



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT

DORNHAN

GEMARKUNG

DORNHAN

LANDKREIS

ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> FRÜHWIESEN <<

1. Erweiterung

Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziel des Bebauungsplans

Marschalkenzimmern ist ein Stadtteil der Stadt Dornhan und nach Dornhan-Ort der größte Stadtteil. Derzeit hat Marschalkenzimmern ca. 900 Einwohner. Neben seiner Funktion als attraktiver Wohnort, beherbergt Marschalkenzimmern auch zahlreiche Gewerbebetriebe.

Am nordöstlichen Rand von Marschalkenzimmern befindet sich das Gewerbegebiet „Niedertal“. Hier sind befinden sich mehrere Betriebe der Metall- und Kunststoffbranche.

Einer dieser Betriebe ist die Sven Wössner GmbH in der Rosenstraße. Der Betrieb ist in der Metalltechnik, sowie Glas- und Fassadenbau tätig. Derzeit beschäftigt der Betrieb ca. 20 Mitarbeiter mit steigender Tendenz. Der Betriebsstandort an der Rosenstraße ist seit geraumer Zeit äußerst beengt und deutlich zu klein für die weitere Entwicklung der Firma. Aus diesem Grund hat sich die Geschäftsleitung Anfang 2016 an die Stadt Dornhan gewandt, mit der Bitte um Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebs in Richtung Westen (westlich der Rosenstraße). Der Bedarf für eine solche Erweiterung wurde auf ca. 4.000 m² beziffert.

Die Stadt Dornhan ist diesem Wunsch der ansässigen Firma nachgekommen und hat zunächst in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 eine gewerbliche Fläche an besagter Stelle aufgenommen. Für diese 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 wurde mittlerweile die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Eine weitere erneute öffentliche Auslegung ist derzeit im Gange.

Das kleine Gewerbegebiet Niedertal in Marschalkenzimmern, das drei Betriebe der Metall- und Kunststoffbranche umfasst, stellt seit mehreren Jahren die gewerbliche Entwicklungsfläche für den Ort dar. Nachdem die Flächen im Plangebiet vermarktet bzw. bebaut sind, ist eine Erweiterung der Fläche mittelfristig notwendig.

Damit der ortsansässigen Firma Sven Wössner GmbH die Möglichkeit der Erweiterung geboten wird, wobei auch die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen gefordert werden, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Frühwiesen“ aufzustellen.

2. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 12.09.2016, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB erfolgte vom 19.09.2016 bis 21.10.2016 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung.

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) nahmen in der Zeit vom 19.09.2016 bis 21.10.2016 frühzeitig Stellung.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 20.03.2017. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3(2) BauGB, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.03.2017, vom 03.04.2017 bis 05.05.2017.

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.09.2018 gemäß § 10 (1) BauGB gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dornhan als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erstellt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden (gemäß § 2(4) BauGB) die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1(6) BauGB geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

In den Umweltbericht wurde die Grünordnungsplanung (GOP) mit Bestands- und Maßnahmenplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanz integriert.

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden vorgesehen:

- Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Baufeldräumungen und Gehölzrodungen werden außerhalb der Brutzeiten erfolgen.
- Erdarbeiten werden als Massenausgleich durchgeführt.

Als interne Ersatzmaßnahmen wurden vorgesehen:

- Ortsrandeingrünung (PFF 1)
- Einzelbäume (PFF 2)
- Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen (PFF 3)

Als externe Ersatzmaßnahmen wurden vorgesehen:

Ersatzmaßnahme A1 – Ökokontomaßnahme 100_1

Auenwaldstreifen im Zitzmannsbrunnenbachtal

Ersatzmaßnahme A2 – Ökokontomaßnahme 100_4

Rücknahme von Fichten entlang des Mühlkanals

Gleichermaßen wurden die artenschutzrechtlichen Belange abgeprüft.

4. Abwägungsvorgang

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurden von privater Seite keine Anregungen bei der Stadt Dornhan eingereicht.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB wurden von folgenden Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Raumordnung hat in seiner Stellungnahme vom 20.09.2016 darauf verwiesen, dass das Plangebiet im FNP bisher

als landwirtschaftliche Fläche enthalten sei. Gleichermaßen wurde erkannt, dass bereits ein Parallelverfahren angestrengt wurde. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das RP hat weiter angemerkt, dass durch die benachbarten Wohnbebauungen ein Immissionskonflikt entstehen könne. Dies wurde durch Änderung des FNP entschärft.

Das RP hat in der weiteren Stellungnahme auf das bestehende Wasserschutzgebiet sowie die Zuständigkeit für die Umweltbelange angesprochen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) hat in seiner Stellungnahme vom 11.10.2016 auf die anstehenden geologischen Verhältnisse verwiesen und empfohlen, dass sich die jeweiligen Bauherrn geologische Beratung einholen sollen. Der Gemeinderat nahm diesen Hinweis in die Planung auf.

Gleichermaßen wurde auf das Wasserschutzgebiet Zone III verwiesen.

Die Netze BW haben mit Schreiben vom 22.09.2016 ihr Interesse an der Versorgung mit Strom bekundet und den Standort für eine Trafostation angegeben. Dieser Anregung wurde nachgekommen.

Das Landratsamt Rottweil hat in seiner Stellungnahme vom 28.10.2016 darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf bisher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, dieser allerdings schon im Verfahren zur Änderung sei.

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich zur Planung geäußert und für das weitere Verfahren einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gefordert. Gleichermaßen soll ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Die entsprechenden Grundlagen wurden benannt. Weiter wurde von der UNB ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vorgeschlagen.

Das Gewerbeaufsichtsamt hat sich hinsichtlich des angrenzenden Wohnbaubereichs Gedanken zur Verträglichkeit gemacht und die Ist-Situation beschrieben. Hier wurden evtl. Konflikte gesehen. Der Gemeinderat hat sich hier zur Rückstufung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen entschieden, um diese Thematik lösen zu können.

Das Landwirtschaftsamt hat sich zur Planung geäußert und hier die Problematik von Flächenverlusten durch Baugebiete und Ausgleichsmaßnahmen bedauert. Es hat Vorgaben formuliert, die in der Planung zu beachten seien.

Das Umweltschutzamt hat auf die Belange des Grundwasserschutzes, des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung verwiesen. Entsprechende Hinweise waren in der Planung bereits vorhanden.

Zur Abwasserentsorgung hat das Umweltschutzamt die geplante Konzeption des Trennsystems bestätigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB wurde von privater Seite keine Anregung bei der Gemeinde Dunningen eingereicht.

Im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB gingen folgende Anregungen ein.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Raumordnung hat in seiner Stellungnahme vom 06.04.2017 nochmals auf das FNP-Verfahren verwiesen.

Gleichermaßen wurden die Planungen im Bereich des früheren Wohngebiets begrüßt und um Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt gebeten.

Die Zuständigkeit für weitere Fragen des Umweltschutzes hat das RP beim Landratsamt Rottweil gesehen.

Das Landratsamt Rottweil hat in seiner Stellungnahme vom 08.05.2017 bestätigt, dass BBP aus dem FNP entwickelt sei.

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich zu den Bilanzierungen von Boden und Pflanzen / Tiere geäußert und hier noch angeregt, dass diese in geeigneter Form zu sichern seien. Die Stadt hat hier einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ausgearbeitet.

Die Untere Naturschutzbehörde hat weiter zum Artenschutz die Maßnahmen bestätigt und deren Umsetzung angemahnt.

Es wurden auch Anregungen zur Formulierung der einzelnen Pflanzfestsetzungen gemacht.


Das Umweltschutzamt hat nochmals auf die Belange des Bodens und des Abwassers hingewiesen.

Die Netze BW haben mit Schreiben vom 12.04.2017 ihr Interesse an der Versorgung mit Strom bekundet und den Standort für eine weitere Kabeltrassen angegeben. Dieser Anregung wurde nachgekommen.

Ausgefertigt:

Dornhan, den 12.12.2017




Markus Huber
Bürgermeister