

Stadt Schiltach im Schwarzwald

Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Gruppenbächle“

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 19.10.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise / Empfehlungen vom 19.10.2018
- Begründung vom 19.10.2018 mit Anlagen:
 - Bauentwurf „Parkplatz“ Büro Schneider vom 18.06.2018
 - Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Mähwiesenausgleich Fachbeitrag vom 05.10.2018 (Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.10.2018 (Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)
 - Ökokonto vom 19.10.2018 (Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)
- Zusammenfassende Erklärung vom 14.11.2018

Stand: 14.11.2018

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1804

BREINLINGER INGENIEURE
Tiefbau GmbH

BERATENDE INGENIEURE
TUTTLINGEN | STUTTGART



Satzung über den Bebauungsplan „Gruppenbächle“

Der Gemeinderat der Stadt Schiltach hat nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) am 31.10.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Gruppenbächle“ mit örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ergibt sich aus dem Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 19.10.2018 (**Anlage 1**).

§ 2 Bestandteile

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- a) Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 19.10.2018 **Anlage 1**
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen vom 19.10.2018 **Anlage 2**

II. Beigefügt sind:

- a) Begründung vom 19.10.2018 **Anlage 3**
- b) Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Mähwiesenausgleich, jeweils vom 05.10.2018 **Anlage 4**

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gruppenbächle“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

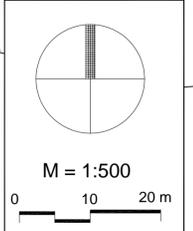
Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Schiltach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Schiltach,
Bürgermeisteramt

Thomas Haas
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 Bau NVO)
 - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Betriebsbezogene Stellplatzanlage
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 Bau NVO)
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl (§19 Bau NVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
 - Gewässerrandstreifen
 - Pflanzgebot: Gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung
 - Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - LR-1: Sicherung der bestehenden Elektrizitäts-Freileitung
LR-2: Sicherung der bestehenden 20 kV Erdleitung
- Nachrichtliche Darstellungen
 - Anbaubeschränkungszone (20 m zu B 294)
 - Abgrenzung besonderes geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG (Offenlandbiotop Nr. 1-7715-325-0005)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet hier: HQ100
 - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten hier: HQ extrem
- Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6a BauGB)
 - Maßangaben in Meter
 - bestehende Gebäude mit Hausnr. und Angabe der Gebäudenutzung
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Böschung

Nutzungsschablone - Erläuterung:

SO Betriebsbezogene Stellplatzanlage	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8	GRZ - Grundflächenzahl

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte	Datum
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	06.06.2018
- Amtliche Bekanntmachung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses	14.06.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden	17.05.2018
- Gemeinderat - Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss	26.07.2018
- Bekanntmachung der Offenlage	09.08.2018
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung	vom 21.08.2018 bis 24.09.2018
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat	31.10.2018
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft	...

Ausfertigungsvermerk
Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Schiltach, den
.....
Thomas Haas, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.



Bebauungsplan "Grumpenbächle"

Maßstab 1:500 i.O.	Blattformat DIN A1 i.O.	Stand 19.10.2018 Entwurf
Bearb. La / Pe	Projekt 1804	

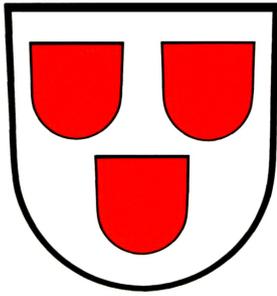
Arbeitsgemeinschaft:

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

BREINLINGER INGENIEURE
Tiefbau GmbH

Stadt- und Umweltplanung
78532 Tuttlingen Fuchsweg 3
tel: 07461/72060
e-mail: info@kommunalpla.de
www.kommunalplan.de

BERATUNGS INGENIEURE
TUTTLINGEN / STUTTGART



Stadt Schiltach im Schwarzwald

Landkreis Rottweil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Gruppenbäche“

- | |
|---|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>B - Hinweise, Empfehlungen</p> |
|---|

Stand: 19.10.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1804

BREINLINGER INGENIEURE
Tiefbau GmbH

BERATENDE INGENIEURE
TUTTLINGEN | STUTTGART



INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN3

1 Art der baulichen Nutzung3
 1.1 Sondergebiet (SO) „Betriebsbezogene Stellplatzanlage“3

2 Maß der baulichen Nutzung3
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)3

3 Grünflächen3

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft3
 4.1 Gewässerrandstreifen4
 4.2 Anpflanzgebot für Bäume4
 4.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....4
 4.4 Außenbeleuchtung4

5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen4

B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN5

1 Anbaubeschränkungszone B 2945

2 Überschwemmungsgebiet:5

3 Geologie5

4 Gehölzrodungen.....5

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO).

1.1 Sondergebiet (SO) „Betriebsbezogene Stellplatzanlage“

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Stellplätze und deren Zufahrten, sowie der Stellplatzanlage zuzuordnende Nebenanlagen und Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Flächen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nach Maßgabe der zugeordneten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und zu pflegen.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

4.1 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen gem. zeichnerischer Festsetzung für extensive Grünlandbewirtschaftung sowie Entwicklung gewässerbegleitender Hochstaudenfluren im Bereich der vorgesehenen Retentionsanlagen.

4.2 Anpflanzgebot für Bäume

4.2.1 Baumanpflanzungen zur B 294

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind parallel zur B 294 großkronige, hochstämmige Laubbäume gem. Grünordnungsplan zu pflanzen.

Die Standorte und die grundsätzliche Zulässigkeit sind vorab mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Außenstelle Donaueschingen, abzustimmen.

4.2.2 Baumanpflanzungen am Gruppenbächle

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen gem. Grünordnungsplan festgesetzt.

4.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Stellplätze, bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

4.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Sicherung der bestehenden Elektrizitäts-Freileitung zu Gunsten des Leitungsträgers.

LR-2: Sicherung der bestehenden 20 kV Erdleitung zu Gunsten des Leitungsträgers.

B HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Anbaubeschränkungszone B 294

Auf die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Auf die weiteren Regelungen des § 9 FStrG wird ergänzend verwiesen.

2 Überschwemmungsgebiet:

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt.

Die ausnahmsweise Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG wird in Aussicht gestellt. Die Anforderungen nach § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG können voraussichtlich eingehalten werden, zumal der Parkplatz ebenerdig (derzeitiges Höhenniveau) angelegt und eine Befestigung mit wasserdurchlässigem Belag vorgesehen ist. Zur Kinzig hin ist eine Bodenmulde für das Niederschlagswasser vorzusehen.

Im Rahmen des Ausnahmegenehmigungsantrages nach § 78 Abs. 2 WHG ist die Einhaltung der Anforderungen nach § 78 Abs. 2 Nrn. 1-9 WHG zu begründen bzw. zu beschreiben.

Bei Einhaltung der o.g. Randbedingungen kann der Anlage von Parkflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden. Die Ausweisung einer weiteren Retentionsfläche ist nicht erforderlich.

3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Das Festgestein wird im gesamten Plangebiet von Auensand unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

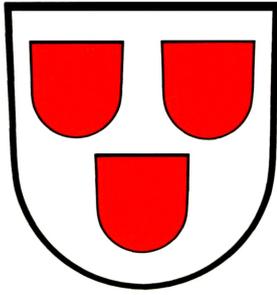
4 Gehölzrodungen

Notwendige Gehölzrodungen im Plangebiet sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also außerhalb des Zeitraums 1. März bis 01. Oktober, zulässig.

Aufgestellt:

kommunalPLAN GmbH

Tuttlingen, 19.10.2018



Stadt Schiltach im Schwarzwald

Landkreis Rottweil

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Gruppenbächle“

Begründung

Stand: 19.10.2018

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1804

BREINLINGER INGENIEURE
Tiefbau GmbH

BERATENDE INGENIEURE
TUTTLINGEN | STUTTGART



1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN	4
3.1	Bebauungsplan	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4	PLANUNGSKONZEPT	5
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
5.1	Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen	5
5.2	Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
5.3	Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen	6
6	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Private Grünflächen	7
6.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
7	FLÄCHENBILANZ.....	7
8	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	7
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	7
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	8
8.3	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
8.4	Verfahrensablauf.....	8

Anlagen:

- Bauentwurf „Parkplatz“ Büro Schneider vom 18.06.2018
- Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom 05.10.2018
(Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.10.2018 (Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)
- Mähwiesenausgleich – Fachbeitrag vom 05.10.2018 (Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplan-Verfahrens

Gegenstand

Die Fa. VEGA Grieshaber KG in Schiltach plant einen Erweiterungsbau des bestehenden Firmengebäudes (Am Hohenstein 113) in Schiltach, welches direkt an das Gewässer der Kinzig (Gewässer I. Ordnung) grenzt. Für das Vorhaben sollen die bestehende Kantine und ein ehemaliges Wohnhaus im östlichen Grundstücksbereich des Firmengeländes abgerissen und ein Lager erweitert werden. Es soll ein Gebäude mit 5 Geschossen (Gesamtfläche alle Geschosse: ca. 12.000 m²) entstehen, in welchem Produktions- und Lagerflächen sowie in der obersten Etage eine Kantine mit Küche und Speisesaal vorgesehen sind. Das Lager im rückwärtigen zur Kinzig gelegenen Bereich soll zu einem voll automatischen Hochregallager umgebaut werden.

Der Erweiterungsbau liegt im Überschwemmungsgebiet. Aufgrund des Abrisses wird die Küche mit Speisesaal übergangsweise vor dem Hauptgebäude in einem Behelfsbau aus Containern und einer Zeltkonstruktion errichtet. Dieses Gebäude wird als fliegender Bau beantragt und nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus wieder zurückgebaut. Während der Bauphase kommt es zudem zu Stellplatzengpässen für die Mitarbeiter. Daher möchte die Fa. VEGA Grieshaber KG auf den westlich gelegenen Flurstücken 1901 und 1902 zunächst eine ebenerdige und geschotterte Parkfläche errichten. Auch diese Flächen liegen im Überschwemmungsgebiet. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus soll die Parkfläche zurückgebaut werden und auf der Fläche ein Parkhaus entstehen.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Planungsraum liegt am westlichen Ortsrand von Schiltach und erweitert das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen.

Im Süden begrenzt die B 294 das Plangebiet. Nördlich erstreckt sich das Gebiet bis an die Kinzig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 0,4 ha, einschließlich des Gewässerrandstreifens.

Lage des Plangebiets



Quelle: LUBW (2018) Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO)

Übersichtsplan Bebauungsplan

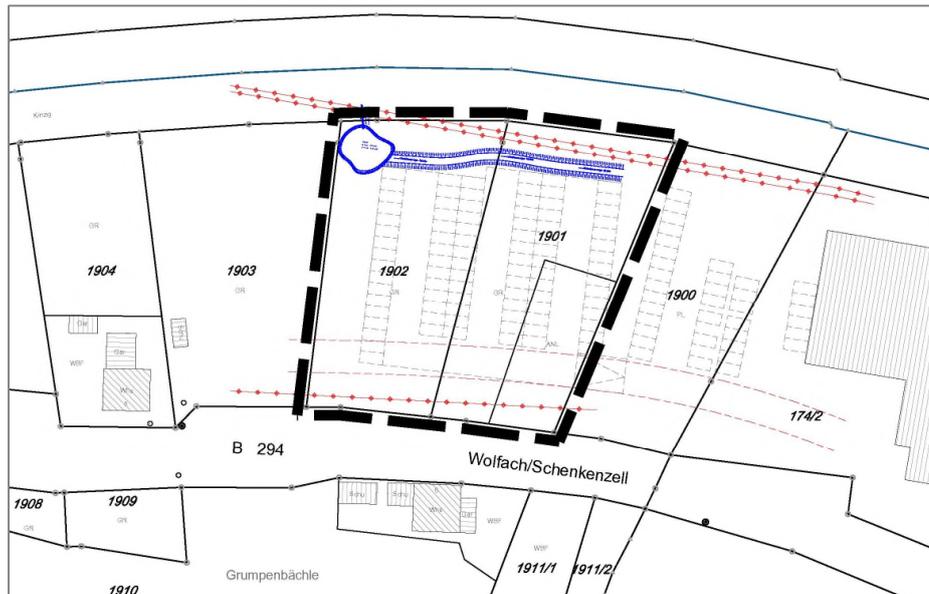


Abb. Übersichtsplan des Plangebietes / Katasterausschnitt

3 Bebauungsplan-Verfahren

3.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schiltach-Schenkenzell in der Fassung der 2. Änderung weist den Planbereich bereits als Gewerbliche Fläche (G) aus.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

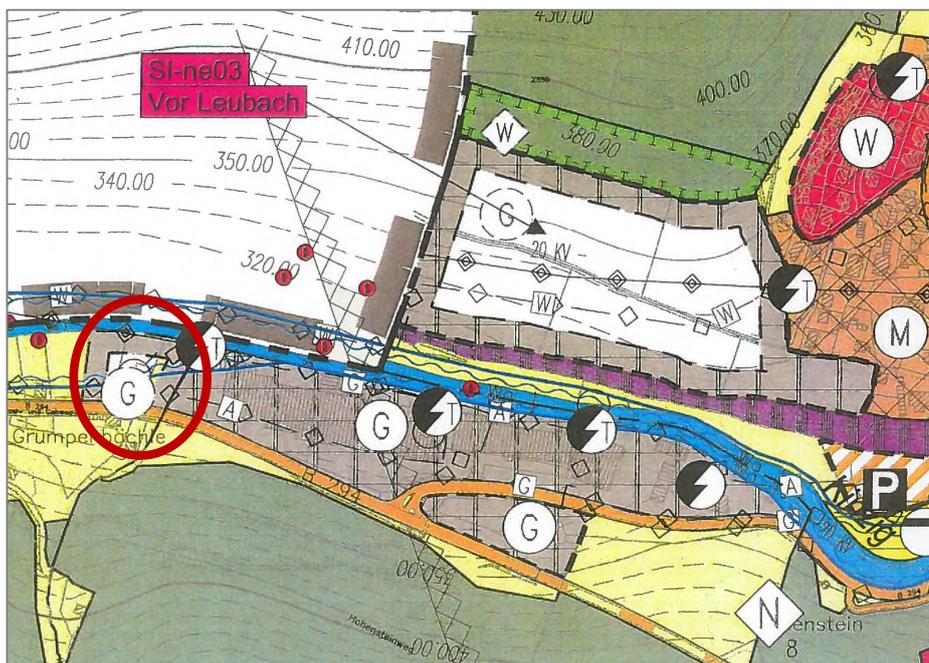


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der VG Schiltach-Schenkenzell

4 Planungskonzept

Für das Plangebiet liegt bereits eine mit den Fachbehörden abgestimmte Entwurfsplanung des Architekturbüros Schneider vom 18.06.2018 vor.

Auf dieser Grundlage erfolgt auch das notwendige Wasserrechtsverfahren.

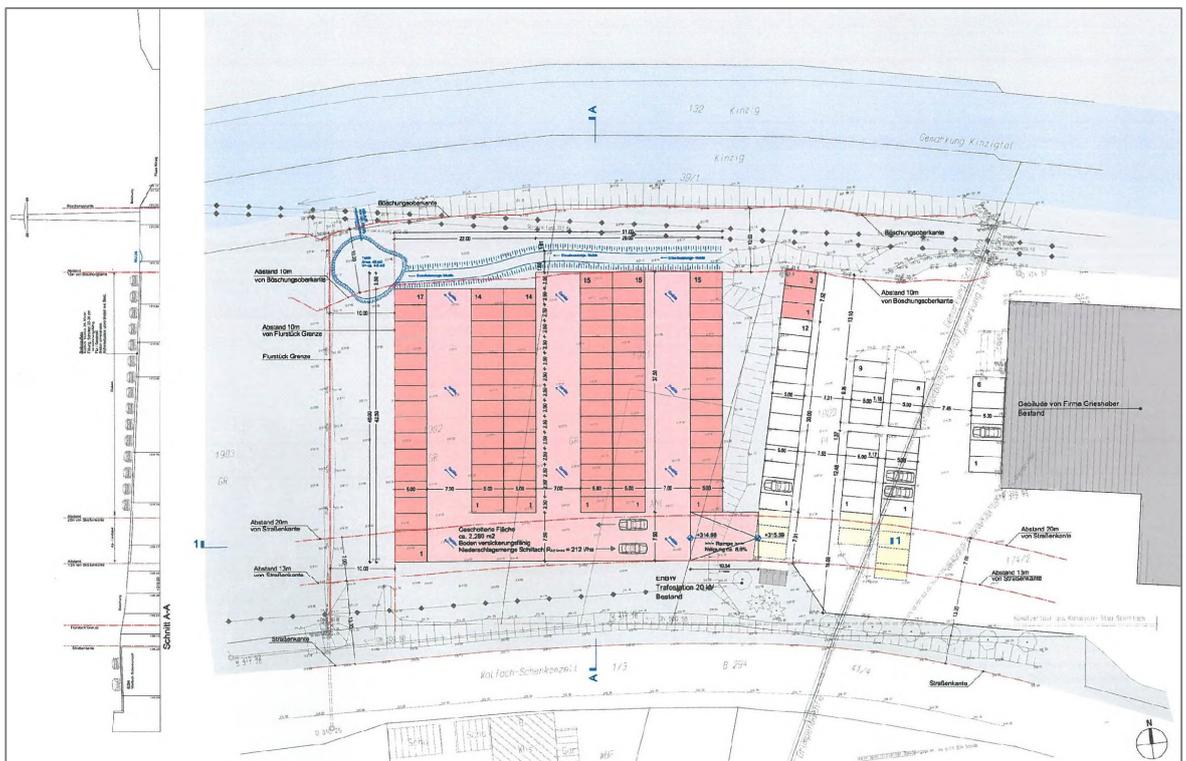


Abb.: Bauentwurf „Parkplatz“ Büro Schneider vom 18.06.2018
Dieser Plan liegt auch gesondert als Anlage bei

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich aus den Anlagen:

- Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom 05.10.2018 (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.10.2018 (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.)
- Mähwiesenausgleich – Fachbeitrag vom 05.10.2018 (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.)

5.1 Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplan 'Gruppenbächle' in Schiltach, Landkreis Rottweil sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur Anlage von ca. 90 Parkplätzen für die direkt angrenzend ansässige Firma VEGA-Grieshaber KG.

Überplant wird eine 3.986 m² große Fläche in der Aue der Kinzig, die im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Das Gebiet wird derzeit hauptsächlich von einer verbrachten Gartenfläche (59 %) eingenommen an die sich eine Wiese mit Graben anschließt (41 %).

Mit Ausnahme des Naturparks „Schwarzwald Mitte / Nord“ und einem an der Kinzig befindlichen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, in den keine erheblichen Eingriffe erfolgen, sind keine weiteren nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekt oder sonstige Schutzgebiete von der Planung betroffen. Durch das Vorhaben

erfolgen jedoch Eingriffe in rechtskräftig ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sowie HQ10 bis HQ- extrem Überflutungsflächen.

Jedoch ist die betroffene Wiesenfläche aufgrund des massiven Vorkommens des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“ einzustufen und muss, wenn auch in artenarmer Ausbildung, dem Biotoptyp 33.43 zugeordnet werden. Die geplante Flächenumwandlung auch außerhalb eines FFH-Gebietes stellt damit einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14BNatSchG dar, für den ein art- und flächengleicher Ausgleich nachzuweisen ist.

Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 45 % des Plangebiets von Grün- und Freiflächen eingenommen und rund 55 % umfassen die geplanten Parkplatzflächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden sollen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, den bestehenden Vorbelastungen (u.a. angrenzende viel befahrene Bundesstraße, Parkplätze, Gewerbeflächen, hohe Anzahl von nicht heimischen Ziergehölzpflanzungen im Gebiet) und der geplanten Nutzung (Stellplätze als ebenerdiges Bauwerk) sind in der Gesamtbetrachtung durch das Vorhaben wenig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch für Teilaspekte und / oder Flächen bei den Schutzgütern Biotope (Verlust von FFH-Mähwiesenflächen), Boden (kleinflächiger Verlust von mittelwertigen naturnahen Böden) sowie in Bezug auf das Schutzgut Oberflächengewässer (betriebsbedingtes Gefährdungspotential durch die Anlage von Parkplätzen innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen) zu erwarten.

5.2 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 18), so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden müssen.

Für die anderen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/ Luft, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, bzw. für Teilaspekte / -flächen bei den Schutzgütern Biotope, Boden, Oberflächenwasser, Landschaftsbild wenig erhebliche Beeinträchtigungen. Die weniger erheblichen Beeinträchtigungen können durch planinterne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden, so dass weitere Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich sind.

Zusammenfassend ergibt sich für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt und Boden / Fläche insgesamt folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt: - 10.099 Punkte

Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden / Fläche: - 10.199 Punkte

Ausgleichsdefizit: - 20.298 Punkte

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von -20.298 Punkten muss durch weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, die vor Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

5.3 Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen

Es ist vorgesehen, den erforderlichen Mähwiesenausgleich auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 1634 im Osten der Ortslage von Schiltach an der B 294 zu erbringen (vgl. Anlage zum Umweltbericht). Die Bilanzierung für das Schutzgut Biotope weist hierdurch eine Wertsteigerung von **+16.564 Punkten** nach.

Das verbleibende Defizit von **-20.298 Punkten +16.564 Punkten = -3.734 Punkten** wird **über das Ökokonto der Stadt Schiltach ausgeglichen.**

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet Stellplatzanlage

Vorgesehen ist die temporäre Nutzung der gewerblichen Baufläche als PKW-Parkplatz für das benachbarte Firmengelände.

Die Ausführung erfolgt in einer einfachen, geschotterten Ausführung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Für wasserdurchlässige Befestigungen entfällt eine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche.

6.3 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen zur Anlage eines Gewässerrandstreifens und für Anpflanzungen gemäß Grünordnungsplan. Die Flächen sind von Überbauung frei zu halten.

6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung umweltschützender Maßnahmen sind im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen enthalten deren Begründungen den beiliegenden Umweltgutachten (Anlagen) zu entnehmen sind.

- Gewässerrandstreifen
- Anpflanzung von Bäumen
- Wasserdurchlässige Bodenbeläge
- Außenbeleuchtung

6.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche LR-1 und LR-2 sichern die vorhandenen Leitungstrassen zugunsten der der Leitungsträger.

7 Flächenbilanz

<u>Plangebiet – Gesamtfläche</u>	<u>3.986 qm</u>	<u>100 %</u>
Brutto-Bauland SO (Parkplatz)	2.191 qm	55 %
private Grünfläche	1.795 qm	45 %

8 Bebauungsplanverfahren

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund des engen Zeitplans der geplanten Baumaßnahmen der Fa. VEGA Grieshaber KG wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil verzichtet.

Dies erschien auch angebracht, da der Bebauungsplan nur eine zentrale Festsetzung für einen Firmenparkplatz enthält.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Am 17.05.2018 fand im Landratsamt Rottweil ein frühzeitiges Behördengespräch zum Bebauungsplan-Verfahren statt.

Folgende Eckpunkte zu Festsetzungen und zum Planungsverfahren wurden besprochen:

- Ausweisung einer ebenerdigen, geschotterten Parkplatzfläche
- Durchführung eines Bebauungsplan-Regelverfahrens
- Ausweisung einer Sondergebietsfläche SO – Stellplatzanlage
- Verzicht auf eine Lärmprognose
- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens – 10 m Breit
- Beachtung der Anforderungen § 78 Abs. 2 WHG
- keine Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde
- keine Bedenken des Straßenbauamtes
- Hochwasserschutzmaßnahmen sind in einem gesonderten Plangenehmigungsverfahren durchzuführen
- der Naturschutz hat keine Bedenken

Weitere Anforderungen wurden durch die Behörden bei diesem Termin an die geplante Nachfolgenutzung des Parkplatzes für die Errichtung eines Parkhauses auf dieser Fläche gestellt. Diese sind aber für das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren nicht relevant.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2018 wurden alle vorgebrachten Anregungen der Behörden vorgetragen und erläutert. Dem hier vorliegenden Planentwurf „Gruppenbächle“ stimmte der Gemeinderat einstimmig zu.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 21.08.2018 bis zum 24.09.2018.

In Folge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich keine wesentlichen Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird der Eingriff in eine Teilfläche des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiese“ flächengleich (1:1) an geeigneter Stelle gleichwertig ausgeglichen. Die Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Abwägungsvorlage Ziff. 7.2).

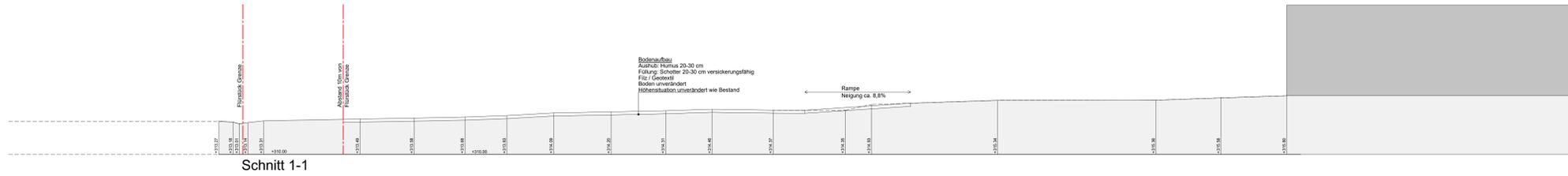
Eine Zusammenstellung sämtlicher im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise, sowie die Art und Weise, wie diese im Verfahren berücksichtigt werden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung vorliegt.

8.4 Verfahrensablauf

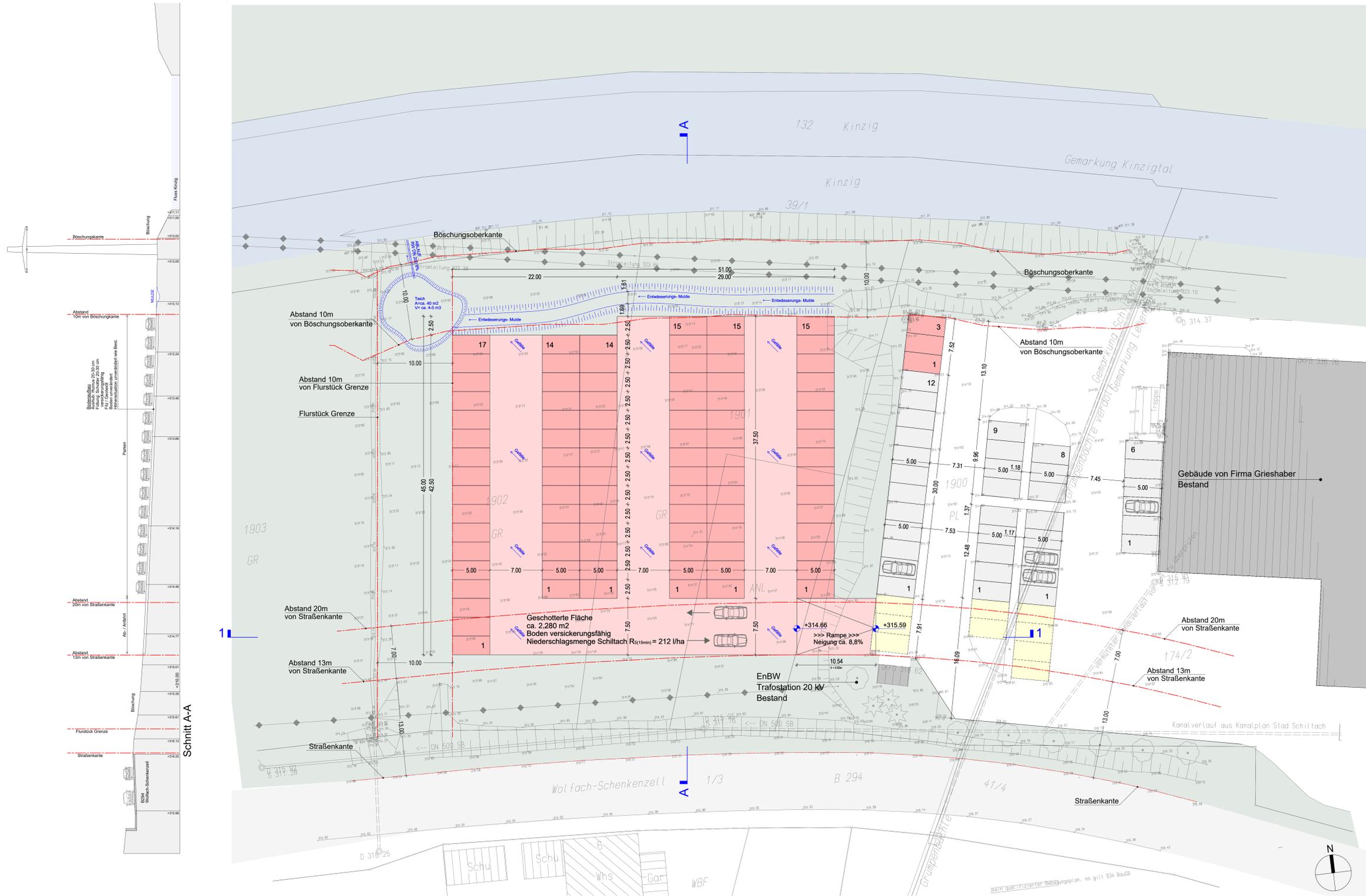
GR-Aufstellungsbeschluss		06.06.2018
Bekanntmachung der Aufstellung		14.06.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung		17.05.2018
GR - Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		26.07.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		09.08.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom	21.08.2018
	bis	24.09.2018
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		31.10.2018
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung	

Aufgestellt, Tuttlingen, den 19.10.2018

kommunalPLAN GmbH



Schnitt 1-1



Schnitt A-A

Gesamtanzahl Parkplätze vor der Baumaßnahme
Firmen Vega und Grieshaber
572 Stellplätze

Entfall durch anstehende Baumaßnahmen VEGA
83 Stellplätze

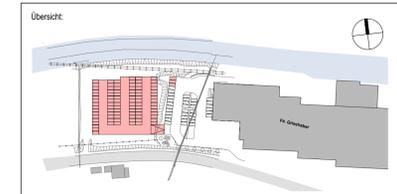
Provisorische Parkplatzfläche
93 Stellplätze

Überschuss während der Bauzeit
10 Stellplätze

LEGENDE:

- NEUBAUTEILE
- BESTAND
- ABBRUCH
- ENTWÄSSERUNG

INDEXDATUM	INDEX	NAME	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG
18.06.2018	A	TB/HU	Ergänzung Entwässerungsmulde parallel Kinzig / Abbruch / Bach-Einleitung



Projekt: Vorläufige Parkplatzfläche
VEGA Grieshaber KG
Am Hohenstein 115
77761 Schillach

Bauherr: VEGA Grieshaber KG
Am Hohenstein 113
77761 Schillach



Architekt:
MATTHIAS SCHNEIDER - Freier Architekt
Aspach 18, 72229 Rohrdorf
Fon +49 (0) 7452 84 88 - 0
Fax +49 (0) 7452 84 88 - 20
info@schneider-rohrdorf.de



Leistungsphase: Wasserrechtliche Genehmigung

Zeichnung: Grundriss - Vorläufige Parkplätze
Schnitte 1-1, A-A; Entwässerung

Datum:	11.06.2018	Index:	A	Projekt-Nr.:	17-37	Plan-Nr.:	1
Letzte Änderung:	18.06.2018			Maßstab:	1:200		
Geschrieben:	tb						