

STADT	DORNHAN
STADTTEIL	DORNHAN
LANDKREIS	ROTTWEIL

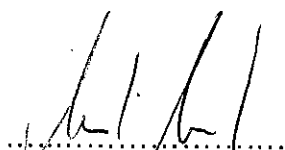
**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
PLANGEBIET**

>> Gewerbegebiet – Süd<<
2. Erweiterung – 3. Änderung

Anregungen

**aus der Benachrichtigung der
Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) i.V. § 13a BauGB**

Aufgestellt:
Rottweil, den 04.02.2009


(Dipl. Ing. André Leopold)

1. Keine Stellungnahme abgegeben

- 1.1 Industrie- und Handelskammer
- 1.2 Einzelhandelsverband Württemberg e. V
- 1.3 Gemeinde Glatten

2. Keine Anregungen vorgebracht

- 2.1 Gemeinde Loßburg
Schreiben vom 18.11.2008
- 2.2 Stadt Alpirsbach
Schreiben vom 13.11.2008
- 2.3 Stadt Oberndorf
Schreiben vom 07.11.2008
- 2.4 Gemeinde Schopfloch
Schreiben vom 10.11.2008
- 2.5 Stadt Sulz
Schreiben vom 19.11.2008
- 2.6 Vermögen und Bau Baden –Württemberg – Amt Konstanz
Schreiben vom 24.11.2008
- 2.7 Zweckverband >>Heimbach – Wasserversorgung<<
Schreiben vom 19.11.2008
- 2.8 Abwasserzweckverband >>Unteres Glatttal <<
Schreiben vom 18.11.2008
- 2.9 Polizeidirektion Rottweil >> Verkehr<<
Schreiben vom 19.11.2008
- 2.10 Handwerkskammer Konstanz
Schreiben vom 10.11.2008
- 2.11 EnBW Regional AG
Schreiben vom 12.11.2008

3. Anregungen vorgebracht

3.1 Regierungspräsidium Freiburg >>Denkmalpflege<<

Schreiben vom 18.11.2008

3.1.1 Archäologische Denkmalpflege

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761/208-3570 Fax: 0761/208-3599** unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Das Regierungspräsidium Freiburg bittet den entsprechenden Hinweis in den Plan zu übernehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen.

3.2 Regierungspräsidium Freiburg >>Raumordnung<<

Schreiben vom 10.11.2008

3.2.1 Raumordnung

Das Regierungspräsidium Freiburg gibt keine nähere raumordnerische Stellungnahme ab, da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als bestehende gewerbliche Baufläche enthalten ist.

Das Regierungspräsidium gibt folgende Hinweise:

- Zur Vermeidung negativer raumordnerischer und städtebaulicher Folgewirkungen durch die räumliche Nähe mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe regt das Regierungspräsidium an, parallel zu der nun vorgesehenen Bebauungsplanänderung das bislang noch südöstlich des Änderungsbereiches auf Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanebene ausgewiesene SO "Einzelhandel", das nach der nun geplanten Betriebsverlagerung einer entsprechenden Nachfolgenutzung zugänglich wäre, in eine "normale" gewerbliche Baufläche umzuwandeln. Gleichzeitig sollten hier und – soweit nicht bereits geschehen- im gesamten restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Gewerbegebiet Süd<< (mit Ausnahme des Flst. 1399/19) Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen werden.

- Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist bei der öffentlichen Bekanntmachung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Bebauungsplanänderung für das Flurstück 1399/19 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung betrieben werden soll.

Situation

Im Rahmen einer weiteren Änderung des Bebauungsplans „GE-Süd- 2. Erweiterung und 2. Änderung“ werden die Anregungen des Regierungspräsidium Freiburg dann berücksichtigt.

Bei der öffentlichen Bekanntmachung am 31.10.2008 wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung betrieben werden soll.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen.

3.3

Regierungspräsidium Freiburg

>> Geologie, Rohstoffe und Bergbau<<

Schreiben vom 24.11.2008

3.3.1

Geotechnik

Die Geologie und die daraus resultierenden geotechnischen Empfehlungen sind in Abschnitt 9 der Begründung und unter 3.2 der Hinweise bereits skizziert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.4

Landratsamt Rottweil

>> Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt<<

Schreiben vom 18.12.2008

3.4.1

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist eine gewerbliche Fläche aus, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und somit nicht genehmigungspflichtig ist. Das Landratsamt Rottweil verweist auf die Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg- Höhere Raumordnungsbehörde vom 10.11.2008.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.4.2 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Landratsamt Rottweil weist darauf hin, dass im zeichnerischen Teil die Angaben zur EFH bezogen auf Meereshöhe fehlen.

Situation

Die Angaben werden ergänzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird entsprochen.

3.4.3 **Untere Naturschutzbehörde**

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten hier vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen werden daher von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Von Seiten des Naturschutzes wird es begrüßt, dass trotzdem das Gebiet mit entsprechenden Pflanzfestsetzungen in die Natur eingebunden werden soll.

Ansonsten bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.4.4 **Gewerbeaufsichtsamt**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die in den planungsrechtlichen Festsetzungen zitierte Abstandsliste von 1990 zuletzt mit Datum vom 06.06.2007 geändert und insbesondere im Bereich der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage auf den aktuellen Stand gebracht worden ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.4.5 **Umweltschutzamt**

3.4.5.1 **Grundwasserschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist kein Wasserschutzgebiet unmittelbar betroffen. Diesbezügliche Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften sind u.E. hinfällig.

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans ist die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.

Belange der Grundwasserneubildung werden aus der geplanten Bebauung nicht entgegenstehend bewertet, sofern der Bebauungsplan für

befestigte Flächen, von denen außerhalb von Wasserschutzgebieten keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, die Bestimmung formuliert, dass diese wasserdurchlässig auszuführen sind. Der Anteil undurchlässiger befestigter Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Des Weiteren sind die überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Kenntnisnahme.

3.4.5.2

Abwasserbeseitigung

Nach § 45 b Abs. 3 Wassergesetz und der Niederschlagswasserverordnung vom 22.03.1999 soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Mit einer modifizierten Entwässerung können Verschärfungen der Hochwassergefahr für Unterlieger gemindert und das Kanalnetz sowie Kläranlagen entlastet werden. Die Möglichkeiten einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind deshalb zu prüfen und nachzuweisen. Das Abwasser von Hofflächen sowie häusliches Schmutzwasser ist an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.

Anfallende Dachflächenwässer der geplanten Gewerbegebietsfläche könnten zum Beispiel in flachen Mulden im Wiesenbereich auf den Festsetzungsflächen PFF1 zwischengespeichert und versickert werden.

Die abschließende Entwässerung ist im Bauantrag zu regeln. Das Umweltschutzamt empfiehlt, die Niederschlagswasserbeseitigung vor Einreichung des Bauantrags mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan bittet das Umweltschutzamt die Formulierung aufzunehmen, dass Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei wegen ihrer Schwermetallemissionen ungeeignet und deshalb nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Der Anregung wird entsprochen.

3.4.5.3

Gewerbliche Abwässer

Evtl. anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u. U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt- Umweltschutzamt festzulegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Der Anregung wird entsprochen.

3.4.6

Straßenbauamt

Die Belange des Straßenbauamtes wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen bereits größtenteils berücksichtigt. Die nachfolgend aufgeführten Punkte bittet das Straßenbauamt zu ergänzen bzw. zu beachten.

- Zu Ziffer 2.5.1
Sollten Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Landesstraße L 412 oder dem Straßengrundstück, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung erforderlich werden, so ist vor Baubeginn ein Straßenbenutzungsvertrag mit dem Straßenbauamt – Landratsamt Rottweil – abzuschließen.
- Zu Ziffer 2.9.4
Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
- Zu Ziffer 2.10.2
Bei der geplanten Bepflanzung mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Stellungnahme wird in Bezug auf die Landstraße 412 lediglich im Hinblick auf Zufahrten, die Verkehrssicherheit / Schutz der öffentlichen Straßen und die Nutzung der Landstraße angegeben.

Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass bezüglich evtl. Planungen und/oder anderen straßenrechtlichen Belangen das Regierungspräsidium Freiburg zuständig ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.5

Regionalverband >>Schwarzwald – Baar- Heuberg<<

Schreiben vom 20.11.2008

3.3.1

Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Der Regionalverband weist darauf hin, dass es sinnvoll wäre eine Sortimentsbeschränkung aufzunehmen. Somit wäre sichergestellt, dass auch in Zukunft nur nahversorgungsrelevante Sortimente möglich sind.

Situation

Bei der jetzigen Planung wird ein Teilbereich des BBP „Gewerbegebiet – Süd – 2. Erweiterung – 2. Änderung“ geändert. Ein in Dornhan bereits ansässiger Lebensmittelmarkt möchte sich hier ansiedeln und erweitern; jedoch wird keine Großflächigkeit (unter 800 m² Verkaufsfläche) entstehen.

Deshalb soll die Sortimentsbeschränkung nicht in diesem Verfahren in die Planung aufgenommen werden, sondern in einem späteren Verfah-

ren, welches dann den gesamten Bereich „GE-Süd“ erfassen und hinsichtlich des Einzelhandels untersuchen muss.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.6 Deutsche Telekom AG

Schreiben vom 28.11.2008

- 3.6.1 Entlang der Landstraße 412 befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG bittet dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen, so dass keine Umlegemaßnahmen erforderlich werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Deutsche Telekom AG bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.7 Badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 25.11.2008

- 3.7.1 Im Zuge der Erschließung des Planungsgebiets wird von der badenova AG & Co. KG eine Erdgasleitung mitverlegt, da bereits ein Antrag bezüglich der Gasversorgung für den geplanten Einkaufsmarkt vorliegt. Die Versorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Bei der Umsetzung von Pflanzgeboten sind die Bestimmungen des DVGW- Regelwerks GW 125 bzw. des wortgleichen Merkblattes "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen- Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau zu beachten.

Die badenova AG & Co. KG bittet um weiter Beteiligung am Verfahren. Des Weiteren bittet die badenova AG & Co. KG um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf – Datei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

3.8

Kabel BW

Schreiben vom 10.11.2008

3.8.1

Entlang der Landstraße 412 befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Baden- Württemberg GmbH & Co. KG, deren Bestand weiterhin gesichert sein muss. Kabel Baden- Württemberg GmbH & Co. KG geht davon aus, dass diese Anlagen in der jetzigen Lage bestehen bleiben können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme