

GEMEINDE DUNNINGEN
ORTSTEIL SEEDORF
LANDKREIS ROTTWEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

>>SCHAFWIESE - HUMMELBERG<<

4. Änderung

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Regenerative Energien
12.3	Einfriedung
12.4	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.5	Werbeanlagen
13.	Immissionen
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan für das Plangebiet >>Schafwiese – Hummelberg – 1. Änderung und 1. Erweiterung<< wurde am 11.12.1989 als Satzung beschlossen und stellt seither die gewerbliche Entwicklungsfläche im Teilort Seedorf dar. Das Plangebiet wurde seinerzeit in Teilen als „Industriegebiet – eingeschränkt“ nach § 9 BauNVO und teilweise als „Gewerbegebiet – eingeschränkt“ nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Bereich des Flurstück 1113/1 (Kräftenweg 1) war bisher ein Gewerbebetrieb bereits ansässig. Hier war eine Firma im Sektor Transport, Erdbau und Recycling von Abbruchstoffen tätig. Im bisherigen Bebauungsplan war das Flurstück unterteilt in einen Bereich mit ausgewiesenem „Gewerbegebiet eingeschränkt“ (nördlicher Teil) und einem Teilbereich „Industriegebiet – eingeschränkt“ (südlicher Bereich). Nachdem der bisherige Betrieb seine Tätigkeit am Standort Seedorf nicht weiterverfolgen möchte, wurde ein Investor für die Fläche bei der Gemeinde Dunningen vorstellig.

Beim künftigen Nutzer der Fläche handelt es sich um ein Unternehmen, welches Anlagen zum Umschlagen, Zwischenlagern und Behandeln von Altölen, Altemulsionen sowie Frost- und Bremsflüssigkeiten betreibt und somit einen wichtigen Beitrag zur ordnungsgemäßen Entsorgung von diesen Stoffen leistet.

Im Bereich des Flurstücks 1113/1 sollen künftig diese Stoffe zwischengelagert werden, um dann zum Hauptwerk nach Mannheim zur Behandlung gebracht werden.

Da das Vorhaben (vor allem auf den im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet – eingeschränkt“) im bisherigen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“, aufgrund der Beurteilung des Vorhabens nach 4. BImSchV (Anlage zum Umschlagen, Lagern und Behandeln von Abfällen), nicht zulässig wäre, hat der der Investor am 29.06.2020 einen Antrag nach § 12 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafwiese - Hummelberg“ gestellt. Diesem Antrag hat der Gemeinderat am 06.07.2020 zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 3. Änderung“ gefasst. Im Laufe der frühzeitigen Behördenanhörung nach § 4 (1) BauGB hat sowohl das Landratsamt Rottweil als auch das RP Freiburg angeregt, dass der Bebauungsplan umbenannt werden sollte, da es ansonsten zu Verwechslungen mit bereits bestehenden Bebauungsplänen kommen könnte. Aus diesem Grund wird die Namensgebung auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung“ umgeändert.

2. PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Stelle zum Zwischenlagern von Altölen, Altemulsionen sowie Frost- und Bremsflüssigkeiten geschaffen.

Das Plangebiet liegt im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“ und umfasst das komplette Flurstück 1113/1. Die bisherigen Festsetzungen würden allerdings zumindest in Teilen dem Vorhaben entgegenstehen.

Nach Vorberatungen mit dem Landratsamt Rottweil wurde die Durchführung eines Verfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung“ gewählt, um die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes >>Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind durch den Bebauungsplan tangiert:

1113/1

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 06.07.2020 den Antrag nach § 12 Abs.2 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung“ positiv beschieden und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan >>Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung<< sowie für die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Nachfolgend wurden nun die Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB aufgefordert. Parallel dazu wird der Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 (1) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt.

Nachdem die Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligungsphase vorgelegen haben und ausgewertet wurden, hat sich der Gemeinderat amin öffentlicher Sitzung mit diesen auseinandergesetzt und über sie entschieden. Anschließend wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans >>Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung<< festgestellt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll und die Behörden davon nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt werden sollen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dunningen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen - Eschbronn, deren Hauptaufgabe die Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans ist.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2015 – 2030 – 3. Fortschreibung und 1. Änderung) als Fläche für Gewerbe ausgewiesen. Die geplante Nutzung steht damit nicht im Gegensatz zum Flächennutzungsplan. Damit ist eine Entwicklung aus diesem gegeben.



Bild 1: FNP 2015 – 2030 - 3. Fortschreibung – 1. Änderung

5.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im Regionalplan Raumnutzungskarte 2003 ist die Fläche des Plangebiets als „Siedlungsfläche“ dargestellt. Insofern sprechen keine regionalplanerischen Belange gegen die Planung.

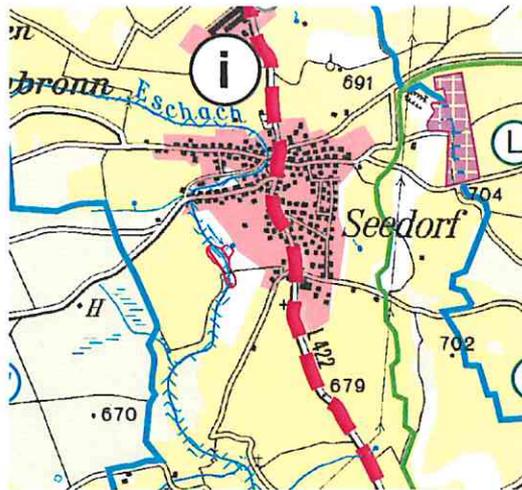


Bild 2: Regionalplan 2003 – Raumnutzungskarte

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung“ liegt vollständig im rechtswirksamen Bebauungsplan „Schafwiese – Hummelberg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“. Dieser ist seit 12.12.1989 rechtskräftig.



Bild 3: Auszug BBP Schafwiese – Hummelberg – 1. Änderung und 1. Erweiterung

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die bisherige Planung.

6. **LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet >>Schafwiese – Hummelberg – 4. Änderung<< liegt im Bereich nordöstlichen Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets „Schafwiese – Hummelberg – 1. Änderung und 1. Erweiterung“.

Im Westen und Süden führt der „Kräftenweg“ direkt am Plangebiet vorbei; im Osten verläuft der „Unterbergenweg“ ebenfalls unmittelbar am Plangebiet entlang.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,4 ha an bereits gewerblich genutzten Flächen. Insofern sind keine hochwertigen Bereiche betroffen. Das Plangebiet ist entsprechend vorbelastet.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet - eingeschränkt nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen explizit formuliert und somit auch den Vorgaben eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen. Gleichermaßen ist der Planung ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt, aus welchem das konkrete Vorhaben sowie die darin enthaltenen Nutzungen entnommen werden können.

Die Planung setzt fest, dass im Plangebiet Anlagen zum Umschlagen, Zwischenlagern von Altölen, Altemulsionen sowie Frost- und Bremsflüssigkeiten zulässig sein sollen. Die Gesamtkapazität der Lagermöglichkeit wird auf 500 m³ begrenzt. Parkplätze, Freiflächen sowie die Zulässigkeit von Büro-, Verwaltungs- und Sozialräumen sind ebenfalls zulässig.

Insgesamt garantieren die ausgewiesenen Nutzungen eine konfliktarme Ansiedlung des Betriebs. Benachbarte Nutzungen werden nicht in unzulässiger Weise tangiert (vergleiche dazu das Gutachten der Fa. IMA Richter & Röckle, Freiburg).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan setzt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0 fest. Hiermit wird gewährleistet, dass die künftige Nutzung mit den Grundstücksflächen flexibel und somit flächensparend erfolgen kann. Mit den festgesetzten Grundflächenzahl erlaubt die Planung die notwendigen Maßnahmen, ohne weitere Reserveflächen zu schaffen. Dies ist insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein wesentliches Merkmal.

Für die zulässigen Gebäudehöhen setzt der Bebauungsplan ebenfalls die Werte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Obergrenzen fest. Damit werden die städtebaulichen Parameter auf die Notwendigkeit begrenzt.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um den Belangen der künftigen Betreiber eine angemessene Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets wurde im Jahr 1989 entwickelt und soll in gleicher Art und Weise übernommen werden.

Das Plangebiet ist sowohl über den „Unterbergweg“ als auch den „Kräftenweg“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Weitere verkehrliche Elemente sind nicht notwendig.

Die aus der Nutzung der Anlage resultierenden Fahrzeugbewegungen belaufen sich auf ca. 12 PKW – Bewegungen (6 morgens und 6 abends) sowie bis zu 12 Fahrten von Tankkraftwagen (LKW). Dies sind entsprechende sehr geringe Belastungen, die von der neuen Nutzung ausgehen. Diese können von den bestehenden Straßen problemlos aufgenommen werden.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf das private Baugrundstück verlagert, dessen Flächenmaß hierfür ausreichend bemessen ist. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zahlreiche Stellplätze vorgesehen, die eine komfortable Ausstattung mit Parkplätzen garantiert.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Sicherheit der Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet.

8.2 Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt der Anschluss an den Ortskanal im Bereich des Industriegebiets >>Kräftenweg<<. Ein entsprechender Hausanschluss ist hier vorhanden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil kann das Plangebiet im Mischsystem entwässert werden, zumal hier bereits die vorhergehende Planung diese Systematik so vorgesehen hat. Die detaillierten Entwässerungspläne sind im Rahmen der Genehmigungsplanung des konkreten Projekts mit dem RP Freiburg (und fachspezifisch mit dem Umweltschutzamt LRA Rottweil) abzustimmen. Dies ist insbesondere aufgrund des Umgangs mit Kraftstoffen, Ölen, Emulsionen usw. unbedingt erforderlich.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW GmbH durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Bereich sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorhanden.

8.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

8.5 Abfall / Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Der Investor hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Bestandteil dieses Umweltberichts ist auch eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Beide Fachgutachten wurden durch die Firma Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH erstellt und liegen dieser Begründung als Anlage bei.

10. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind im Eigentum des Investors.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Das Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde am Verfahren beteiligt.

Die Behörde hat hier um die Aufnahme des folgenden Passus in die örtlichen Bauvorschriften gebeten:

„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Mittleren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungsercheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen von verkarstungsbedingten Fehlstellen wie zum Beispiel offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Der Passus wurde wunschgemäß unter Ziffer 3.5 der örtlichen Bauvorschriften in die Planung nachrichtlich übernommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkrete Festsetzungen. Es sind nur Sattel-, Pult und Flachdächer zulässig, wie dies so auch im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen ist.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die erforderliche Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen notwendigen Spielraum einräumt. Hier muss ein objektbezogener Spielraum bestehen, dies ist vor allem im gewerblichen Bereich wichtig.

12.2 Regenerative Energien

Die Planung lässt Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zu; Blendvorkehrungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Planung empfiehlt ausdrücklich die Nutzung von regenerativen Energien.

12.3 Einfriedungen

Entsprechend der gewerblichen Nutzung und dem damit verbundenen Schutzbedürfnis werden Einfriedungen in Form von Zäunen zugelassen und deren maximale Höhenentwicklung festgesetzt.

In der vorliegenden Planung werden maximale Höhen von Einfriedungen von 2,5 m festgesetzt. Damit sind ausreichende Schutzvorkehrungen getroffen, aber auch die Belange des Landschafts- und Ortsbildes berücksichtigt. Die Einhaltung des Nachbarschaftsrechts wird ausdrücklich verlangt. Zu Grundstücksgrenzen muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Wallaufschüttungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, da im Schadensfall die Aufwendungen für Erdabtrag zu groß wären.

12.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden klassifizierten Straßen, Rechnung tragen.

13. IMMISSIONEN

Nach Angaben des künftigen Betreibers werden Fahrbewegungen für An- und Abfahrten morgens ab 6 Uhr und abends mit jeweils ca. 6 Fahrten stattfinden. Diese sind den Beschäftigten vor Ort geschuldet. Pro Tag ist zusätzlich mit 12 Bewegungen mit TKW (Tankwagen) zu rechnen. Das Be- und Entladen findet in der geschlossenen Halle statt (mittels Pumpe). Damit geht weder von den Fahrzeugbewegungen noch dem Be- und Entladeprozess eine unzumutbare Lärmbelastung aus.

Hinsichtlich Gerüche wird die beim Be- und Entladen verdrängte Luft im Kreis geführt, d.h. das zu entladende Fahrzeug nimmt die

Verdrängungsluft aus dem Lagertank auf. Sämtliche Tanks sind mit Pendelleitungen verbunden.

Hinsichtlich der Gerüche wurde vom Gewerbeaufsichtsamt des Landratsamts Rottweil eine gutachterliche Untersuchung angeregt. Hierauf wurde durch das Büro IMA Richter & Röckle eine entsprechende Untersuchung durchgeführt und ein Bericht vom 23.09.2020 verfasst.

Das Gutachten kam hier zum Ergebnis, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Geruchsemissionen und -immissionen, die durch die geplante Anlage hervorgerufen werden, abgeschätzt wurden. Hierbei wurden konservative Annahmen getroffen, die zu einer Überschätzung der Emissionen und Immissionen führen. Die Ausbreitungsrechnungen zeigen laut Gutachter, dass der Immissionsbeitrag der Anlage die Irrelevanzschwelle der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) einhält. Insofern wurden die Belange des Immissionsschutzes für die benachbarten Nutzungen beachtet und eingehalten.

14. STÄDTEBAULICHE DATE

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil
Industriegebiet	3.700	0.37	100 %
Gesamtfläche	3.700	0.37	100 %

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Dunningen, den 06.07.2020
geändert am 26.07.2021

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dunningen, den

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister