

Vereinbarte Verwaltungs- Gemeinschaft Rottweil

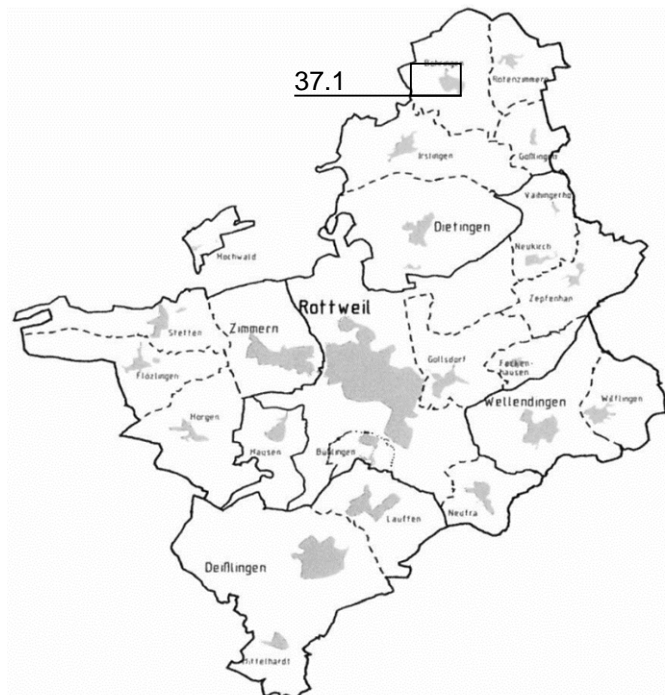


Große Kreisstadt
und die Gemeinden

Rottweil
Deißlingen
Dietingen
Wellendingen
Zimmern o. R.

Flächennutzungsplan 2012 37. Änderung „Hochboll“

37.1 „Hochboll“
Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft
Gemeinde Dietingen, Gemarkung Böhringen



Begründung

Offenlage
gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
Stand: 12.03.2024

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- 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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

B. Verfahren

Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“:

Verfahrensvermerke:

- | | |
|---|---------------------|
| ➤ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am | 09.11.2023 |
| ➤ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | 09.11.2023 |
| ➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse | 23.12.2023 |
| ➤ Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | 02.01.24 – 02.02.24 |
| ➤ Offenlagebeschluss und Beschluss zur Durchführung | |
| ➤ Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | 25.04.2024 |
| ➤ Amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse | |
| ➤ Durchführung der Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| ➤ Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss | |
| ➤ Genehmigung des Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“ durch das RP Freiburg | |
| ➤ Bekanntmachung und Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2012 – 37. Änderung „Hochboll“ | |

C. Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der 37. Flächennutzungsplanänderung:

Anlass der 37. Flächennutzungsplanänderung ist der geplante Teilumsiedlungswunsch eines in der VGRW ansässigen Unternehmen für Flächen in Böhringen. Die Firma ist im Bereich Großhandel für Gebäudetechnik tätig und überregional bekannt. Durch das stetige Wachstum der Firma ist der jetzige Firmenstandort in Rottweil mittlerweile an seine Grenzen gestoßen. Eine zwingend notwendige Erweiterung ist am jetzigen Standort in Rottweil nicht möglich.



--- Geltungsbereich der 37. Pkt. Änderung

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewerbegebietserweiterung am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Hochboll in Böhringen. Gleichzeitig soll mit der vorliegenden Änderung am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes die gewerblichen Entwicklungsfläche reduziert werden. Die Anpassung und Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung des konkret geplanten Neubaus und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochboll“. Gleichzeitig gibt es im Gewerbegebiet „Hennengraben“ im Süden von Dietingen Erweiterungsbedarf von einem ortsansässigen Betrieb und im Ortsteil Irslingen einen anfragenden Betrieb die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden sollen.

Nachweis des Bauflächenbedarfs:

Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes wurde im laufenden Verfahren zur Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 ein Cima Gutachten zugrunde gelegt. Laut CIMA Gutachten kann die Gemeinde Dietingen theoretisch ihren Flächenbedarf von 2,0 ha über das vorhandene marktgängige Flächenpotenzial bis zum Zieljahr 2035 abdecken.

In dieser letzten Aktualisierung des CIMA Gutachtens vom Oktober 2022 konnte der zwischenzeitlich sich konkretisierenden Ansiedlungswunsch noch nicht berücksichtigt werden.

In der Offenlage der Punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035, wurde deshalb bereits auf diesen Einzelfall der Gemeinde Dietingen eingegangen und an der Flächenausweisung von 6,4 ha, wie sie auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 dargestellt ist, festgehalten.

Die vorliegende punktuelle 37. Flächennutzungsplanänderung begründet nun erneut diese Argumentation und präzisiert zusätzlich diesen Einzelfall in Größe und Fläche.

Begründung des Einzelfalls:

Der Betrieb möchte seine komplette Logistik und Vertrieb von Rottweil nach Dietingen verlagern um das dauerhafte Überleben der Firma und die Sicherung der Arbeitsplätze gewährleisten zu können. Das Unternehmen hat aufgrund der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2012 vorhandenen Entwicklungsfläche in Dietingen ihre Planungen bereits in diese Richtung verstärkt und steht unter einem enormen Expansionsdruck. Kurzfristig stehen auch keine anderen geeigneten Flächen in Rottweil zur Verfügung. Aufgrund der Lage mittig zwischen dem Autobahnanschluss Rottweil und Oberndorf ist der Standort für das Unternehmen günstig. Es werden 80 bis 100 Arbeitsplätze geschaffen, womit der Wirtschaftsstandort Dietingen gestärkt wird.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Dietingen dazu entschlossen, die geplante Gewerbegebietsfläche „Hochboll“ an die Planung des Betriebs anzupassen und dessen Expansionswunsch zu befriedigen.

Alternativenprüfung:

Im Rahmen der Ansiedlungsanfrage in Böhringen wurde zunächst geprüft, ob alternative Standorte in der Gesamtgemeinde oder auch in der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil möglich wären. Hierzu wurde zusammen mit der Verwaltungsgemeinschaft in einem gemeinsamen Termin am 23.01.2023 die Situation erörtert. Hier wurde von der VGRW bestätigt, dass vor allem in der Stadt Rottweil (und Stadtteilen) keine entsprechende Fläche zeitnah zur Verfügung gestellt werden kann. Im Rahmen der Besprechung am 23.01.2023 war es auch Konsens, dass der Betrieb und die Arbeitsplätze unbedingt in der Verwaltungsgemeinschaft gehalten werden sollen. Dies ist auch ausdrücklicher Wunsch des betroffenen Betriebs, welcher aufgrund der Firmengeschichte in der Region verankert bleiben möchte.

Somit beschränkte sich die Prüfung der Alternativen auf die Gemeinde Dietingen und die entsprechenden Ortsteile. Hier wurden vor allem auch möglich Konflikte sowie die städtebauliche Integration auf Bebauungsplanebene detailliert untersucht. Die Prüfungsergebnisse wurden aus dem Bebauungsplan übernommen.

Dietingen: Die gewerbliche Entwicklung von Dietingen erstreckte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf den Bereich Hennegraben/Schillgasse. Hier wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Betriebe angesiedelt. Allerdings stößt dieses Gewerbegebiet mittlerweile an seine Grenzen. Hier sind nur noch geringfügige Erweiterungen in Richtung der Gewanne Teicher und Hennegraben möglich. Durch die bestehende Wohnbebauung „Wasen“ und die schwierige Topographie im Gewann „Hennegraben“ sind hier Grenzen der Entwicklung vorgegeben. Eine Ansiedlung des Betriebs scheidet hier somit aus. Innerhalb des GE Schillgasse ist zwar noch eine größere Freifläche, diese befindet sich allerdings im Privateigentum einer Familie, welche selbst gewerblich tätig ist. Der Zugriff durch die Gemeinde ist nicht möglich.

Die Schaffung neuer Gewerbeflächen in Dietingen an anderer Stelle ist derzeit nicht angedacht und auch städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern scheidet Dietingen als Standort der Firmenansiedlung aus.

Irslingen: Die gewerbliche Entwicklung von Irslingen erstreckte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf den Bereich Brühl/Waidbachstraße. Hier wurde jüngst ein weiterer Abschnitt erschlossen und weitere Grundstücke veräußert. Kurzfristig sind weitere kleinere Grundstücksvermarktungen zu erwarten und dann die Enderschließung dieses Gebiets.

Eine weiter gewerbliche Entwicklung ist allenfalls in nördlicher Richtung denkbar, wobei sich hier aufgrund der sehr bewegten Topographie kleinere Ansiedlungen städtebaulich rechtfertigen lassen. Eine Flächenentwicklung in der vorgesehenen Ausdehnung ist hier nicht denkbar. Gleichmaßen wäre auch ein Heranrücken an die Wohnbebauung kritisch zu sehen. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen in Irslingen an anderer Stelle ist derzeit nicht angedacht und auch städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern scheidet Irslingen als Standort der Firmenansiedlung aus.

Böhringen: Die gewerbliche Entwicklung von Böhringen erstreckte sich in den vergangenen Jahrzehnten auf den Bereich Müllergasse/Hochboll. Hier wurden in den vergangenen Jahren der örtliche Bedarf abgedeckt und es hat sich hier ein Gewerbestandort etabliert. Zwischen diesem Bereich „Müllergässle/Hochboll“ und der Trasse der BAB 81 steht ein Korridor von 400 m x 400 m für mögliche gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung. In der Aufstellung des FNP 2035 wurde eine Reservefläche von 6,4 ha an gewerblicher Entwicklungsfläche im Gebiet „Hochboll“ ausgewiesen. Aufgrund der bereits 6,4 ha ausgewiesenen Gewerbefläche und der Möglichkeit langfristig weitere Fläche zu generieren, ist der Standort „Hochboll“ zur Ansiedlung der Firma geeignet.

Gleichmaßen liegt das Gebiet „Müllergässle/Hochboll“ direkt an klassifizierten Straßen und ist somit optimal erschlossen. Die Erreichbarkeit der BAB 81 in Richtung Stuttgart und Singen ist gleichmaßen sehr gut. Durch die bereits vorhandene Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet (Osten), die BAB 81 (Westen), die „Harthäuser Straße“ (Norden) und ein Aussiedlerhof (Süden), ist die Potentialfläche von allen Seiten mit Vorbelastung umrandet.

Gösslingen: Die gewerbliche Entwicklung von Gösslingen erstreckt sich derzeit ausschließlich auf kleinere Betriebe, die in der Ortslage in Mischgebieten ansässig sind. Gösslingen ist bisher überwiegend als Wohnsiedlung anzusehen. Die Entwicklung eines großen Gewerbegebietes ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Insofern scheidet Gösslingen als Standort der Firmenansiedlung aus.

Rotenzimmern: Die gewerbliche Entwicklung von Rotenzimmern erstreckt sich derzeit ausschließlich auf kleinere Betriebe, die in der Ortslage in Mischgebieten ansässig sind. Rotenzimmern ist bisher überwiegend als Wohnsiedlung anzusehen. Die Entwicklung eines großen Gewerbegebietes ist städtebaulich nicht gerechtfertigt. Insofern scheidet Rotenzimmern als Standort der Firmenansiedlung aus.

Im Rahmen der Alternativenprüfung in der Gemeinde Dietingen kann nur der Bereich Müllergasse/Hochboll in Böhringen als realistischer Standort einer Gewerbeansiedlung in vorgenannter Größe erfolgen.

Lage und räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Westen und im Süden des Ortsteils Böhringen und grenzt an die bestehende gewerbliche Entwicklungsfläche und das bestehende Gewerbegebiet an. Die geplante Rücknahme der Gewerbegebietsfläche und gleichzeitige Ausweisung landwirtschaftlicher Fläche grenzt im Westen an eine Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche an.

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar und führt diese in Richtung der BAB 81 fort. Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortschaft.

Die geplante gewerbliche Entwicklungsfläche greift sowohl auf landwirtschaftliches Grünland als auch Ackerflächen zurück. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Kreisstraße K 5506 in Richtung Harthausen an. Das Gebiet ist insgesamt leicht in Richtung Süden geneigt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst eine Fläche von 7,4 ha brutto.

Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereiches:

Fläche in ha der 37. Pkt. FNP- Änderung

ca. 7,4 ha

Darin enthalten:

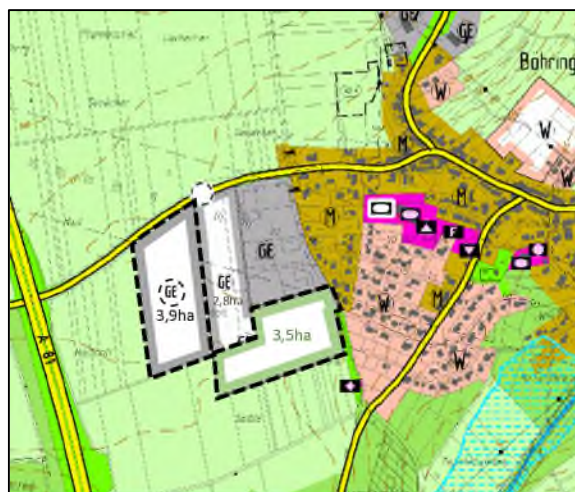
(GE) Gewerbegebiet

ca. 3,9 ha (vorher landwirtschaftliche Fläche)

Landwirtschaftliche Fläche:

ca. 3,5 ha (vorher gewerbliche Entwicklungsfläche)

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen bestehenden gewerblichen Entwicklungsfläche von 2,8 ha, liegt die Gesamtausweisung der gewerblichen Entwicklungsflächen im Bereich „Hochboll“ dann bei 6,7 ha brutto. Die bisherige ausgewiesene gewerbliche Entwicklungsfläche im FNP 2012 und der pkt. Fortschreibung des FNP 2035 liegt bei 6,4 ha brutto.



37. pkt. Änderung FNP 2012: Darstellung der Flächenbilanz

Verfahren:

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hochboll“ am 14.06.2023 gefasst. Der Bebauungsplan wurde vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf für Gemeinderatssitzung im März 2024 in Dietingen wurde als Grundlage herangezogen und die Planungen aufeinander abgestimmt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird der Offenlagebeschluss für März 2024 geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 37. 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.

Durch die 37. Änderung erfolgt eine Erweiterung der gewerblichen Entwicklungsfläche nach Westen um 3,9 ha sowie eine gleichzeitige Reduktion der bereits ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsfläche im Süden um 3,5 ha. Diese Fläche im Süden wird durch die Änderung wieder als landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der 37. Änderung wurde das Parallelverfahren eingeleitet. Mit dem Offenlagebeschluss wird das zweistufige Parallelverfahren weitergeführt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Bezug zur Punktuellen Fortschreibung des FNP 2035:

Aufgrund der Tatsache, dass Projekte bereits im Sommer des Vorjahres (2023) haushaltstechnisch geplant und in der Projektbearbeitung priorisiert und bearbeitet werden, wurde auf Basis des FNP 2012 eine Projektvergabe bis zur Flächennutzungsplanänderung 2012 – 37. Änderung „Hochboll“ getätigt. Diese Projekte können in der Bearbeitungszeit aufgrund ihrer wirtschaftlichen Dringlichkeit variieren. Aus diesem Grund wurde die Projektdurchführung der 37. FNP Änderung „Hochboll“ bereits im Sommer 2023 begonnen, während die dazwischen liegenden Änderungen erst jetzt bearbeitet werden können. Im Sommer 2023 befand sich die punktuelle Fortschreibung des FNP 2035 in den Endzügen der Verfahrensdurchführung, ein genauer zeitliche Abschluss konnte zu diesem Zeitpunkt jedoch nur grob perspektivisch geplant werden. Daher wurden im Sommer 2023 in der punktuellen Fortschreibung des FNP 2035 die laufenden Parallelverfahren FNP Änderung bis zum FNP 2012 – 30. Änderung „Abenteuerspielplatz Piratenschiff“, welche sich zu diesem Zeitpunkt in einem Parallelverfahren befanden, als Kennzeichnung in der punktuellen Fortschreibung 2035 dargestellt.

Die punktuelle Fortschreibung des FNP 2035 wurde mit Schreiben vom 26.02.2024 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Da die 37. Änderung bereits die Offenlage anstrebt, ist es verfahrenstechnisch sinnvoll die bereits vergebenen Änderungsprojekte (31 bis 37) auf Basis der FNP 2012 zu beginnen und durchzuführen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 wird das Verfahren „Hochboll“ als Deckblattverfahren, noch basierend auf dem Flächennutzungsplan 2012, durchgeführt. Alle Änderungen bis einschließlich der 37. FNP Änderung „Hochboll“ werden auf dieser Basis durchgeführt und in einer Weiterführung des FNP 2035 als Kennzeichnung aufgenommen und dargestellt.

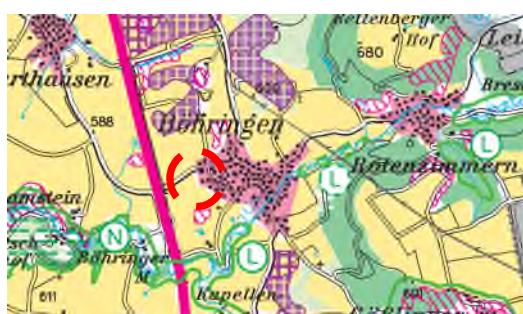
Bedingt durch wiederkehrende Planungsveränderungen wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 durch Parallelverfahren zeitnah weitergeführt werden müssen. Es wird geplant mit der FNP 2012 – 37. Änderung „Hochboll“, auf Basis des FNP 2012 abzuschließen. Die bis Dato vergebenen Projekte erhalten einen Aufstellungsbeschluss und werden auf Basis des FNP 2012 zu Ende geführt.

Die genehmigte punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 wird voraussichtlich am 27.04.2024 zur Rechtskraft gebracht werden. Neue Projekte werden dann auf Basis des FNP 2035 mit der 1. Änderung neu begonnen.

Projektbezeichnung	Gemarkung	Projektgegenstand	Beschlüsse
FNP 2012 – 31. Änderung „SO Solarpark Gräble“	Gemeinde Dietingen, Gemarkung und OT Böhringen	Solarpark	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 25.04.2024
FNP 2012 – 32. Änderung „SO Photovoltaikanlage Haslerhof“	Stadt Rottweil, Gemarkung Göllsdorf	Solarpark	Aufstellungsbeschluss am 25.04.2024
FNP 2012 – 33. Änderung	Diente als Platzhalter für Umspannstationen. Da das Projekt aktuell noch nicht so weit ist, wird es bei Bedarf in einer FNP Änderung 2035 eingebettet werden.		
FNP 2012 – 34. Änderung „SO Photovoltaikanlage Oberer Weiher“	Stadt und Gemarkung Rottweil	Solarpark	Aufstellungsbeschluss am 25.04.2024
FNP 2012 – 35. Änderung „SO Solarpark Ob Weiden“	Gemeinde und Gemarkung Deißlingen	Solarpark	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
FNP 2012 – 36. Änderung „SO Solarpark Eichwäldle“	Gemeinde und Gemarkung Zimmern ob Rottweil	Solarpark	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 25.04.2024

Übergeordnete Planungen:

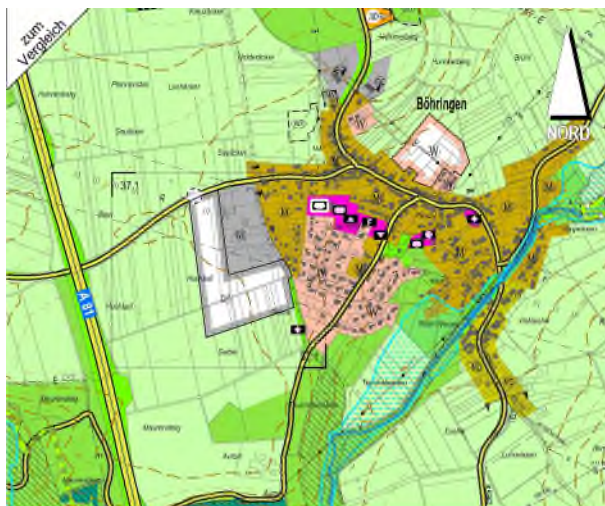
Regionalplan 2003:



Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 weist die Fläche des Planbereichs als Vorrangflur aus.

Flächennutzungsplan 2012:

Die Stadt Rottweil gehört als Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil an. Der Flächennutzungsplan 2012 stellt die Fläche aktuell teils als gewerbliche Entwicklungsfläche und teils als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit dem Parallelverfahren wird die landwirtschaftliche Fläche im Westen in gewerbliche Fläche umgewandelt und die gewerbliche Entwicklungsfläche im Süden als landwirtschaftliche Fläche.



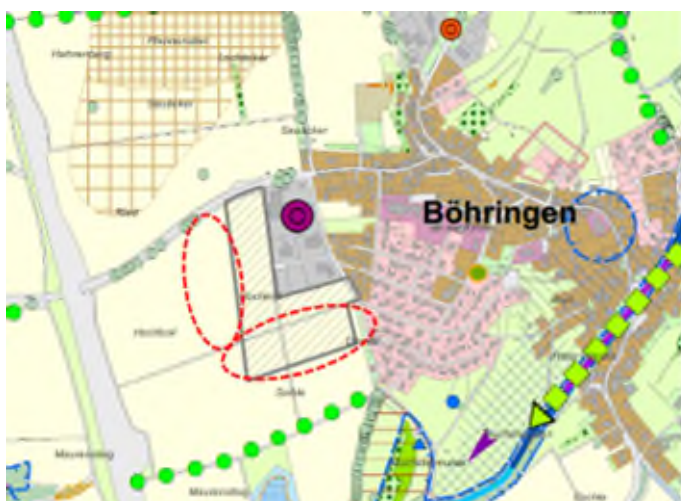
Flächennutzungsplan 2012



Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil:

Aktuell wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 auch der in die Jahre gekommene Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil derzeit grundlegend überarbeitet.



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsplanes 2035, Stand 14.10.2022

Im Entwurf wird die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche als Ackerland und die geplante landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes entlang der Kreisstraße sollen Einzelbäume und Baumreihen erhalten werden.

Schutzgebiete

Der Eingriffsschwerpunkt liegt in der Veränderung des Landschaftsbildes und der Bodenversiegelung. Folgende Schutzgebiete sind von der Planung jedoch nicht betroffen.


- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000)
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale und Naturparks
- Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und HQ extrem)

D. Umweltbericht

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

Wird eine Umweltprüfung z. B. in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten (Bauleitplan)-Verfahren (hier: Flächennutzungsplanänderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Mit dieser Abschichtungsregelung sollen Mehrfachprüfungen vermieden werden. Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich dabei nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planhierarchie höherrangigen Planungsebene (Flächennutzungsplan) zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplan) genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. 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 Bebauungsplanenebene differenzierte Angaben erforderlich.

Flächennutzungsplan 2012 – 37. Änderung „Hochboll“	
Unter Berücksichtigung der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB skizzierten Abschichtungsmöglichkeiten wird für den Umweltbericht der 37. Flächennutzungsplanänderung der VGRW auf die Inhalte der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Hochboll“ zurückgegriffen.	
Vorhabensbeschreibung:	
Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft	
	Standort:
	Gemeinde Dietingen, Gemarkung Böhringen
	Vorhaben:
	Größe des Geltungsbereiches: ca. 7,4 ha
	Darin enthalten: (GE) Gewerbegebiet ca. 3,9 ha (vorher landwirtschaftliche Fläche) Landwirtschaftliche Fläche: ca. 3,5 ha (vorher gewerbliche Entwicklungsfläche)
Nutzungszweck:	Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft
Ausgangszustand:	Überwiegend intensiv genutzte Acker- und Dauergrünlandflächen. Sowie Feldgehölze und ein Nadelbaum im Osten

	Verfahrensstand:
	Offenlagebeschluss
Beurteilungsunterlagen	
<p>Entwurf des Umweltberichts und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Rottweiler Ing. – u. Planungsbüro GmbH, Stand vom 20.11.2023 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Rottweiler Ing. – u. Planungsbüro GmbH, Stand vom 20.11.2023 Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035, Stand Offenlage; Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003), Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg; Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg;</p>	
Kurzdarstellung des Vorhabens	
<p>Ziel der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes 2012 ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zur Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Es wird auf die ausführliche Erläuterung in der Begründung verwiesen.</p>	

Ergebnis der Bestandsaufnahme	
Fläche: Gesamtbewertung: Hohe Bedeutung	Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt neben ihrer Funktion für die Landwirtschaft keine besonderen flächenrelevanten Funktionen.
Boden: Gesamtbewertung: Mittlere bis hohe Bedeutung	Als Böden sind L3 Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Gipskeuper-Fließerde über Mergelstein- und Tonsteinersatz und L45 mäßig tiefes und tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde zu nennen. Die Bodenfruchtbarkeit hat insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung.
Tiere/ Pflanzen / Biotope und biologische Vielfalt: Gesamtbewertung: Mittlere bis hohe Bedeutung	Das Planungsgebiet und dessen Wirkraum sind durch intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen in einer größtenteils ausgeräumten Flur gekennzeichnet. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes brüten Feldlerchen.
Wasser: Gesamtbewertung: Geringe Bedeutung	Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Den Böden werden laut der Geologischen Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGBR) mittelmäßige Filter- und Puffereigenschaften zugeschrieben. Bei Starkregenereignisse und Schneeschmelze oberflächiger Abfluss vorhanden.
Klima / Luft: Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Luftleitbahnen sind im Planungsgebiet keine ausgeprägt. Frisch- und Kaltluft entsteht durch die Acker- und Grünflächen im Planungsgebiet und der Umgebung. Dies hat keine siedlungsklimatische Bedeutung. Die Acker- und Grünlandflächen im Planungsgebiet leisten eher einen geringen Beitrag zur Schadstoffausfilterung. Ebenfalls tragen sie nicht zum Lärmschutz bei.
Landschaftsbild / Erholung: Gesamtbewertung:	Das Planungsgebiet ist eine bereits durch den vorhandenen Siedlungsrand mit Gewerbebauten, oberirdische Stromleitungen, Straßen, durch intensive Bewirtschaftung und fehlende Erholungseinrichtungen anthropogen vorbelastete Landschaft. Innerhalb als auch außerhalb in unmittelbarer Umgebung sind keine Schutz- als auch Naherholungsgebiete vorhanden. Die Fläche sowie umliegende Flächen sind durch die intensive Grün- und Ackerlandbewirtschaftung ausgeräumt.

geringe Bedeutung	Das Planungsgebiet und sein unmittelbar umgebender Wirkraum bieten keine landschaftliche Vielfalt und Naturnähe, da die ersichtliche anthropo-gene Beeinflussung bereits prägendes Merkmal der Landschaft ist. Das Landschaftsbild beinhaltet keine besonderen wertgebenden Strukturen. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist der Wirkraum des Planungsgebietes für Erholungssuchende wenig bedeutsam.
Mensch Gesamtbewertung: geringe Bedeutung	Das Planungsgebiet grenzt im Westen des Ortsteiles Böhringen an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet (Osten) und erweitert den Siedlungsrand eher spornartig in Richtung Westen zur Autobahn 81. Die Planungsfläche ist hauptsächlich von intensiv genutzten landwirtschaftlichen, ausgeräumten Acker- und Grünlandflächen sowie Verkehrs- und Siedlungsflächen umgeben. Die Wohnbebauung des Sportplatzweges und der Römerstraße sind durch die Lage des geplanten Baugebietes eher gering betroffen, da das vorgelagerte bereits bestehende Gewerbegebiet „Müllergässle/ Hochboll“ den Wirkraum vorbelastet und andererseits der Abstand der Wohnbebauung bzw. auch abgrenzende Feldgehölze diese vom neuen Gewerbekomplex abschirmen.
Kultur-, Sachgüter: Gesamtbewertung: Mittlere bis hohe Bedeutung	Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Prüffalls auf ein Archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Dietingen, Böhringen, "Hochboll". Im Luftbild erkennbare Verfärbungen lassen hier eine wohl vorgeschichtliche Siedlung vermuten.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Fläche: Gesamtbewertung: erheblich	Durch die Planung wird teilweise die Fläche der Landwirtschaft entzogen. Im Bereich der Überbauung wird Fläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.
Boden: Gesamtbewertung: erheblich	Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelung und Überbauung Baubedingte Beeinträchtigung von Böden durch Bodenmodellierungen, Zwischen- und Umlagerung sowie Verdichtung
Tiere/ Pflanzen / Biotope und biologische Vielfalt: Gesamtbewertung: Biotope gering, unerheblich Vögel hoch, erheblich	Das Planvorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf die überregionale und kleinräumige Biotopvernetzung haben. Auf störungsempfindliche Bodenbrüter wie die Feldlerche hat das Bauvorhaben eine erhebliche Auswirkung. Insgesamt muss ein Paar der Feldlerche ausgeglichen werden.
Wasser: Gesamtbewertung: gering, unerheblich	Es sind keine Oberflächengewässer vom Planvorhaben betroffen. Bei Starkregenereignisse und Schneeschmelze oberflächiger Abfluss vorhanden. Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem.
Klima / Luft: Gesamtbewertung: gering, unerheblich	Keine Luftleitbahnen Luftaustauschprozesse -> keine siedlungsklimatische Bedeutung Kein Lärmschutz
Landschaftsbild / Erholung: Gesamtbewertung: gering, unerheblich	Keine besonderen topographischen und vegetationskundlichen Merkmale -> daher auch keine als bedeutsam einzustufende Landschaft. Landschaftsprägende Elemente im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung keine vorhanden Vorhandene Vegetation -> keine älteren Bestände

Mensch:	Keine Auswirkungen, da keine umliegenden Siedlungsflächen vorhanden.
Gesamtbewertung: gering, unerheblich	keine Auswirkungen auf öffentliche Einrichtungen, Wohnbereiche, Rad- und Wanderwege oder Erholungseinrichtungen
Kultur-, Sachgüter:	Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Prüffalls auf ein Archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Dietingen, Böhringen, "Hochboll".
Gesamtbewertung: erheblich	Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es geeigneter Maßnahmen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals, so es tatsächlich von den Baumaßnahmen berührt wird, als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.
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 würde das Gebiet weiterhin als Acker- und Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Umweltzustand wird sich daher nicht verändern.	
Empfehlungen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen	
Fläche:	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der überbaubaren / versiegelten Flächen
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden und kulturfähigem Unterboden
Tiere/ Pflanzen/ Biotop / biologische Vielfalt:	<ul style="list-style-type: none"> Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) auszustatten Anlage von Grünflächen Innere Durchgrünung mit Bäumen Generelle Pflanzbindung für großkronige Bäume Begrünung von Stellplätzen Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Retention CEF-Maßnahme für ein Feldlerchenpaar
Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sind zu überdachen Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Retention
Klima / Luft:	<ul style="list-style-type: none"> Anlage von Grünflächen Innere Durchgrünung mit Bäumen Generelle Pflanzbindung für großkronige Bäume Begrünung von Stellplätzen
Landschaftsbild:	<ul style="list-style-type: none"> Innere Durchgrünung mit Bäumen Generelle Pflanzbindung für großkronige Bäume Begrünung von Stellplätzen
Freizeit und Erholung:	<ul style="list-style-type: none"> Nicht erforderlich
Mensch:	<ul style="list-style-type: none"> Nicht erforderlich
Kultur-, Sachgüter:	<ul style="list-style-type: none"> Geeignete Maßnahmen zur Dokumentation

<p><u>Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:</u> Gemäß der durchgeführten Eingriffs- /Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden und Tiere/ Pflanzen/ Biotope / biologische Vielfalt auf Ebene des Bebauungsplanes entsteht ein Defizit, welches über planexterne Maßnahmen ausgeglichen werden muss.</p>
<p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:</p>
<p>Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin als Acker- und Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Umweltzustand wird sich daher nicht verändern.</p>
<p>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)</p>
<p>Die Alternativenprüfung erfolgt in Abschnitt C dieser Begründung.</p>
<p>Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse</p>
<p>Verfahren: Die Darstellung und Bewertung erfolgen verbal-argumentativ.</p>
<p>Hinweise zur Abschichtung und weiterer Untersuchungsbedarf</p>
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. den Textlichen Festsetzungen verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Allgemein verständliche Zusammenfassung</p>
<p>Bezogen auf die 37. FNP Änderung wird die Fläche aktuell als intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche genutzt. Auf Ebene des FNP soll eine 3,9 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Ziel ist, neben der Schaffung von zweckmäßigen Gewerbeflächen, auch die wirtschaftliche und Flächen sparende Erschließung, sowie die gute Einbindung in die bisherige Siedlungsstruktur. Mit der FNP Änderung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriffsschwerpunkt liegt in der Veränderung des Schutzgutes Boden und Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Mit der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen entsteht dennoch ein Defizit, welches über planexterne Maßnahmen auszugleichen ist. Es sind besonders oder streng geschützte Tiere betroffen. Vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz sind für die besonders geschützte Feldlerche erforderlich.</p>

Rottweil, den 12.03.2024

Planverfasser:

Silke Hauß
Stadtplanerin
i. A. der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil

Stephanie Siegel
Landschaftsplanerin