- und Verdrängungswettbewerb in dieser Branche ausreichend vertraut gemacht hat. Für eine an sich erst in Zukunft ergebenden Erfordernissen orientierte betriebliche Weiterentwicklung reicht die Fremdkörperfestsetzung nicht aus,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>An vielen Stellen in Deutschland werden regelmäßig Bauschuttbehandlungsbetriebe geplant und genehmigt, die – mit Brecheranlagen ausgestattet – auf den Abfallkatalog der Fremdkörperfestsetzung beschränkt arbeiten. Damit entspricht der Anlagentyp des Einwenders einem häufigen Anlagentyp, dem grundsätzlich ausreichende Zukunftschancen eingeräumt werden.</p> <p>Sofern gefährliche Abfälle oder z. B. geruchsintensive Abfälle gehandhabt werden sollen, so ist aufgrund der Veränderungsdynamik im Berner Feld seit der Errichtung des</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
		Testturms der planerische Wille vorhanden, diese an einem anderen Ort im Stadtgebiet händeln zu lassen.
	<p>b. <i>Abwägungsfehler wegen Herabstufung der Umgebungsbebauung von GI in GE mit der Folge vergrößerter Schutzansprüche</i> Gleiches gilt für die Umgebungsverschlechterung durch die mit GE 1, GE 3 und GE 20 heranrückenden bloßen Gewerbebetriebe einschließlich der dortigen Zulässigkeit von Gastronomie bzw. Hotelbetrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme Auf die obigen Ausführungen zur Staffelung der Baugebiete wird verwiesen.</p>
	<p>aa. <u>Immissionskonflikten mit jetzt zulässigen Neuansiedlungen</u> Dies führt einerseits zu nicht bewältigten möglichen Immissionskonflikten mit dortigen Neuansiedlungen. Dies gilt auch mit Blick auf den bereits errichteten Testturm. Dessen Abstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet erhöht den Schutzanspruch dieser künftig wohl stärker touristisch geprägten Nutzung. Dieser Schutzanspruch wird auch dadurch erhöht, dass sich die ursprünglich als rein industriell geplante Anlage nunmehr auch zu einer touristischen Nutzung wandeln soll. Dies ist ebenfalls abwägungsfehlerhaft. Zu Recht hat das Regierungspräsidium Freiburg in der Stellungnahme vom 18.12. 2019 erneut darauf verwiesen, dass es wie das Gewerbeaufsichtsamt</p> <p>„die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Beherbergungsbetrieben im GE 11 und den bisherigen GE 16-19 (jetzt GE 17-21 neu) und damit in direkter Umgebung der südlich benachbarten GI-Flächen sowie des im GE 21 (neu) bereits vorhandenen Bauschutt- und Recyclingunternehmens (mit einer mobilen Brechanlage) als problematisch ansieht, da hierdurch eine nicht unsensible Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Flächen ermöglicht wird, die nicht zuletzt auch für solche Betriebe bzw. Anlagen reserviert sind, die typischerweise mit erheblichen Immissionsbelastungen verbunden sind.“</p> <p>Es hat eindringlich verwiesen</p> <p>„auf§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie auf Grundsatz 3.2.4 Satz 2 Landesentwicklungsplan 2002, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind und wonach bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten ist.“</p> <p>„Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Umplanung bzw. Abstufung von bislang als GI ausgewiesenen Flächen zu einem GE unseres Erachtens nicht dazu führen darf, dass die hier schon heute vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.“</p>	<p>Kenntnisnahme Die touristische Entwicklung im Bereich des Berner Feldes, die in der Bauphase des Testturms begonnen hat, war zum Zeitpunkt der 2. Änderung – Testturm – nicht absehbar und nicht prognostizierbar. Insofern hat der Testturm die Anforderungen an das Gebiet verändert und wird dies weiterhin tun. Diese Entwicklung wird von der Plangeberin aufgrund der positiven Effekte (wirtschaftliche und touristische Effekte) unterstützt. Die Entwicklung soll mit der 5. Änderung des Berner Feldes unterstützt werden.</p> <p>Bei der Planung wird die Bestandsanlage des Einwenders berücksichtigt. Sofern auf die Stellungnahme des RP Freiburg vom 18.12.2019 verwiesen wird, handelt es sich um die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (s. Stellungnahme Nr. A1). Es wird auf die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes im Rahmen der erneuten Offenlage (s. Nr. D3) verwiesen, in der keine Bedenken gegen die Festsetzung geäußert wird.</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	Die Stadt ignoriert all das weiterhin. Sie wird erfahren müssen, dass die Planungshoheit nicht über den Rechten unseres Mandanten steht.	
	<p><u>bb.</u> Abschneiden von Betriebserweiterungen auf die Nachbargrundstücke</p> <p>Andererseits war eine Erweiterung und Änderung der Anlage unseres Mandanten auf die umliegenden Grundstücke bisher aufgrund der für den Betrieb geltenden und umgebenden GI-Festsetzung ohne weiteres zulässig. Sie soll aber durch den Bebauungsplanentwurf über die Fläche des Gewerbegebietes GE 21 hinaus unzulässig sein. Dies gilt insbesondere für die nach Kenntnis der Stadt schon lange zum Erwerb unseres Mandanten vorgesehene Fläche „GE20“. Damit wird der Betrieb auf das heutige Betriebsareal festgelegt und die erforderliche Flexibilität für eine an sich erst in Zukunft ergebenden Erfordernissen orientierte betriebliche Weiterentwicklung nicht zugelassen. Die Abwägungssynopse irrt, wenn sie auf S. 33 von einem angeblichen „Bestandsareal ohne vorliegende konkrete Änderungsoptionen“ spricht und meint, „der Bebauungsplan darf zulässigerweise die Grenzen bestimmen“. Dies ignoriert der Stadt bekannte Fakten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Betriebsgrundstück des Einwenders grenzt im Westen und Norden an Grünflächen, die für eine gewerbliche Nutzung bislang nicht zur Verfügung stehen bzw. erst im Rahmen der 5. Änderung entwickelt werden. Im Süden liegen bebaute Flächen Dritter. Das unbebaute Grundstück östlich ist im Eigentum der Stadt. Der Erwerb wurde im Zusammenhang mit einer Umnutzung des gesamten Bereichs (GE 20 und GE 21) besprochen, eine Nutzung für den ausgeübten Betrieb oder dessen Erweiterung war nicht Gegenstand der Besprechungen.</p>
	<p>5. Bruch von Zusagen der Stadt; Vertrauen in die Stadt als verlässlicher Vertragspartner erschüttert</p> <p>Mit einem solchen Vorgehen würde die Stadt außerdem gegebene Zusagen brechen, die im Rahmen der Ansiedlung des Turmes unserem Mandanten gegeben wurden.</p> <p><i>a. Schriftlich festgehaltene Zusagen bei der Besprechung ;m Rahmen der Vertragsverhandlung am 06.05.2014</i></p> <p>Wir verweisen auf die oben zitierten Schriftstücke aus dem Jahr 2013, vor allem aber auf das als zuletzt mit dem Einwendungsschriftsatz vom 17.01.2020 als Anlage 2 vorgelegten Protokoll der Besprechung bei der Stadt am 06.05.2014, angefertigt von Frau [REDACTED] vom Planungsbüro. 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.</p> <p>Unser Mandant hat zahlreiche Gespräche mit dem damaligen, 2015 überraschend gestorbenen Bürgermeister [REDACTED] geführt. Stets wurde ihm bedeutet, er werde nur Vorteile durch die Ansiedlung des Turms haben, weswegen er zur Ermöglichung von dessen Ansiedlung auch Grundstücksfläche abgab. Diese Erwartungen werden nun massiv enttäuscht: Es kommt nun nur wenige Jahre nach Ansiedlung des Turms zu einer für unseren Mandanten existenzgefährdenden Planung. Dies kann nicht hingegenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Protokoll bezieht sich auf ein Abstimmungsgespräch in einem anderen Planverfahren und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Protokoll sind keine Anregungen oder Bedenken zum Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld zu entnehmen. Das Protokoll ist in der Anlage 2 zur Stellungnahme Nr. C1 dargestellt.</p>
	<u>aa.</u> Streichung der Festsetzung zu Stauraum für Einfahrtstore zu gesagt	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>Hier hatte die Stadt unter Ziff. 1 vierter Aufzählungsstrich zugesagt, es werde die „Festsetzung zu Stauraum für Einfahrtstore ... ersatzlos gestrichen". Zu Unrecht ist die Festsetzung für Garagen in Ziff. 1.6 des Textteils des Bebauungsplanentwurfs noch immer vorhanden.</p>	<p>Wie dem 2014 erstellten Protokoll zu entnehmen ist, s. Anlage 2 zu Stellungnahme Nr. C1, sollte die „Festsetzung zu Stauraum für Einfahrtstore“ ersatzlos gestrichen werden. Garagen waren nicht Gegenstand der Abstimmungen. Eine entsprechende Festsetzung zu Stauraum für Einfahrtstore ist im Bebauungsplan auch nicht enthalten.</p>
	<p><u>bb. Unterbleiben einer Leitungseinlegung zugesagt</u> In Ziff. 3, drittes Aufzählungszeichen ist vorgesehen, dass „keine unmittelbaren baulichen Anlagen oder Schließungsstraße an der Grundstücksgrenze geplant" werden, „die Druck auf den Geländeversprung ausüben könnten". Unmittelbar südlich an das Grundstück unseres Mandanten angrenzend ist je- doch ein Leitungsrecht vorgesehen. Wird hier eine Leitung eingelegt, wird der problematische Untergrund bei den Aufgrabungsarbeiten zerstört und so gegen die Zusage verstoßen. Hinzu kommt, dass nach dem bisherigen Bebauungsplan in diesem Bereich die Anpflanzung von Bäumen und damit ein Immissionsschutz vorgesehen war. Wegen des Leitungsschutzstreifens entfällt nun auch dies.</p>	<p>Kenntnisnahme Wie dem 2014 erstellten Protokoll zu entnehmen ist, wurde im damaligen Änderungsverfahren für den Testturm zugesagt, keine baulichen Anlagen oder Erschließungsstraßen an die unmittelbare Grundstücksgrenze zu legen. Auch mit der 5. Änderung werden bauliche Anlagen nicht zugelassen, es wird nur ein Leitungsrecht eingeräumt. Dabei ist nicht geklärt, in welchem Bauverfahren die Leitung verlegt wird. Dies ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung für die Nutzung des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes GE 1.</p>
	<p><u>cc. Festsetzung für Nutzungen in Grünflächen zugesagt</u> In Ziff. 5, Punkt 2., ist die Zusage einer „Klarstellung" vorgesehen, „dass in den Grünflächen weitere Nutzungen, insbesondere Versickerungsanlagen untergebracht werden können". Sie fehlt noch immer. Der Kommentar dazu in der Abwägungssynopse auf S. 33, „Die Schriftstücke werden zur Kenntnis genommen. Die Protokolle beziehen sich aber nicht auf das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans für das Berner Feld." verkennt das Problem und belegt einen Umgang mit dem Bürger, der eben Vertrauen in Zusagen der Stadt zerstört.</p>	<p>Kenntnisnahme Die 5. Änderung dieses Bebauungsplans bezieht grundsätzlich alle rechtswirksamen Fassungen sowie die Ursprungsbebauungspläne in die Überlegungen und Abwägung zu Festsetzungen ein. Klarstellende Inhalte werden nur aufgenommen, wenn ein gesamthafter Klarstellungsbedarf für den Bebauungsplans sich ergeben hat. Dies ist in Bezug auf die Versickerung in Grünflächen beim bisherigen Vollzug nicht der Fall gewesen.</p>
	<p>Die Aussage auf S. 66 der Abwägungssynopse, „Ein Verstoß gegen den Vertrag kann nicht gesehen werden" ist angesichts dessen unverständlich. <i>b. Verstoß gegen den Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014, UR.-Nr. 2014/735 des Notariats Rottweil IV</i> Die Festsetzungen widersprechen auch dem Grundstückskaufvertrag vom 07.07.2014, UR.-Nr. 2014/735 des Notariats Rottweil IV.</p>	<p>Kenntnisnahme Bezüglich des angeführten Vertragsverstoßes wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme Nr. C1 verwiesen. Wie dort zutreffend ausgeführt, soll der vertragsgemäße Betrieb Bestandsschutz entsprechend der bisherigen Genehmigungen haben. Dies wird durch die 5. Bebauungsplanänderung</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>aa. <u>Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als GI vor gesehen</u> Dort heißt es in § 7 Ziff. 7 zur „Brecher-, Schredder- bzw. Recycling-Anlage“ und zur Nutzung des Geländes „als Lagerstätte und als Entsorgungsbetrieb“: „Der derzeit vorhandene Betrieb hat Bestandsschutz entsprechend der bisherigen Genehmigungen“. Zudem wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit „folgender Art der baulichen Nutzung“ genannt und im Anschluss daran nur eine Festsetzung als „Industriegebiete“ aufgeführt. <u>Das bedeutet:</u> Die jetzige Ausweisung als bloßes Gewerbegebiet ist vertragswidrig.</p>	<p>mit der gewählten Fremdkörperfestsetzung sicher gewährleistet. Die im Vertrag aufgeführten Arten der baulichen Nutzung (Industriegebiet) beziehen sich auf den damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. An keiner Stelle des Vertrages wird eine spätere erneute Änderung oder Überplanung ausgeschlossen. Ein Verstoß gegen den Vertrag kann nicht gesehen werden. Ein Widerspruch des Bebauungsplans für das Berner Feld in der Fassung der 5. Änderung wird nicht gesehen.</p>
	<p>bb. Hallen mit bestimmter Höhe und Maßgaben für Baufenster vor gesehen Wie oben ausgeführt, waren auf S. 6 in Ziffer 10 auch Zusagen für Hallen und Maßgaben für Baufenster vorgesehen. Nun sollen nur noch Lagerplätze statt Lagerhäuser möglich sein. Die Planung von Hallen, in denen auch abgekippt werden kann, war der Stadt schon lange und nicht nur aufgrund des Notarvertrages so bekannt. Schon in den genehmigten BImSchG Unterlagen sind nachrichtlich geplante Lagerhallen, in denen abgekippt werden kann, eingezeichnet. Dies kann nicht ignoriert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 2008 enthält nur die Genehmigung eines Lagerplatzes, Lagerhallen sind nicht Genehmigungsbestand. Sofern auf den Kaufvertrag aus 2014 Bezug genommen wird, so wurde dieser im Rahmen der 2. Änderung gefasst. Die Rahmenbedingungen haben sich seitdem geändert und war 2014 auch nicht prognostizierbar (touristische Entwicklung durch den Testturm). Daher wird die Beschränkung auf den genehmigten Lagerplatz im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung als angemessen erachtet.</p>
	<p>c. <i>Positionen des Einwenders schon im Schreiben vom 21.09.2017 klargestellt</i> Wir verweisen außerdem auf die als Anlage 3 zur Stellungnahme vom 17.01.2020 vorgelegte 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.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anlage 3 ist in der Stellungnahme Nr. D3 enthalten. Der Bebauungsplan ermöglicht für den Einwender den Weiterbetrieb der bestehenden Anlage mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie auch die in der Anlage 3 angesprochene Nutzung seines Grundstückes als Besucherzentrum. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans wird daher nicht gefährdet.</p>
	<p>Der sich nun abzeichnende Bruch dieser Zusagen durch die Stadt und der hier festzustellende Umgang mit einem kooperationswilligen Betroffenen den Ruf der Stadt als Verhandlungs- und</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Inhalt der Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p>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. Der Gemeinderat wird sich fragen müssen, ob er das und die damit verbundenen Verletzungen des Rechts (Notarvertrag, Bauplanungsrecht) wirklich so möchte.</p>	<p>Es werden keine Hinweise zur 5. Änderung des Bebauungsplans vorgetragen.</p>
	<p>V. Ergebnis und Antrag Die Stadt wird Verständnis dafür aufbringen müssen, dass unser Mandant keine Existenzvernichtung riskieren kann. Mit der sich aus der von der Stadt nicht ausreichend unterstützen Aussiedlung 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 durch die Festsetzung eines GI ohne Beschränkungen zu berücksichtigen. Nur damit erfüllt die Stadt das Abwägungsgebot und auch die gegebenen Zusagen und Verträge.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Festsetzung eines Industriegebietes ohne Beschränkungen entspricht nicht dem Planungsziel. Darüber hinaus war das Industriegebiet zu keinem Zeitpunkt seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans für das Berner Feld 1996 unbeschränkt. Vielmehr waren Lagerplätze als nach der Grundfläche überwiegenden Nutzung zu jedem Zeitpunkt nicht zulässig.</p>