

Vereinbarte Verwaltungs- Gemeinschaft Rottweil



Große Kreisstadt
und die Gemeinden

Rottweil
Deißlingen
Dietingen
Wellendingen
Zimmern o. R.

Flächennutzungsplan 2012 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“

24.1 „Gewerbegebiet Berland - ENRW“

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung,
Gemarkung und Ortsteil Neufra



Begründung

Offenlagebeschluss
gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
Stand: 12.09.2022

INHALT	SEITE
A. Rechtsgrundlagen	3
B. Verfahren	3
C. Begründung	4
D. Umweltbericht	11

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

B. Verfahren

Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“:

Verfahrensvermerke:

➤ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am	19.05.2022
➤ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB	19.05.2022
➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse	11.06.2022
➤ Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB	21.06.-22.07.22
➤ Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	27.10.2022
➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse	
➤ Durchführung der Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	
➤ Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	
➤ Genehmigung des Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“ durch das RP Freiburg	
➤ Bekanntmachung und Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland - ENRW“	

C. Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der 24. Flächennutzungsplanänderung:

Die Stadt Rottweil ist Ausrichter der Landesgartenschau 2028. Die Inanspruchnahme des Geländes zur Ausrichtung der Landesgartenschau bedingt die Verlagerung der ENRW - Energieversorgung RW GmbH & Co. KG. Diese hat ihren Hauptsitz derzeit im Neckartal der Stadt Rottweil. Von diesem Standort erfolgt die Organisation der Versorgung des Landkreises Rottweil, Tuttlingen und Schwarzwald-Baar mit Strom, Erdgas, Wärme und Wasser.



Für den Neubau der Betriebsgebäude soll eine bereits teilweise überplante Gewerbefläche im Ortsteil Neufra genutzt werden und vollständig der ENRW – Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG dienen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung wird die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes am neuen Standort erforderlich, in Verbindung mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches in nordöstlicher Richtung. Aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage im Versorgungsgebiet der ENRW, der Flächenverfügbarkeit, der topografischen Verhältnisse und der Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen im Sinn der Nachverdichtung vor Außenentwicklung nutzen zu können, ist der neue Standort als besonders geeignet einzustufen.

Am neuen Standort, im bereits existierenden Gewerbegebiet, können alle Betriebsaktivitäten der ENRW gebündelt werden und somit kann ein neuer Mittelpunkt der Netzgebiete der ENRW mit 150 Arbeitsplätzen entstehen.

Der sich im Verfahren befindende Bebauungsplan „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“ ist in Teilen aus dem Flächennutzungsplan 2012 entwickelt. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt Wohnbauflächen ein, die im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung von Wohnbauflächen in gewerbliche Flächen geändert werden müssen. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes zwei Wohnbaugrundstücke die im Zuge der Planung entfallen und der gewerblichen Nutzung / Grünflächenausweisung zugeordnet werden sollen. Da der zukünftige Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird es nötig, durch ein Parallelverfahren den Flächennutzungsplan 2012 in Teilbereichen zu ändern.

Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 2012 ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung.

Die Geltungsbereiche der beiden Bauleitpläne (Bebauungsplan und 24. Flächennutzungsplanänderung) sind nicht deckungsgleich, da bereits ein Teil des neu geplanten Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten ist. Um dem Entwicklungsgebot komplett Rechnung tragen zu können, muss der nordöstliche Teilbereich und der östliche Teilbereich noch von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche geändert werden. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung wird die gewerbliche Baufläche emissionstechnisch eingeschränkt.

Planungen auf Ebene des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan geplant, auch wenn derzeit bereits ein konkreter Ansiedelungswunsch vorliegt. Der derzeitige Ansiedelungswunsch besteht im Vorhaben der ENRW / der Standortverlagerung.



Für den Neubau der Betriebsgebäude soll eine bereits teilweise überplante Gewerbefläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berland – 1. Teil“ herangezogen werden. Die Fläche befindet sich im Gewerbegebiet Breite / Berland an der Stuttgarter Straße am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neufra. Im überplanten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berland – 1. Teil“ sind Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereiches noch als Wohnbaufläche für zwei Wohngebäude ausgewiesen. Diese sollen entfallen und künftig dem Gewerbegebiet und den erforderlichen Abstand- und Pflanzflächen zugeschlagen werden.

Bestehende Bebauungspläne

Im nordöstlichen Bereich schließt sich an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes eine auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Wohnbaufläche an. Der in Planung befindliche Bebauungsplan „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“ bedarf einer Überplanung und Einbeziehung von Teilflächen der Wohnbaufläche. Durch die Einbeziehung der Fläche ist es möglich, ausreichend Stellplätze für die rund 150 Mitarbeiter zu schaffen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Osten wird ein bepflanzter Sichtschutzwall auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird auf Ebene des Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet mit öffentlichen und privaten Grünflächen und bepflanztem Sichtschutzwall sowie der erforderlichen verkehrstechnischen Zuwegungen geplant.



Mit dem Bebauungsplan „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine emissionstechnisch beschränkte, allgemeine gewerbliche Angebotsbebauung geschaffen werden.

So könnte die aktuell favorisierte Umsiedelung der ENRW und der geplante Neubau der Betriebsgebäude der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG geschaffen werden, um auch in Zukunft die Versorgung von über 40.000 Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten.

Bebauungsplanentwurf BPL „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“

Darüber hinaus kann so die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe im städtebaulichen Umfeld sowie eine gute Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Gebietes geplant werden.

Lage und räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Neufra. Es grenzt im Osten an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Im Westen grenzt eine noch freie gewerbliche Fläche an, während im Süden das bestehende Gewerbegebiet vorhanden ist.



Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanung „Gewerbegebiet Berland – ENRW“ beinhaltet eine Fläche von ca. 0,7 ha. Darin enthalten sind Teilbereiche der Flurstücke 643 (Mörikestraße) und 724. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rottweil.

Ein Teilbereich der Fläche 724 wird aktuell als Bolzplatz genutzt. Hierfür soll Ersatz im Bereich Wasen/Große Wiesen an der Starzel geschaffen werden.

Flächenbilanz: Fläche in ha

Größe des Geltungsbereiches:

ca. 0,7 ha

Darin enthalten:

(GE E) Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung

ca. 0,7 ha

Darauf hinzuweisen ist, dass die im Geltungsbereich der 24. FNP – Änderung ausgewiesene Fläche von ca. 0,7 ha (GE E) auf Ebene des Bebauungsplanes einem Anteil von ca. 0,3 ha für öffentlichen und privaten Grünflächen für die Errichtung des Sichtschutzes zugeordnet wird.

Bei den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2012, als auch bei den Darstellungen des sich im Entwurf befindlichen FNP 2035, werden kleinteilige Ausweisungen von Grünflächen, außer von besonderer Zweckbestimmung wie z. B. großflächige Parkanlagen oder Kinderspielflächen, im Siedlungsbereich vermieden. Da ansonsten die Lesbarkeit eines großmaßstäblichen Flächennutzungsplanes nichtmehr gegeben ist.

Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes:

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Osten des Plangebietes wurden auf Ebene des Bebauungsplanes schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese kamen zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags eingehalten werden. Nachts findet kein Regelbetrieb statt. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage für das Ergebnis waren Maßnahmen, die durch die ENRW zwingend einzuhalten sind und die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt wurden. Des Weiteren wird ein bepflanzter Sichtschutzwall Teil der Festsetzungen. Die Pflanzung soll als zusätzlicher Schutz der östlich angrenzenden Bestandsbebauung dienen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die bestehende östlich gelegene Wohnbebauung und die geplante nördlich gelegene Wohnbebauung können durch die Berücksichtigung der Vorgaben auf Bebauungsplanebene in Verbindung mit den

festgesetzten Nutzungseinschränkungen und den vorgegebenen Abstandsflächen ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Lärmschutzes wurde auf Ebene des Bebauungsplanes die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewählt. Die zulässigen möglichen Nutzungsarten zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung ist nur soweit zulässig, als das der Betrieb nach dem Grad seiner Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten von tags 55 db(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten dürfen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde mit der 24. FNP Änderung die Ausweisung als (GE E) gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen übernommen, um hier die Besonderheit der Pufferwirkung zwischen der Ausweisung GE im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 hin zur Wohnbebauung zu unterstreichen.

Nachweis des Bauflächenbedarfs:

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

Für die Prüfung des Gewerbebauflächenbedarfs wird gemäß Ziffer 4 der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht als geeignet gesehen. Erforderlich ist eine für den Einzelfall nachvollziehbare Darstellung und Begründung.

Begründung des Einzelfalls:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Standortverlagerung und Bündelung eines regional bedeutsamen Versorgungsunternehmens. Der alte Standort wird zu Gunsten des ökologisch wertvollen Großprojektes der Landesgartenschau aufgegeben. Der geplante Standort löst keine Bauflächenenerweiterung im klassischen Sinne in den unbeplanten Außenbereich aus, sondern konzentriert sich im Wesentlichen auf ein vorhandenes Gewerbegebiet. Es kommt zu einer Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes. Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Umwandlung bereits im Flächennutzungsplan 2012 vorhandener Wohnbauflächen, die in Gewerbegebietsflächen mit Emissionsbeschränkungen umgewandelt werden.

Alternativenprüfung:

Von Mitte 2018 bis Mitte 2020 wurde ein Ersatzstandort gesucht. Im Fokus der Betrachtung standen Flächen /Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten:

- die den benötigten Flächenbedarf decken konnten,
- deren Verfügbarkeit erzielt werden konnte
- die über eine zentrale Lage im Versorgungsgebiet verfügten
- eine kurze Erreichbarkeit im Störfall in den Bereichen, Rottweil, Tuttlingen und Schwarzwald – Baar garantierten

- die nötige Infrastruktur, planungsrechtliche Ausweisung (Gewerbegebiet und Industriegebiet) und verkehrsgünstige Anbindung verfügten

Hierbei kamen die Gewerbegebiete INKOM, Neckartal, Berner Feld, Saline/ Öschle, Eferen und Berland in die nähere Betrachtung. Die Flächengröße und Verfügbarkeit standen der Realisierung überwiegend entgegen. Für den Standort Gewerbegebiet „Saline/Öschle“, der sich im Stadtzentrum von Rottweil befindet wurde am 17.07.2019 eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung der Ansiedlung der ENRW geplant. Da die Grundstückverhandlungen nicht zur Realisierung der Verfügbarkeit führten, musste die Planung eingestellt und die Veränderungssperre wieder aufgehoben werden.

Ebenso wichtig war die zentrale Lage im Versorgungsgebiet und die Erreichbarkeit im Störfall. Um die Gebiete Rottweil, Tuttlingen und Schwarzwald-Baar abdecken zu können rückte das Straßengeflecht der B 14 und B 27 und deren schnelle Erreichbarkeit immer mehr in den Fokus, was Standorte in der Peripherie ungeeignet werden ließen.

Aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage im Versorgungsgebiet der ENRW, der Flächenverfügbarkeit, der topografischen Verhältnisse und der Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen im Sinn der Nachverdichtung vor Außenentwicklung nutzen zu können, wurde der Standort Berland im Ortsteil Neufra als Standort gewählt.

Das Gewerbegebiet Berland im Ortsteil Neufra erhält durch die Standortverlagerung der ENRW eine bedeutende zentrale Rolle in der Versorgungsgewährleistung der Energieversorgung Rottweils, Tuttlingens und Schwarzwald-Baar.

Verkehrliche Erschließung:

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch bereits gut erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die vollständig ausgebaute Stuttgarter Straße erfolgen.

Ver- und Entsorgung:

Der Anschluss an die bestehende Wasserversorgung, Strom-, Gas-, und Telekommunikationseinrichtungen sind möglich. Die Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.

Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten sind nicht vorhanden. Für das gesamte Plangebiet erfolgte bereits im Jahre 2015 eine Auswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, mit Freigabe des Plangebietes.

Topographie und Naturräumliche Gliederung:

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Oberen Gäue und gehört zu den Neckar- und Tauber-Gäuplatten, die sich von Nordosten nach Südwesten durch ganz Baden-Württemberg erstrecken. Das Gelände verläuft ohne größere Gefälle auf einer Höhe von rund 586 m ü NN.

Geologie / Böden:

Geologisch stehen im Untergrund Schwemmlerhschichten an. Hierbei handelt es sich um Schluffton, in sandiger, meist schwach kiesiger bis steinige und schwach humose Ausprägung der durch oberflächlich abfließende Niederschlagswässer umgelagert wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lauffener Grubenfeld I und II, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg.

Verfahren:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“ am 03.03.2021 gefasst. Der Bebauungsplan wurde vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dieser wird nun zeitlich mit der FNP Änderung in die Offenlage gebracht.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für die 24. Flächennutzungsplanänderung wurden am 19.05.2022 gefasst. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 11.06.2022. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 21.06. bis 22.07.2022 durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 24. FNP Änderung. Da der Flächennutzungsplan 2012 bereits die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) enthält, kommt der Bebauungsplan in Teilen bereits dem Entwicklungsgebot nach und muss in diesem Bereich nicht geändert werden. Eine Ausweisung auf Ebene des FNP in diesem Bereich als Gewerbegebiet und sich auf Ebene des Bebauungsplans daraus entwickeltem eingeschränkten Gewerbegebiet ist Entwicklungskonform.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die nordöstliche und östliche Anschlussfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs der 24. Flächennutzungsplanänderung wird die im Flächennutzungsplan 2012 ausgewiesene Fläche von Wohnbaufläche in (GE E) geändert. Um hier eine Signalwirkung bezüglich der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu setzen, wird hier keine reine (GE) Gewerbegebietsausweisung gewählt, sondern die (GE E) eine gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung. Dadurch wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Sensibilisierung und Einschränkung der Nutzung vorgenommen, die dann auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt wird. Dadurch wird eine Art Pufferwirkung erzeugt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde die Form des Angebotsbebauungsplans gewählt und nicht die, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. D.h. die Realisierung des ENRW – Projektes steht zwar im gewünschten Fokus - eine offene angebotsbasierende Gewerbegebietsausweisung mit eingeschränkten Emissionen ist aber nicht ausgeschlossen.

Der durch die Planung entfallene Anteil an Wohnbaufläche soll durch Ausweisung von Wohnbauflächen zur Bedarfssicherung auf der geplanten Wohnbaufläche „Brunnenwiesen“ im Nordosten von Neufra im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 ersetzt werden. Die Planung soll Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans „FNP VG Rottweil 2035“, der sich bereits im Verfahren befindet, werden. Ein Ersatz der Wohnbaufläche kann dadurch planerisch gesichert werden.



Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die geplante Wohnbaufläche „Brunnerwiesen“ befindet sich im Nordosten von Neufra und wird v. a. landwirtschaftlich als Pferdeweide genutzt. Im Norden, an der Böschung zur Wellendinger Straße, befindet sich eine Hecke und im Südwesten ein Streuobstbestand. Im Westen besteht ein von Ruderalvegetation umgebener Schuppen.
- Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an, im Süden und Osten weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, tw. mit Streuobstbeständen).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Ohne Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung würde die Fläche weiterhin als Schuppen bzw. landwirtschaftlich genutzt, wodurch sich keine erheblichen Veränderungen der Umweltbelange ergeben.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)

- Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003: Übergangsbereich Siedlungsfläche / Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche.
- Landschaftsplan 1996: Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftsbild in landwirtschaftlichen Grenz- und Unterflurbereichen. Darüber hinaus Kennzeichnung des Streuobstbestandes.

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, Biotope...)

- Am Nordrand des Plangebietes liegt das nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldhecke östlich Neufra“ (Nr. 178183250012).
- Hinweis: Streuobstbestände sind nach § 33a NatSchG ab einer Größe von 0,15 ha zu erhalten. Im Bereich des Plangebietes wird diese Größe jedoch unterschritten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der 24. Änderung wurde das Parallelverfahren eingeleitet und nun mit dem Offenlagebeschluss weitergeführt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Übergeordnete Planungen:

Regionalplan 2003:



Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Die Stadt Rottweil gehört als Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil an. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche aktuell als Wohnbaufläche dar. Mit dem Parallelverfahren wird die Fläche in eine gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GE E) umgewandelt.



Flächennutzungsplan 2012



Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung
„Gewerbegebiet Berland – ENRW“

D. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Wird eine Umweltprüfung z. B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten (Bauleitplan)-Verfahren (hier: Flächennutzungsplanänderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Absichtungsregelung sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Die Absichtungsmöglichkeit beschränkt sich dabei nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planhierarchie höherrangigen Planungsebene (Flächennutzungsplan) zur Absichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Somit kann im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung auf die Inhalte einer Umweltprüfung, die für den parallel aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt wird, zurückgegriffen werden.

Der Gesetzgeber unterscheidet bei Aufbau und inhaltlicher Strukturierung des Umweltberichtes nicht zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan muss jedoch aufgrund der konkreteren Planungsebene weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern enthalten. Auch bei den Vermeidungsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen werden erst auf Bebauungsplanebene differenzierte Angaben erforderlich.

Flächennutzungsplan 2012 – 24. Änderung „Gewerbegebiet Berland – ENRW“

Nr. 24.1 „Gewerbegebiet Berland - ENRW“

Unter Berücksichtigung der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB skizzierten Abschichtungsmöglichkeiten wird für den Umweltbericht der 24. Flächennutzungsplanänderung der VGRW auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nf 337/20 „Berland – 1. Teil – 2. Änderung“ zurückgegriffen.

Vorhabensbeschreibung:

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung



Standort:

Stadt Rottweil, Ortsteil Neufra
Gemarkung: Neufra

Vorhaben:

Gebietsgröße: ca. 0,7 ha

Nutzungszweck:

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung

Ausgangszustand:

Die ca. 0,7 ha große Fläche wird derzeit in Teilen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

In der Fläche befindet sich ein Bolzplatz der mit Sportrasen angelegt ist und intensiv genutzt wird.

Verfahrensstand:

Offenlage

Beurteilungsunterlagen

Umweltbericht, Thomas Grözing, Stand: Offenlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung“

Kurzdarstellung des Vorhabens

Anlass der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 2012 ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung auf der Gemarkung / Ortsteil Neufra. Es wird auf die ausführliche Erläuterung in der Begründung verwiesen.

Ergebnis der Bestandsaufnahme

Fläche:	Laut § 1a Abs. 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige baulichen Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z. B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Durch die Standortwahl findet eine Nachverdichtung in einem bereits existierenden Gewerbegebiet statt mit einer geringen Ausdehnung in den Außenbereich, welcher auf Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplans jedoch als Wohnbaufläche ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeordnet wurde.
Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung	
Boden:	Hier wird der Boden des gesamten Bebauungsplangebiets betrachtet.

Gesamtbewertung: hohe Bedeutung	Naturnahe Böden umfassen rund 100%. Dies sind hochwertige bis sehr hochwertige Böden aus erodierter Parabraunerde. Anthropogen überprägte Böden, die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind kommen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Bolzplatzes kein Sportplatz- Aufbau einschl. Drainagen durchgeführt wurden. Versiegelte / bebaute Böden, die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind kommen nicht vor.
Biotope / biologische Vielfalt Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Der Bereich wird als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit fragmentarischer Unkrautvegetation genutzt. Zusätzlich existiert in diesem Bereich ein Bolzplatz mit Sportrasen. Insgesamt ist das Areal strukturarm und mit Biotoptypen von sehr geringer Wertigkeit ausgestattet.
Wasser: Gesamtbewertung: geringe bis mittlere Bedeutung	Der im Untergrund vorkommende Gipskeuper wird von einer Deckschicht aus Verschwemmungssedimenten mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßig bis sehr geringe Ergiebigkeit bedeckt. Die hydrogeologische Haupteinheit wird im Gebiet von folgenden Böden überlagert. Erodierte Parabraunerde aus pleistozänem Schwemmlehm. Wasserdurchlässigkeit = Grundwasserneubildung ist gering bis mittel Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Ebenso verlaufen keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.
Klima / Luft: Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung	Hier wird wieder das gesamte Bebauungsplangebiets betrachtet. Offene Acker- und Rasenflächen bilden ein Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet. Dabei verbleiben die Luftmassen weitestgehend auf der Fläche oder fließen dem geringen Gefälle folgend nach Südosten ab. Eine siedlungsrelevante Bedeutung ist kaum gegeben. Bioklimatisch wirksame Gehölzbestände (Beschattung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung etc.) die sich positiv auf das Klima und die Lufthygiene auswirken, treten im Plangebiet nicht auf. Lufthygienische Vorbelastungen für das Schutzgut bestehen insbesondere durch: - Verdriftung von Pflanzenschutzmittel im Bereich intensiv genutzter Ackerflächen des Plangebietes, - und durch verkehrsbedingte Emissionen durch LKW- und PKW-An- und Abfahrten auf den umliegenden Gewerbeflächen.
Tiere, Pflanzen: Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung	Die Acker- und Rasenflächen stellen potentielle Jagdhabitate für Fledermäuse sowie Lebensräume für Bodenbrüter des Offenlandes (u. a. Feldlerchen) dar. Zusätzlich bieten die blütenreichen Wiesenbereiche Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für sämtliche Schmetterlingen.
Landschaftsbild Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Hinsichtlich des Landschaftsbildes liegt das Plangebiet durch die unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbeflächen im Süden und Westen am hier durch bereits großvolumige Gewerbebauten geprägten bzw. vorbelasteten Ortsrand von Neufra. Der Planbereich selbst beinhaltet ausschließlich Rasen- und Ackerflächen, die keinerlei landschaftsprägende Elemente aufweisen.
Freizeit und Erholung Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung	Die Eignung des Plangebietes für die Freizeit- und Erholungsnutzung beschränkt sich auf eine ortsrandnahe Tages- und Kurzzeiterholung. Innerhalb der Planfläche befindet sich ein Bolzplatz mit zwei Metalltoren dessen Rasenfläche regelmäßig gepflegt wird. Andere Freizeit- und Erholungseinrichtungen treten im Plangebiet nicht auf.
Mensch	In Bezug auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden unterliegt die Fläche den bestehenden Belastungen der ackerbaulichen Nutzung und im Wirkungsbereich der angrenzenden Gewerbeflächen.

Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung	Kurzzeitige Lärmbelästigungen oder sonstigen Belästigungen beschränken sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Gebietes mit Maschinen, wodurch Stäube bzw. das Abdriften von Düngemitteln und Bioziden gegeben ist. Temporär sind akustisch wahrnehmbare Lärmemissionen von den Straßen und den Gewerbegebieten möglich.
Kultur-, Sachgüter: Gesamtbewertung: ohne, geringe Bedeutung	Kulturgüter, Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Besondere Sachgüter ebenfalls nicht.
Wechselwirkungen:	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Fläche: Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Anlagenbedingt ist durch die Inanspruchnahme von weiteren Flächen aus dem Außenbereich grundsätzlich mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße im Vergleich zum Gesamtgebiet und der angestrebten Nachverdichtung sind die Auswirkungen als wenig erheblich einzustufen.
Boden: Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung	Vorhabenbedingt steigt der Anteil an überbauten Flächen gegenüber dem Ist-Zustand. Somit führt das Vorhaben bau- und anlagebedingt zum dauerhaften Verlust von hochwertigen bis sehr hochwertige Böden und deren natürlichen Bodenfunktionen. Insbesondere wird die mit sehr hoch bewerteten Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe deutlich betroffen sein. Da in Gewerbegebieten grundsätzlich mit hohen Versiegelungsgraden zu rechnen ist sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lauffener Grubenfeld I und II, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg.
Wasser: Gesamtbewertung: gering Bedeutung	Anlagebedingt kommt es zu einer Verringerung bzw. dem Verlust der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung von Flächen. Zusammenfassend sind die im Gebiet vorkommenden Schichten aufgrund ihrer weitestgehenden geringen Wasserdurchlässigkeit für die Grundwasserneubildung von untergeordneter Bedeutung.
Klima / Luft: Gesamtbewertung: Geringe bis mittlere Bedeutung	Baubedingt entstehen unvermeidbare, aber zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen während der Bauphase. Die Planung führt anlagebedingt zum Verlust einer sehr kleinen Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche. Dies wirkt sich allenfalls sehr begrenzt lokalklimatisch auf die benachbarten Siedlungsflächen im Osten oder auf Belastungsräume im Süden und Westen mit den bestehenden Gewerbebauten aus. Anteilig ist mit einer vermehrten Zunahme von Flächenaufheizungen zu rechnen. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich diese Beeinträchtigungen jedoch auf ein unerhebliches Maß verringern. Zusätzlich führt die gut durchlüftete Ortsrandlage zu einer Abmilderung von negativen klimatischen Effekten. Betriebsbedingte erhebliche Schadstoffemissionen sind aufgrund der GE E – Ausweisung nicht zu erwarten. Eine Zunahme von Emissionen ergibt sich jedoch durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zur Andienung der gewerblichen Nutzung.
Tiere, Pflanzen: Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Vorhabenbedingt kommt es durch die Überbauung und Versiegelung der Wiesen- und Ackerflächen zu einem Lebensraumverlust eines Feldlärchen-Paares im Gesamtgebiet, sowie zu einem Lebensraumverlust eines Nahrungs- und Fortpflanzungshabitates von vorgefundenen besonders geschützten Rotklee-Bläulingen (Schmetterling). Darüber hinaus ist die Betroffenheit des Plangebietes als ein wenig genutzten Teil-Jagdhabitates für Fledermausarten nicht auszuschließen.

	Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung auf Ebene des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF Maßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.
Landschaftsbild: Gesamtbewertung: Geringe bis mittlere Bedeutung	Grundsätzlich ist das Plangebiet durch die umliegenden Gewerbebauten bereits deutlich vorbelastet, was die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut abmildert. Da jedoch anlagebedingt das Gewerbegebiet näher an die Wohnbebauung am Ortsrand von Neufra heranrückt, kann dies für die lokalen Anwohner zu erheblichen visuellen verändernden Wirkungen führen. Der durch die Ausdehnung verursachte erhebliche Eingriff kann allerdings durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden. Durch das Vorhaben wird eine gering strukturierte und wenig abwechslungsreich gestaltete Landschaft überplant. Landschaftsbildprägende Elemente wie Einzelbäume oder Heckenstrukturen die entfernt bzw. beeinträchtigt werden sind nicht vorhanden. Baubedingt kommt es allerdings zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bauarbeiten.
Freizeit und Erholung Gesamtbewertung: Geringe bis mittlere Bedeutung	Von der Planung sind Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung betroffen. Es kommt zum Verlust einer Sportstätte, genauer eines Bolzplatzes. Darüber hinaus besitzt die Fläche jedoch für die Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung / Aufenthaltsqualität, wodurch für die Erholungsnutzung insgesamt keine gravierenden Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Es wird einen Ersatz für den Bolzplatz an anderer Stelle geben.
Mensch: Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit den vorhandenen Produktionsstätten im Gewerbegebiet nicht ersichtlich. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit ausreichend Abstand (Puffer) zur östlich angrenzenden Wohnbebauung. Es sind nur Betriebe zulässig, die nach dem Grad ihrer Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten von tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) nicht überschreiten dürfen. Als weitergehende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, ist im Osten ein Lärmschutzwall mit Sichtschutzpflanzung vorgesehen.
Kultur-, Sachgüter: Gesamtbewertung: Ohne Bedeutung	Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Kulturgüter sind nicht ersichtlich.
Wechselwirkungen:	Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seinem derzeitigen Bestand und rechtswirksamen Bebauungsplan bestehen. Eine Gewerbe- und Wohnbauentwicklung bliebe auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes möglich.	
Empfehlungen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen	

Fläche:	• Regelungen zur Nachverdichtung • Flächenschonende Bauweise • Beschränkung der überbaubaren / versiegelten Flächen
Boden:	• Beachtung und Auflagen von Umweltschutzauflagen • Regelungen zur Belagsgestaltung • Oberbodenauftrag im Bereich des Lärmschutzwalls • Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches durch Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Rottweil
Biotope / biologische Vielfalt:	• Eingrünung des Plangebietes, Anlage von Saumstreifen • Regelungen zu flächenschonendem Umgang • Regelungen zu Leuchtmitteln
Wasser:	• Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Vermeidung von Bodenverdichtung • Ausgestaltung von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen
Klima / Luft:	• Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen • Pflanzgebote • Ausgestaltung von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen • Entwässerungsregelungen
Tiere, Pflanzen:	• Regelungen zu Leuchtmitteln • Eingrünung des Plangebietes, Anlage von Saumstreifen • Auflagen zur Bewirtschaftung der Eingrünungsmaßnahmen • CEF – Maßnahmen für die Feldlerchen
Landschaftsbild:	• Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Eingrünung des Plangebietes • Beschränkungen im Maß der baulichen Nutzung • Abstände zur Wohnbebauung • Regelungen bezüglich Beleuchtung • Reduzierung von Emissionen
Freizeit und Erholung:	• Erhalt der Wegeverbindung • Ersatzstandort für den Bolzplatz
Mensch:	• Abstände und Sichtschutzpflanzungen • Einschränkung bezüglich zulässiger Betriebe durch GE E in Verbindung mit der TA Lärm
Kultur-, Sachgüter:	• Benachrichtigungspflicht bei archäologischen Funden
<u>Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:</u> Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt auf Ebene des Bebauungsplanes „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung ergibt einen Ausgleichsbedarf, der planextern über das Ökokonto der Stadt Rottweil ausgeglichen wird.	
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:	
Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin als Ackerfläche und Bolzplatz intensiv genutzt werden. Der Umweltzustand wird sich daher nicht verändern.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)	

Die Alternativenprüfung erfolgt in Abschnitt C dieser Begründung.

Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Verfahren: Die Darstellung und Bewertung erfolgen verbal-argumentativ.

Hinweise zur Abschichtung und weiterer Untersuchungsbedarf

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der 24. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Die Ergebnisse des Umweltberichtes auf Ebene des Bebauungsplanes werden als Basis genommen. Es gilt zu beachten, dass nur auf Ebene des Bebauungsplanes Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich festgesetzt werden können.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bezogen auf die 24. FNP Änderung wird die Fläche aktuell in Teilbereichen als intensiv genutzte Ackerfläche sowie einen mit Sportrasen ausgestatteten Bolzplatz genutzt. Auf Ebene des FNP soll eine 0,7 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung ausgewiesen werden. Innerhalb diese 0,7 ha werden auf Ebene des Bebauungsplanes eingeschränkte gewerbliche Bauflächen sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen mit einer Sichtschutzbepflanzung geplant.

Schutzgebiete:

Folgende Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale und Naturparks
- FFH- Mähwiese (Der erforderliche Ausgleich wurde bereits im Zusammenhang mit dem BPlan-Verfahren "Berland - 1.Teil - 1. Änderung" im Jahr 2017 nachgewiesen.)
- Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und HQ extrem)
- Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Auf die sehr ausführliche Darlegung der einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung (Seite 13 / 14) wird hier verwiesen. Eine Doppelaufzählung wird dadurch vermieden.

Fazit: Der Eingriffsschwerpunkt liegt in der Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes, der Bodenversiegelung und der Auswirkungen für den Mensch durch die Nachverdichtung des Gewerbegebietes. Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt auf Ebene des Bebauungsplanes „Berland – 1. Teil – 2. Änderung und Erweiterung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der über das Ökokonto der Stadt Rottweil ausgeglichen wird. Mit den Beschränkungen der Emissionswerte des Gewerbegebietes und der öffentlichen und privaten Grünflächenausweisung sowie der Bepflanzung als Sicht- und Lärmschutz sollen Eingriffe minimiert werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festsetzt.

Fassung vom 12.09.2022

Planverfasser:

Silke Hauß

Stadtplanerin

i. A. der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil