

STADT ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN „HÖLZLE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(§ 10a Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.12.2022 in Kraft getreten. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

beizufügen.

1. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

1.1 UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Vorprüfung zu eventuell vorhandenen Schutzgebieten erstellt. Der Umweltbericht von Dipl.-Ing. Thomas Grözingen ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans war zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB vorgesehen, wurde aber nach der ersten Behördenbeteiligung im regulären Verfahren durchgeführt.

Die Umweltbelange wurden im Zuge des Planungsprozesses folgendermaßen berücksichtigt:

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen zum Erhalt von Bestandsbäumen, zur Pflanzung von Sträuchern, straßenbegleitenden Bäumen und Hausbäumen auf privaten Flächen sowie von Obstbäumen mitsamt der Entwicklung einer blütenreichen Wiese und einer Hochstaudenflur entlang des Entwässerungsgrabens berücksichtigt. Eine Mähwiese und eine besonders geschützte Feldhecke bleiben erhalten. Während der Bauphasen sind Reptilienschutzzäune aufzustellen. Darüber hinaus sind 6 Nistmöglichkeiten für Vögel entlang der Waldgrenze aufzustellen, zudem ist ein Habitat für die Zauneidechse anzulegen.

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Rund 82 % des Plangebiets werden zukünftig von den geplanten Wohnbauflächen einschließlich Verkehrsanlagen und Grünflächen eingenommen. Dadurch kommt es bau- und anlagebedingt vorherrschend zum Verlust von sehr geringwertigen und mittelwertigen Biototypen. Die hochwertigen und besonders schützenswerten Biototypen (Magerwiese und Feldhecke) bleiben mit 9 % Flächenanteil vollständig erhalten. Von der nicht überplanten Feldgartenfläche bleibt zusätzlich ein Obstbaum erhalten. Die verbleibenden etwa 9 % der mittelwertigen Biototypen (Feldgarten) werden zur Durchführung gebietsintern Ausgleichsmaßnahmen (artenreiches Grünland mit hochstämmigen Obstbäumen) herangezogen.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Defizit wird über das Ökokonto der Stadt schutzgutübergreifend ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Durch das geplante Wohngebiet kommt es anlagebedingt zum dauerhaften Verlust von Böden und damit dem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,81 ha. Davon betroffen sind vorherrschend mittelwertige Böden. Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Das Defizit wird über das Ökokonto der Stadt schutzgutübergreifend ausgeglichen.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Durch den vollständigen Erhalt der besonders geschützten Feldhecke samt zugehörigem Saumstreifen am südlichen Rand des Plangebiets, der Erhaltung der Magerwiesen am nördlichen Rand des Plangebiets sowie der Einhaltung der Waldabstandsflächen in Verbindung mit der Neupflanzung einer Obstbaumreihe am nördlichen Rand der Bebauung und von Strauchgruppen am westlichen Rand der Bebauung konnte die Eingriffserheblichkeit für die o.g. Artengruppen deutlich reduziert werden. In Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen können Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Ausgleich erfolgt sowohl planintern als auch planextern in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets.

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Unbelastetes Oberflächenwasser kann gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept getrennt abgeleitet und gepuffert einer nahegelegenen Vorflut zugeführt werden. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet mit Grün- und Freiflächenanteilen) nicht zu erwarten. Oberflächengewässer in Form von Bächen, zeitweise wasserführenden Gräben oder Stillgewässern sind nicht betroffen.

Klima und Luft

Das Plangebiet ist äußerer Teil einer zusammenhängenden Kaltluftentstehungsfläche am westlichen Ortsrand von Bühlingen mit Abfluss in Richtung Südosten in das weitgehend unbebaute Tal des Grabenbachs und ist damit für die Kaltluftproduktion und die Durchlüftung der Ortslage von untergeordneter Wertigkeit. Durch das Bauvorhaben ergibt sich der Teilverlust einer Fläche mit untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse, von der aufgrund der geplanten Nutzung für Einfamilienhäuser und der damit verbundenen aufgelockerten Bebauung keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen oder Störungen für den Luftaustausch ausgehen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist vorwiegend aus der unmittelbaren Umgebung sowie von Süden her einsehbar. Als wertgebende Strukturen für die landschaftliche Vielfalt sind neben den Waldrändern und dem Baumbestand im Garten- und Grabeland die Feldhecke zu nennen. Visuelle Vorbelastungen ergeben sich durch die Einzäunung des Garten- und Grabelandes. Die durch die Siedlungsausdehnung verursachten Veränderungen im Landschaftsbild können durch die Vermeidung von Eingriffen in die angrenzenden Waldflächen, durch die Erhaltung der besonders geschützten Feldhecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs sowie durch die Pflanzung von hochstämmigen straßenbegleitenden Bäumen und die Pflanzung einer Obstbaumreihe am nördlichen Rand des Plangebietes auf ein wenig erhebliches Maß reduziert und das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Erholung

Es sind keine Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung betroffen. Auch werden keine Wegeverbindungen tangiert, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind.

Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.

Mensch

Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch in Bezug auf die zusätzlichen Verkehrsbewegungen in den Bestandsgebieten. Die Zufahrt in das Gebiet wird sich auf den nördlichen Bereich (Därrenbaum – Im Hölzle) und den südlichen Bereich (Eckhofstraße – Im Hölzle) verteilen.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.

1.2 ENTWÄSSERUNGSPLANUNG

Die Entwässerungsplanung des Baugebiets wurde vom Ingenieurbüro Pure Planning (Rottweil) durchgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebiets wird über Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in ein nahes Fließgewässer abgeführt. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen außerhalb seines Geltungsbereichs treffen kann, sind die Entwässerungsmaßnahmen auch nicht vollumfänglich im Bebauungsplan festsetzbar. Das Entwässerungskonzept wurde parallel zur Planaufstellung erarbeitet und mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

2.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat am 21.07.2021 im Zeitraum vom 02.08.2021 bis 03.09.2021.

Die Beteiligung stellte ursprünglich die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB dar. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde die Eignung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgrund eines Urteils des Obergerichts Lüneburg aus dem Jahr 2020 in Frage gestellt, woraufhin der Bebauungsplan im regulären Verfahren weitergeführt wurde. Die Beteiligung vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 wurde rückwirkend als Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden in der Abwägung zu den Bebauungsplaninhalten aufgenommen.

Es gingen 21 Stellungnahmen von Behörden und von sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Aus der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Tabelle zusammengefasst, ausgewertet und untereinander abgewogen. Nach der Abwägung erfolgten die Aufnahme von Anregungen und die Anpassung der Bebauungsinhalte.

Von den eingereichten Stellungnahmen waren folgende Inhalte für die Berücksichtigung im Bebauungsplan beachtlich:

Hinweise und Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
Verfahren nach § 13b BauGB kann nicht angewendet werden, da die weiteste entfernte Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich stehen muss (OVG Lüneburg, Beschl. v. 23.3.2020). Dies ist nicht erfüllt.	Der Bebauungsplan wurde im regulären Verfahren weitergeführt. Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung aufgenommen.
Fachtechnische Hinweise zur Geotechnik	Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt
Keine Anzeichen auf Kampfmittel festgestellt	Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt
Im zeichnerischen Teil gibt es bei 2 Baufenstern neben der Wendeanlage eine Überschneidung der Baugrenze mit der Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Hauptanlage näher an die Erschließungsfläche heranrücken kann als eine Nebenanlage. Hierzu wird Klarstellung empfohlen.	Nebenanlagen sollen den öffentlichen Straßenbereich nicht optisch bestimmen. Der Grund der Festsetzung steht in keinem kausalen Zusammenhang zu den Hauptgebäuden, da diese, anders als Nebenanlagen, keine visuelle „Überfrachtung“ des öffentlichen Straßenraums in diesem Fall befürchten lassen. Keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich.
Das Schutzgut Boden wird in der Darstellung der umweltbezogenen abwägungserheblichen Belangen in der Begründung als „wenig erheblich“ bewertet. Dies ist nicht nachvollziehbar.	Nach Änderung der Verfahrensart auf das reguläre Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesem werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden als „erheblich“ bewertet. Anregung wurde aufgenommen.
Die im erarbeiteten Fachbeitrag formulierten Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen werden als nicht ausreichend eingestuft.	Der Umweltbericht gibt erweiterte Schutzmaßnahmen vor. Anregungen wurden aufgenommen.
Fachtechnische Hinweise zu Hydranten und der Wasserversorgung im Brandfall	Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt
Hinweise zum Entwässerungskonzept und zur wasserrechtlichen Zulassung	Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt
Bitte um Ausweisung von Versorgungsflächen für Kabelverteilerstationen.	Fläche für Versorgungsanlagen wurde im Bebauungsplan ausgewiesen
Im Leitungsrecht LR 1 verläuft neben der Regenwasserableitung auch die Schmutzwasserableitung	Leitungsrecht LR 1 wurde ergänzt

Hinweise und Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
Bitte aus der Öffentlichkeit zur Überprüfung der Berechnung der Entwässerung aufgrund Starkregenereignis vom 5.8.2021.	Rückmeldung wurde an das Ingenieurbüro weitergeleitet
Einwand aus der Öffentlichkeit gegen Flächenversiegelung durch neues Wohngebiet mit Bezugnahme auf Klimawandel	Zurückweisung der Einwände aufgrund Unbegründetheit, Abwägung zugunsten der Herstellung von benötigtem Wohnraum

2.2

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Der Bebauungsplanentwurf lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.2.2022 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 öffentlich aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gingen 13 Stellungnahmen von Behörden und von sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. In der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung in einer Tabelle zusammengefasst, ausgewertet und untereinander abgewogen. Nach der Abwägung erfolgte die Aufnahme von Anregungen und die Anpassung der Bebauungsplaninhalte. Die Verfasser der Stellungnahmen wurden über die Ergebnisse der Abwägung informiert.

Von den eingereichten Stellungnahmen waren folgende Inhalte für die Berücksichtigung im Bebauungsplan beachtlich:

Hinweise und Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
Die Ableitung des Oberflächenwassers, die über Flächen außerhalb des Geltungsbereichs in den nächsten Vorfluter führt, nimmt Grünland in Form einer FFH-Mähwiese in Anspruch. Für die Inanspruchnahme ist eine entsprechende Kompensation zu erbringen.	Die entsprechende Wiese ist nicht Teil des Geltungsbereichs, deshalb können für diese Bereiche keine Festsetzungen getroffen werden. Die Entwässerungsplanung für die neuen Wohnbauflächen geschieht jedoch in einem eigenen Verfahren, das auch Flächen außerhalb des Bebauungsplans umfasst. Die Oberflächenentwässerung wird durch das mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmte Entwässerungskonzept im Bebauungsplan beachtet. Die ordentliche Entwässerung des Plangebiets ist damit gesichert.
In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 23 d) ist aufgeführt, dass je Baugrundstück eine Zisterne mit 3 cbm Volumen herzustellen ist. Wir empfehlen für die Zisternen ein Volumen von 5 cbm vorzuschreiben. Davon können 2 cbm als dezentrales Retentionsvolumen angerechnet werden.	Das im Bebauungsplan festgesetzte Zisternenvolumen von 3 cbm wird als ausreichend erachtet. Die als dezentrales Retentionsvolumen anrechenbaren 2 cbm können auch bei der Herstellung von Zisternen mit 3 cbm anstelle von 5 cbm vorgehalten werden. Die Festsetzung mit 3 cbm ist hinsichtlich des beabsichtigten Zwecks angemessen.

Hinweise und Anregungen	Art und Weise der Berücksichtigung
Grundstückszufahrten sollten so angelegt werden, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sollten von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Die Verwendung von Sichtdreiecken mit den jeweils erforderlichen Schenkellängen im zeichnerischen Teil der Planunterlagen würde diese Anforderung bzw. deren Einhaltung verdeutlichen.	Der Einmündungsbereich der Wohnstraße in die Straße Am Hölzle wird durch zwei bestehende Wohngrundstücke räumlich eingefasst. Diese sind nicht Teil des Geltungsbereichs. Die Sichtachsen wurden geprüft, das südliche Sichtdreieck würde das jeweilige Wohngrundstück anschneiden. Dies ist aufgrund der bestehenden Situation nicht vermeidbar. Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen außerhalb seines Geltungsbereichs treffen. Da die Aussagen auf Flächen getroffen werden müssten, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, wird auf Darstellung von Freihaltebereichen im Bebauungsplan verzichtet.
Einige wenige redaktionelle Anregungen	Redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan durchgeführt

3. ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

3.1 GRUNDSÄTZLICHE ERFORDERLICHKEIT

Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und als ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region bemüht, für Bauwillige entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Rottweil und den angrenzenden Ortsteilen seit Jahren ungebrochen hoch. Auch im Stadtteil Bühlingen kann die Stadt Rottweil der Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gerecht werden. Über die derzeit bestehenden Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden, da diese aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

3.2 STANDORTALTERNATIVEN

Der Stadtteil Bühlingen ist mittelfristig nicht in der Lage, innerhalb seiner bestehenden Siedlungsgrenzen Bauplätze für den benötigten neuen Wohnraum bereitzustellen. Eine Baulückenkartierung liegt vor, die das Potenzial zu Innenentwicklungsmaßnahmen zeigt. Aufgrund der nicht ausreichenden Entwicklungsfähigkeit von Wohnraum im Innenbereich ist eine Siedlungserweiterung erforderlich. Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Entwicklungsfläche zur Wohnnutzung ausgewiesen ist. Andere im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen in Bühlingen sind bereits entwickelt. Der Standort stellt die beste gegebene Möglichkeit zur Siedlungserweiterung des Stadtteils Bühlingen dar. Es bestehen keine besseren Alternativen zum gewählten Standort.

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de