

Mehrfertigung

Stadt  **Rottweil**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Eschle-Erweiterung" in Bühlingen

Begründung

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Verfahren

Stand: 15.12.2010 (mit Ergänzungen vom 19.01.2011)

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
Bahnhofstraße 44

Städtebau . Umweltplanung
72108 Rottenburg am Neckar
67346 Speyer

info@stadtplanung.com
Telefon 07472/26452
Telefon 06232/67760

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im südlichen Bereich von Bühlingen sollen im Anschluss an vorhandene Baugebiete eine Wohnungsbaufläche erschlossen werden. Das Baugebiet "Eschle" ist im Flächennutzungsplan (FNP) zum überwiegenden Teil als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt und damit Teil der auch hinsichtlich des Bedarfs nachgewiesenen und genehmigten Siedlungsentwicklung der Stadt Rottweil.

Um diese Entwicklung städtebaulich geordnet zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottweil am 12.11.2008 beschlossen, für den Bereich im Südwesten der Ortslage von Bühlingen einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der künftig als Wohngebiet zu nutzende Bereich nicht vollständig als "WA, geplant" (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich wird gegenüber den im wirksamen FNP dargestellten Flächen von ca. 1 ha auf ca. 1,7 ha vergrößert. Während bei der ersten Überplanung 2003 durch das Stadtbauamt keinerlei Grün-/Ausgleichs- und Bewirtschaftungsflächen für das Niederschlagswasser im Geltungsbereich geplant waren (also nur Bau- und Verkehrsflächen), setzt der Planentwurf 2010 ca. 4.000 m² Ausgleichsflächen und ca. 1.000 m² Versickerungsflächen fest. Die baulich genutzten Flächen sind im Vergleich zu den Darstellungen des wirksamen FNP bzw. der Bebauungsplan-Vorplanung aus dem Jahr 2003 geringfügig von 1,0 auf ca. 1,2 ha gewachsen. Diese ca. 2.000 m² liegen im Wesentlichen im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Eine Bewirtschaftung der (nach FNP-Darstellung) vorgesehenen Restfläche in Richtung Grabenbach ist wirtschaftlich nicht mehr möglich. Zudem handelt es sich nach Umweltprüfung um ökologisch eher geringwertige Flächen. Dies hat den Artenschutz-Gutachter dazu veranlasst, diese Teilfläche als Baufläche vorzuschlagen.

Mit der Verkleinerung der Bauplätze ist eine Nachverdichtung im Bereich der Vorplanung 2003 um zusätzlich etwa 3 Bauplätze eingetreten. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs sind weitere 3 Bauplätze sowie die erforderlichen Erschließungsflächen dazu gekommen. Die Nachverdichtung sowie die geringfügige Flächenerweiterung schaffen ca. 6 zusätzliche Bauplätze und liegen damit in der Prognosetoleranz der dem FNP zu Grunde liegenden Bevölkerungsprognose. Gleichzeitig liegen der Stadt weitaus mehr Anfragen Bauwilliger nach diesem Gebiet vor.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan lässt geringe Spielräume zu (etwa eine Parzellentiefe), die aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP resultieren. Damit ist das Baugebiet als noch aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Süden von Rottweil – Bühlingen, östlich und westlich der Eckhofstraße. Die Erschließung der künftigen Baufläche erfolgt über die Eckhofstraße und neu herzustellende Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 592 m über NN im Nordwesten und ca. 588 m im Südosten.

Der Bebauungsplan umfasst insbesondere die unbebauten Flurstücke Nr. 297/1 (Weg), 300, 301, 302, 303 (teilweise), 304 (teilweise), 368/1, 368/2, 368/3, 369, 370/1, 373/15 und 431 (teilweise).

Südlich und westlich des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten befindet sich ein Spielplatz. Im Westen befindet sich in einem Tal (Unterer Graben) der Grabenbach, der etwa südlich der Mitte des Plangebiets in einer Dole fließt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nördlich und südlich der verlängerten Eckhofstraße befindet sich weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs eine Altablagerung ("Oberer Maiberg", Vorklassifizierung "B" = Belassen). Die Aussagen der Altlastenkartierung¹ sind zu beachten.

Im Südwesten und im Südosten des Plangebietes befindet sich in kurzer Entfernung das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop Nr. 178173250235 "Feldgehölze am Grabenbach südlich von Bühlingen" mit einer Größe von ca. 9.800 m².

5. Rahmenbedingungen

5.1 Abgrenzung des Plangebiets

Bereits 2003 wurde in einer ersten Vorplanung der im FNP dargestellte Bereich überplant. Dabei wurde auch der östliche Teil der als ökologisch sehr bedeutsam eingestuften Streuobstwiese auf Flst.Nr. 303 überplant. Das Plangebiet sollte dann 2007 über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus in westliche Richtung erweitert werden. Im Zuge der Umweltprüfung (siehe unten B.) wurde diese Absicht wegen der festgestellten ökologischen Wertigkeiten wieder aufgegeben. Stattdessen wurde als Ergebnis der Umweltprüfung der östliche, ökologisch weniger sensible Teilbereich etwas arrondiert und die Flächen im Westen (insbesondere die Streuobstwiese auf Flst.Nr. 303) als Bestand gesichert bzw. zur Aufwertung als Streuobstwiese vorgesehen. Mit der Bebauung wurde ein größerer Abstand zu den wertvollen Gehölzhecken und Streuobstbeständen im Süden des Plangebiets gehalten.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Eckhofstraße gesichert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen können an das Baugebiet herangeführt werden. Das Baugebiet kann in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

¹ Dr. Jungbauer + Partner, Flächendeckende historische Erhebung im Landkreis Rottweil, September 1995

5.2.1 Baugrunduntersuchung und Altlasten

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Baugrundgutachten² für die Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme sowie eine Altlastenuntersuchung³ zur Eingrenzung der bekannten Ablagerungsfläche durchgeführt.

Das Baugrundgutachten gibt Hinweise für die Bebauung und für die Versickerung von Oberflächenwasser. Bei den durchgeführten Schürfungen ist man auf die in der Untersuchung von 1995 angesprochenen Altablagerungen gestoßen. Daher wurde in einer weiteren Untersuchung festgestellt, dass hinsichtlich der gefundenen Ablagerungen kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

5.2.2 Niederschlagswasser

Die Abführung des auf Dächern, Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem⁴. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und gepuffert dem Grabenbach zugeleitet. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird das errechnete Rückhaltevolumen in einer Größe von ca. 180 m³ in einer unterirdischen Rigole vorgehalten; der gedrosselte Abfluss beträgt maximal wie derzeit im unbebauten Zustand ca. 35 l/s. Eine Versickerung scheidet wegen der Untergrundverhältnisse aus⁵ (Vermutung, dass wegen des Untergrunds das versickerte Niederschlagswasser am Fuß des Hangs zum Grabenbach wieder austritt und eine Reinigung durch Durchströmen nur begrenzt stattfindet).

5.3 Geplante Bebauung

Es ist eine Überbauung mit Wohngebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern vorgesehen. Die Anordnung erfolgt so, dass eine gute bis optimale Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ definiert und festgelegt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für das Bodenordnungsverfahren und den Bau der Erschließungsanlagen schaffen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit soll ein der baulichen Nutzung in der Umgebung entsprechendes Baugebiet geplant werden.

² GEOTEAM Rottweil, Baugrundgutachten Erschließungsgebiet "Eschle", April 2009

³ GEOTEAM Rottweil, Altlastenerkundung Erschließungsgebiet "Eschle", Januar 2010

⁴ ERNST & Co. Beratende Ingenieure GmbH, Entwässerungskonzept Baugebiet Eschle, Freiburg, Mai 2009

⁵ siehe Baugrunderkundung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Firsthöhe) über Bezugspunkten (Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH als Rohfußboden) differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe maximaler Wand- und Firsthöhen über dem Höhenbezugspunkt EFH differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie, die Lage der Gebäude oberhalb und unterhalb der neuen Erschließungsstraße insbesondere im westlichen Plangebietsteil, die zulässigen Dachformen sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. dem Übergang zur vorhandenen Bebauung im Norden.

Um für die künftigen Bauvorhaben eine gewisse Flexibilität herzustellen, wurden geringfügige Überschreitungen der EFH ausnahmsweise zugelassen, wenn die anderen höhenbestimmenden Festsetzungen wie Firsthöhe und Dachneigung sowie die Orientierung der Dachflächen eingehalten werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Stellung baulicher Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauweise ist in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) als offene Bauweise (seitlicher Grenzabstand) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen Bereiche, in denen nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist teilweise die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und den möglichen Grundstückszuschnitten sowie der Lage am Ortsrand vermieden werden.

Je Baugrundstück sind zwei Nebenanlagen, die Gebäude im i.S.d. Landesbauordnung darstellen, mit bis zu je 20 m³ Rauminhalt sowie oder eine Nebenanlage bis zu 40 m³ Rauminhalt Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anliegerstraßen sind als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung", die Eckhofstraße als "Verkehrsfläche" festgesetzt. Es sind Verbindungen für Fußgänger in östliche Richtung zum Spielplatz und in westliche Richtung in die freie Landschaft vorgesehen.

7.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Am südlichen Gebietsrand ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In diesem Bereich wird unterirdisch eine Rückhaltungsmöglichkeit von ca. 180 m³ in einer Rigole geschaffen; der Abfluss geht gedrosselt und zeitversetzt in den Grabenbach. Die Fläche wird als (für forstwirtschaftliche Zwecke) befahrbare Wiesenfläche angelegt.

7.6 Grünflächen

Im Westen des Plangebiets werden eine vorhandene Streuobstwiese sowie eine zu schaffende Streuobstwiese als Grünflächen festgesetzt. Beide Bereiche sind Teil des Ausgleichskonzepts.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Grundlage der landschaftsplanerischen und faunistischen Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe so weit möglich ausgeglichen werden sollen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Gestaltung von Stellplätzen, zur Gestaltung der Terrassen und zur Verwendung von Leuchtmitteln getroffen. Begrünte Flachdächer sind mit einem Feinkies–Sand–Gemisch mit geringfügigem Lehmanteil auszuführen und mit Magerrasen und Sedum-Arten anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 6 cm betragen.

Die vorhandene Streuobstwiese bleibt erhalten; sie wird im Plan entsprechend festgesetzt. Ergänzt wird sie um eine neu zu schaffende Obstwiese, die einen erheblichen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen darstellt. Zusätzlich werden Pflegehinweise gegeben.

Durch die Festsetzungen soll der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet nur im unbedingt erforderlichen Maß beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen begründen sich aus dem Umweltbericht (siehe insbesondere Kap. B.2.4).

7.8 Leitungsrecht

Von der östlichen Eckhofstraße aus ist ein Leitungsrecht zur Führung des Regenwasserkanals in die Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser festgesetzt.

7.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind ebenfalls Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anpflanzungen dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

8. Hinweise

Im Planungsverfahren haben verschiedene Behörden um die Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan gebeten, die beim Vollzug des Plans zu beachten sind und Einfluss auf die Baumaßnahmen haben können.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- die äußere Gestaltung von Garagen und offenen Stellplätzen
- Einfriedigungen
- Werbeanlagen
- Versorgungsleitungen
- Standorte für Müllbehältnisse

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Eine Bodenordnung wird erforderlich. Die Stadt beabsichtigt, die Grundstücksflächen im Plangebiet zu erwerben. Sollte dies nicht möglich sein, wird ein amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	17.388 m ²	100 %
Wohnbaufläche	10.203 m ²	59 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	2.020 m ²	12 %
Versickerungsfläche (Grünfläche)	1.012 m ²	6 %
Öffentliche Grünfläche (Baumwiese)	511 m ²	3 %
Private Grünflächen (Obstwiesen A+B)	3.642 m ²	21 %

B. Umweltbericht

1. Rahmenbedingungen

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 a S. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Zudem sind die Belange des besonderen Artenschutzes, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet im bisherigen Außenbereich erschlossen werden.

1.1.1 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungsformen aus:

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünflächen (Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser)

1.1.2 Umfang des Vorhabens

Es entsteht folgender Bedarf an Boden für die einzelnen Nutzungen und Abschnitte:

Wohnbaufläche	10.203 m ²	59 %
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	2.020 m ²	12 %
Versickerungsfläche (Grünfläche)	1.012 m ²	6 %
Grünflächen (Obstwiesen)	4.153 m ²	23 %

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Zielen zum Umweltschutz

Innerhalb der Fachgesetze werden für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Diese sollen im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden. Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Zielaussagen zusammengestellt:

1.2.1 Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Mensch	BauGB Bundes-Immissionsschutzgesetz und seine Verordnungen TA Lärm 1998 DIN 18005 Richtlinien zu Freizeitlärm, Geruchs- immissionen usw. Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung) Schutz der Allgemeinheit vor Freizeitlärm, Geruchs- immissionen (v.a. landwirtschaftlicher Art) usw. Sicherung der Lebensgrundlagen; Erholung in Natur und Landschaft
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes BauGB FFH- Richtlinie Vogelschutz-Richtlinie	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) - die biologische Vielfalt Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen;

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
	BauGB	Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen durch die Pflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz BauGB	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischer Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Berücksichtigung der belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz TA Luft BauGB	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes BauGB	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

1.2.2 Fachpläne

Landschaftsplan 1995

Laut Landschaftsplan hat Bühlingen "bereits jetzt" (1995) seine Entwicklungsgrenzen erreicht. Von einer Besiedlung des Maibergs, der sich südwestlich der verlängerten Eckhofstraße befindet, wird abgeraten. Die überplante Fläche ist von Darstellungen des Landschaftsplans freigehalten (weiße, nicht überplante Fläche).

Altlastenkartierung

Nördlich und südlich der verlängerten Eckhofstraße befindet sich weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs eine Altablagerung ("Oberer Maiberg", Vorklassifizierung "B" = Belassen,; Flächendeckende historische Erhebung des Landkreises Rottweil 1995). Die Fläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Baugrunduntersuchung

Das Baugrundgutachten gibt Hinweise für die Bebauung und für die Versickerung von Oberflächenwasser. Eine Versickerung scheidet wegen der Untergrundverhältnisse aus (Vermutung, dass wegen des Untergrunds das versickerte Niederschlagswasser am Fuß des Hangs zum Grabenbach wieder austritt und eine Reinigung durch Durchströmen nur begrenzt stattfindet; GEOTEAM Rottweil, Baugrundgutachten Erschließungsgebiet "Eschle", April 2009).

Altlastenerkundung

Bei den durchgeführten Schürfungen ist man auf die in der Untersuchung von 1995 angesprochenen Altablagerungen gestoßen. Daher wurde in einer weiteren Untersuchung festgestellt, dass hinsichtlich der gefundenen Ablagerungen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (GEOTEAM Rottweil, Altlastenerkundung Erschließungsgebiet "Eschle", Januar 2010).

Biotopkartierung

Im Südwesten und im Südosten des Plangebietes befindet sich in kurzer Entfernung das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop Nr. 178173250235 "Feldgehölze am Grabenbach südlich von Bühlingen" mit einer Größe von ca. 9.800 m².

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Bühlingen. Südlich und westlich des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten befindet sich ein Spielplatz. Im Süden und Südwesten verläuft der Grabenbach, der die verlängerte Eckhofstraße in einer Dole unterquert und südlich der Straße in einem etwa 6 - 10 m tiefen Taleinschnitt am Plangebiet vorbeiführt (Unterer Graben). Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 592 m über NN im Nordwesten und ca. 588 m im Südosten.

2.1.2 Flora

Das Plangebiet wird westlich der Eckhofstraße als Wiesen- und Weidenfläche, östlich der Eckhofstraße als Acker- und Wiesenfläche genutzt. Bei den Wiesen handelt es sich um Salbei-Glatthafer-Wiesen bzw. Salbei-Glatthafer-Trespen-Wiesen. Auf der im westlichen Teil südlich teils im Geltungsbereich liegenden, teils angrenzenden Streuobstwiese stehen überwiegend Apfelbäume. Dieser Bereich wird als Weide genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Baumgruppe aus einer Buche, Haseln und Feldahorn. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzhecke, die als Biotop nach § 32 NatSchG geschützt ist, besteht im westlichen Teil überwiegend aus Holunder und Schlehen. Darin eingebettet liegt der Grabenbach, der als naturnaher Bereich fließender Binnengewässer ebenfalls nach § 32 NatSchG geschützt ist.

2.1.2 Fauna

Eine tierökologische Erheblichkeitseinschätzung⁶ zum Bebauungsplan „Eschle“ in Rottweil - Ortsteil Bühlingen von Felix Zinke, Villingen-Schwenningen, Juni 2008, brachte folgende Ergebnisse:

Verzeichnis der Arten

Brutvögel innerhalb des Suchraumes und angrenzend

Neuntöter (*Lanius collurio*)
Blaumeise (*Parus caeruleus*)
Kohlmeise (*Parus major*)
Sumpfmeise (*Parus palustris*)
Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*)
Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)
Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
Kleiber (*Sitta europaea*)
Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
Star (*Sturnus vulgaris*)
Amsel (*Turdus merula*)
Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*)
Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)
Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)
Feldsperling (*Passer montanus*)
Buchfink (*Fringilla coelebs*)
Kernbeisser (*Coccothraustes coccothraustes*)
Girlitz (*Serinus serinus*)
Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)
Goldammer (*Emberiza citrinella*)

Benachbart brütende Greife

Mäusebussard (*Buteo buteo*)
Rotmilan (*Milvus milvus*)
Turmfalke (*Falco tinnunculus*)

Gastvögel

Graureiher (*Ardea cinerea*)
Habicht (*Accipiter gentilis*)
Wiedehopf (*Upupa epops*)

Herpetofauna

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Entomofauna (Tagfalter)

Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*)
Baum-Weißling (*Aporia crataegi*)
Kleiner Kohl-Weißling (*Pieris rapae*)
Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*)
Schachbrett (*Melanargia galathea*)
Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*)
Schornsteinfeger (*Aphantopus hyperantus*)
Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)
Rotklee-Bläuling (*Cyaniris semiargus*)
Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*)
Braunkolbiger Braundickkopffalter (*Thymelicus sylvestris*)
Schwarzkolbiger Braundickkopffalter (*Thymelicus lineolus*)
Rostfarbiger Dickkopffalter (*Ochlodes venatus*)

⁶ Tierökologische Erheblichkeitseinschätzung zum Bebauungsplan „Eschle“ in Rottweil/Ortsteil Bühlingen, Felix Zinke, Blauenweg 18, 78050 Villingen-Schwenningen, Juni 2008

Entomofauna (Heuschrecken)

Wantschaftschrecke (*Polysarcus denticauda*)
Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*)
Rösels-Beißschrecke (*Metrioptera roeseli*)
Gewöhnliche Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoaptera*)
Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*)
Kleine Goldschrecke (*Euthystira brachyptera*)
Nachtigall – Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*)
Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*)
Sumpfgrashüpfer (*Chorthippus montanus*)
Gewöhnlicher Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*)

Fledermäuse

Begehungen (ohne Detektor)

21.06.2008 v. 21:00 -23:00

30.06.2008 v. 21:00 -23:00

Beobachtung des Geländes im Umfeld der geplanten Baufläche von exponierter Position.

Ergebnisse:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) RL.BW. 3 (gefährdet) , streng geschützt,
als einzige während des Erfassungszeitraumes innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesene Art!

Flugbeginn bereits in früher Dämmerung. Die Individuen bewegten sich in verwinkeltem Flug, mit rasch folgender Richtungsänderung, zumeist im engeren Umfeld des Streuobstgrundstücks sowie der angrenzenden Feldhecken.

Die Sommerquartiere der gesichteten Individuen befinden sich wahrscheinlich im Bereich der Altbausubstanz des Ortsgebietes Bühligen. (Dachböden, Fensterläden, Verschalungen u. a.)

Folgende Habitatslemente konnten innerhalb des Planungsraums unter Einbezug der Fauna bewertet werden:

- Blumenbunte Salbei-Glatthafer – Mähwiesen mit reichlich Wiesen-Salbei, Wiesen -Witwenblume, Wiesen-Bocksbart, Wiesen-Flockenblume u. a.

-Wertstufe (in Anlehnung an § 32) -5 (Gebiet von lokaler Bedeutung und mittlerer –bis guter Ausprägung)

Insbesondere Primärhabitat der Wantschaftschrecke

Imaginal – und Larvalhabitat von Rotklee-Bläuling und Weißklee-Gelbling.

Teillebensraum (Jagdrevier) insbes. v. Rotmilan.

- Artenreiche, magere Salbei – Glatthafer – Trespenwiese mit reichlich Esparsette, Wiesen-Salbei, Aufrechter Trespe, Arznei-Thymian u. a.

- Wertstufe (gemäß § 32) 5 (Gebiet von lokaler Bedeutung und mittlerer bis guter Ausprägung).

Insbesondere Primärhabitat der Wantschaftschrecke.

Imaginal – und Larvalhabitat von Rotklee-Bläuling

Im Böschungsbereich Primärhabitat der Zauneidechse.

- Streuobstparzelle mittleren Alters (Mostapfel – Stammdurchmesser ca. 35 – 50 cm), . derzeit Ziegenbeweidung.

-Wertstufe (gemäß § 32) -4 (Gebiet von lokaler Bedeutung).

Teillebensraum der Zwergfledermaus (bevorzugtes Nahrungsflugareal)

Brutvorkommen von Feldsperling, Girlitz und Star.

Imaginal – und Larvalhabitate von Baumweißling, Weißklee-Gelbling und Rotklee-Bläuling

Habitat von Wiesengrashüpfer sowie lokal Sumpfgrashüpfer (wechselseucht)

Teillebensraum (Jagdrevier) insbes. von Rotmilan.

- Gebüsch -Vormantel zu stufigem, altholzreichem Laubholzbestand (Tobelartiger Tal -Schluss. (Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose vorherrschend).

-Wertstufe (gemäß § 32) -4 (Gebiet von lokaler Bedeutung).

Brutvorkommen von Goldammer.

Imaginal – und Larvalhabitat von Baumweißling.

Gesamtbedeutung der Teillandschaft

Der Planungsraum ist Bestandteil eines weitgehend naturnah geprägten Landschafts-Gefüges mit Feldgehölzen, Feldhecken, Stufenrainen, Streuobst, zum Teil großräumigem Extensivgrünlandanteil, mageren Dauerweiden sowie altholzreichen Waldinseln mit stufigen Stieleichen – Waldkiefern –Saum und somit ein idealer Lebensraumverbund (Horststandorte – Jagdreviere) für Greifvögel -insbesondere des Rotmilans (Kennart gemäß

EU-Vogelschutzrichtlinie/ Anhang I), dessen nächster Brutplatz sich im Bereich der Waldinsel „Hölzle“, ca. 200 m Luftlinie nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet ...

Die artenreiche Avifauna dieser Teillandschaft wird dadurch deutlich, dass innerhalb sowie im Umfeld des Untersuchungsgebietes bei zwei Begehungen insgesamt 25 Brutvogelarten auf ca. 1 –2 ha Fläche festgestellt wurden. Hiervon sind 9 Spezies nach dem Stand der neuen Roten Liste Baden-Württemberg 5. Fassung, vom 31.12.2004 als schonungsbedürftig der Vorwarnliste zuzuordnen.

Es handelt es sich dabei im Wesentlichen um Vogelarten, welche in ihrem Verbreitungsgebiet in Baden-Württemberg noch befriedigende Bestände aufweisen, die aber allgemein oder regional merklich zurückgehen, oder die an seltener werdenden Lebensraumtypen gebunden sind (Bestandsabnahmen oder Arealverluste um mehr als 20 %).

Ca 20 – 30 m westlich angrenzend, bereits außerhalb des Planungsareals, siedelt ferner der Neuntöter als Kennart gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie/ Anhang I.

Der noch sehr hohe Anteil von extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland zwischen dem Eschachtal und dem Siedlungsgebiet von Rottweil, welcher zudem einen großen Ausschnitt des Planungsareals einnimmt, hat eine hohe ökologische Bedeutung für die Wantschrecke (R.L. BW. 3 –gefährdet), deren Verbreitung in Baden-Württemberg im Wesentlichen auf die Schwäbische Alb, die Obere Neckargäue sowie auf die Baar beschränkt ist.

Die Wantschrecke ist in Baden-Württemberg als Landesart besonders geschützt und zudem, da die unbeflügelten Imagines sich ausschließlich terrestrisch ausbreiten können, hinsichtlich ihrer Populationsdynamik auf weiträumigen, unzerschnittenen Dauergrünlandverbund angewiesen.“

2.1.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im oder am Plangebiet wurden bei den Ortsbegehungen (siehe oben, zuletzt am 30.09.2010) folgende besonders oder streng geschützte Arten⁷ festgestellt:

besonders geschützt:

Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*)

Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)

Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*)

Für die besonders geschützten Arten wird mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere die Neuanlage der Streuobstwiese) ein angemessener neuer Lebensraum geschaffen. Zusätzlich werden die Maßnahmenvorschläge der "Tierökologischen Erheblichkeitsprüfung" in das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans übernommen.

streng geschützt:

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die festgestellten Exemplare der **Zwergfledermaus** bewegten sich im unmittelbaren Nahbereich der Streuobstwiese im Süden des Plangebiets und der Feldhecken südlich außerhalb des Plangebiets. Diese Bereiche stellen für die Zwergfledermaus ein Nahrungshabitat dar. Ihre Quartiere liegen mit größter Wahrscheinlichkeit in der Altbausubstanz im Bühlinger Ortskern.

Die **Zauneidechse** kann sich insbesondere im Randbereich der Böschung nördlich der Gemeindestraße (verlängerte Eckhofstraße) und an der Böschung der unbefestigten (Grasweg) Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 303 aufhalten. Bei den Begehungen im Juni 2008 wurden Zauneidechsen dort sowie an Böschungen nordwestlich etwa 200 m außerhalb des Plangebiets festgestellt. Die Böschung an der Eckhofstraße liegt zu einem geringen Teil

⁷ Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten, www.lubw.de, Abfrage vom 04.07.2008/07.10.2010

im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der untere (östliche) Bereich der im Plan dargestellten leichten Böschung des unbefestigten Graswegs liegt mit einer Fläche von etwa 3 m² künftig in der nicht überbaubaren Gartenzone eines Baugrundstücks.

Bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

- Nach **§ 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG** ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Dabei liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Eine Störung des **Zauneidechsenvorkommens** an der Böschung der Eckhofstraße und an der Böschung der Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 303 durch die mit der Erschließung des Baugebiets verbundenen Baumaßnahmen ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Im unmittelbaren Umfeld der beobachteten Zauneidechsen sind Baumaßnahmen nicht vorgesehen. Die Böschung an der Eckhofstraße liegt zum deutlich kleineren Teil im Plangebiet, ist aber künftig Teil einer im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche/Streuobstwiese. Der untere (östliche) Bereich der im Plan dargestellten leichten Böschung des unbefestigten Graswegs zum Flst.Nr. 303 liegt mit einer Fläche von etwa 3 m² künftig in der als nicht überbaubar festgesetzten Gartenzone eines Baugrundstücks.

Durch den Einsatz der Baufahrzeuge und den kurzfristigen Eingriff in einen Teil der Lebensräume ist mit einer Störung der hier vorkommenden Tiere durch die Baumaschinen, ausgelöst durch Bodenerschütterungen zu rechnen. Die Tiere flüchten bei Störungen in den Lebensräumen durch Baumaschinen, die Bodenerschütterungen auslösen, in angrenzende ungestörte Bereiche.

Um ein Ausweichen der Tiere zu erleichtern, werden weitere Maßnahmen ergriffen. Hierzu bietet sich die Neuanlage zusätzlicher von den Eidechsen nutzbarer Quartiere in den angrenzenden Böschungsbereichen an. Es werden zwei Ersatzhabitate als CEF-Maßnahmen im Vorfeld der eigentlichen Erschließungsarbeiten geschaffen (siehe unten M 12).

Der mit hoher Wahrscheinlichkeit größere Teil der Zauneidechsenpopulation lebt aktuell außerhalb des Eingriffsbereichs (Bebauungsplan-Geltungsbereich) an der Böschung der Eckhofstraße. Über die genaue Populationsgröße der Zauneidechse im und um das künftige Baugebiet liegen keine Angaben vor. Nach den Zufallsbeobachtungen im Umfeld ist von weiteren Vorkommen auszugehen.

Die zu erwartenden Störungen der Zauneidechsen im Eingriffsbereich am Rand des Plangebiets durch die mit der Erschließung verbundenen Baumaßnahmen sind bei Umsetzung der empfohlenen CEF-Maßnahmen auf Grund der verbleibenden Eidechsenvorkommen außerhalb des Plangebiets mit hoher Wahrscheinlichkeit als nicht erheblich auf die lokale Population einzustufen.

Für die **Zwergfledermaus** wird das Nahrungsflugareal zwar durch die Bebauung etwas eingeschränkt, bleibt aber erhalten. Auch der Flug zu den Quartieren im Bühlinger Ortskern bleibt möglich. Insofern wird auch für sie der Verbotstatbestand nicht erfüllt.

- Nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Zeitraum zwischen Oktober/November und März/April suchen die Tiere ihre Winterquartiere in unterirdischen Hohlräumen (unter Steinen, in Steinriegeln, Mäusegängen, selbst gegrabene Höhlen usw.) auf, um dort zu überwintern. Zu dieser Zeit sind die Zauneidechsen nicht in der Lage, bei Störungen zu flüchten oder auszuweichen. Bei einer Durchführung der Baumaßnahme in diesem Zeitraum könnte es bei den in einer Bodentiefe von bis zu 1 m überwinternden Tieren zur Tötung einzelner Individuen im Winterschlaf kommen. Ob diese Winterquartiere an der künftig im Gartenbereich eines Baugrundstücks liegenden kleinen Böschungsfläche des Wegs zum Grundstück Flst.Nr. 303 zu finden sind, kann nicht zuverlässig beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich dieses Baugrundstücks Maßnahmen zunächst nicht durchgeführt werden, da die Erschließungsstraße im Norden dieses Grundstück in einer Entfernung von mehr als 20 m hergestellt wird. Auch die vorgesehenen Maßnahmen an der Eckhofstraße berühren diesen Bereich nicht. Trotzdem kann eine Beanspruchung dieser Fläche zur Baustelleneinrichtung usw. nicht ausgeschlossen werden.

Es ist daher nicht ganz auszuschließen, dass es bei einer Durchführung der Baumaßnahme im Winterhalbjahr zu einer Tötung einzelner **Zauneidechsen** kommen könnte.

Um eine Tötung einzelner Zauneidechsen im Winterschlaf ausschließen zu können, sollten die Bodenarbeiten in diesem Bereich außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen im Zeitfenster April bis Oktober durchgeführt werden. Wegen der geringen Größe des betroffenen Bereichs kann davon ausgegangen werden, dass die Zahl der betroffenen Tiere gering ist. Innerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Zauneidechsen können die Tiere bei Störungen dieser Art ausweichen, so dass mit einer Tötung einzelner Tiere nicht zu rechnen ist. Um dennoch eine Beeinträchtigung der Tiere sicher ausschließen zu können, sollte bei der Umsetzung der Baumaßnahme eine fachlich qualifizierte Bauleitung vor Ort sein, um eventuell eingreifen zu können und Tiere aus dem Eingriffsbereich sichern und entsprechend in störungsfreie Flächen verbringen zu können.

Da die Bereiche für gehölbewohnende **Zwergfledermäuse** außerhalb des Geltungsbereich liegen bzw. durch entsprechende Festsetzungen (zu erhaltende Grünflächen) von Baumaßnahmen ausgenommen werden und die Wohnbereiche in der Altbebauung Bühlingens nicht betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Zwergfledermaus nicht erfüllt werden.

- Schließlich ist aus artenschutzrechtlicher Sicht das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie zu beachten (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 liegt dabei nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, wie aus der Bestandsaufnahme 2008 mit weiteren Lebensräumen in der engeren Umgebung des Plangebiets ersichtlich ist. Zudem ist die Zugriffsfläche mit etwa 3 m² relativ klein.

Die Erschließungsmaßnahmen führen möglicherweise zur Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme möglicher Winterquartiere von **Zauneidechsen** in tieferen

Bodenschichten an der Böschung der Grundstückszufahrt zu Flst.Nr. 303 (siehe oben).

Bei einer Durchführung der Baumaßnahmen im Böschungsbereich außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen zwischen März/April und Oktober/November kann eine Tötung der Tiere an diesen Ruhestätten ausgeschlossen werden. Um eine mögliche Inanspruchnahme von bisher genutzten Winterquartieren sowie von Fortpflanzungshabitaten zu kompensieren, sollten Ersatzhabitate angelegt werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können.

Auch die Betreuung der Maßnahmen durch eine fachliche Bauleitung vor Ort sichert eine größtmögliche Schonung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hierdurch können bei den Bauarbeiten auftauchende Quartiere gesichert werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Zwergfledermäusen** sind nicht betroffen; für sie können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.1.4 Voraussichtlich erheblich beeinträchtigte Schutzgüter

Betrachtet man die einzelnen Schutzgüter bzw. die Umweltbelange, ist festzustellen, dass die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sowie Boden und Wasser voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden dürften:

Umweltbelange Schutzgüter	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Etwa hälftig extensive Wiesenfläche intensiv genutzte Ackerfläche; Gehölzhecke südlich außerhalb und Streuobstwiese im Süden innerhalb des Plangebiets Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Böschung an der Eckhofstraße und des Graswegs zum Grundstück Flst.Nr. 303 im Süden des Plangebiets Verschiedene besonders und zwei streng geschützte Arten (siehe Kap. 2.1.2 und 2.1.3)	Bewertung der Lebensgrundlage für Flora und Fauna bezieht sich auf die Möglichkeit, dass (seltene, geschützte oder streng geschützte) Pflanzen und Tiere vorhanden sind oder sich ansiedeln können hoch
Boden Wasser	Mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft wegen der angrenzenden Bebauung Humoser Oberboden, sehr hohe Wasserleitfähigkeit und hohes Wasserspeichervermögen	Bewertung des Bodens hinsichtlich der Bedeutung für den Gebietswasserhaushalt und für die Landwirtschaft Hoch
Klima Luft	Kaltluftbildung, Bedeutung für das Lokalklima, Abflussrichtung in südöstliche Richtung vom Siedlungskörper weg Kaum Einschränkung der Luftqualität, da kaum die Luftqualität beeinflussende Immissionen	Bewertung hinsichtlich der Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und der Gefahr von Luftverunreinigungen gering

Landschaftsbild und Erholung	Wiesen- und Ackerfläche mit weitem Blick zur angrenzenden Landschaft	Bewertung hinsichtlich der Veränderung des Ortsrandes und der Eignung für die Naherholung Mittel
Schutzgebiete		Keine Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH usw.) im Geltungsbereich bekannt; angrenzend § 32 NatSchG-Biotop Feldhecke gering
Mensch und Gesundheit	Entzug von Wiesen- und Ackerfläche, Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Staub während der Bauzeit, Lärm und Abgase durch zusätzlichen Verkehr erzeugt	Bewertung hinsichtlich möglicher Gesundheitsbeeinträchtigungen Gering
Kultur- und Sachgüter		Nicht bekannt
Natürliche Ressourcen	Vorhandene Ressourcen sind Sonnenenergie und Erdwärme	Bewertung hinsichtlich der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gering
Umweltbezogene Planungen	Keine Planungen außer der geplanten Nutzung als Baugebiet bekannt; zu belastende Altlast südwestlich des Plangebiets	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima (Boden als Lebensraum und Funktionsträger für den Wasserkreislauf, Grundwasser als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere), Vegetation als Einfluss für die Kaltluftentstehung, zu belastende Altlast	Bewertung hinsichtlich der gegenseitigen Beeinflussung und den Auswirkungen für die geplante Nutzung mittel

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die heute nicht überbauten Flächen weiterhin ackerbaulich bzw. als Wiesen und Weiden genutzt werden. Der Umweltzustand würde in diesem Fall unverändert bestehen bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes/Landschaftsbild

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Eschle-Erweiterung“ wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume
- Boden und Wasser

als "hoch" und damit erheblich bewertet. Diese Umweltauswirkungen sind als Eingriffe zu werten. Bei der Ermittlung der Eingriffsflächen wurde wie folgt vorgegangen:

Nach den Planunterlagen (Bebauungsplan-Entwurf vom 15.12.2010) umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von insgesamt ca. 1,74 ha. Danach verteilen sich die Nutzungen derzeit und im Planungsfall wie folgt:

Nutzung	Flächen Bestand (m²)	Flächen Planung (m²)
Acker (intensiv genutzt)	5.150	
Wiese	9.981	
Weide/Streuobst	1.525	
Verkehrsfläche	445	
Weg, unbefestigt	287	
Wohngebiet		10.203 ⁸
Hausgärten		5.102
Wiese		511
Obstwiese A		2.076
Obstwiese B		1.566
Versickerungsfläche		1.012
Straßen, Wege		2.001
Verkehrsgrün		19
Geltungsbereich	17.388	17.388

Als versiegelte Flächen sind neben den Verkehrsflächen die Bauflächen mit ihren entsprechenden Grundflächenzahlen heranzuziehen:

Verkehrsfläche ca. 1.997 m²
Wohngebiet $10.203 \text{ m}^2 \times 0,4 + 10.203 \times 0,1$ ca. 5.102 m²
(Zuschlag von 0,1 für Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Versiegelungsfläche für das "Wohngebiet" errechnet sich nach der maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 (der Hälfte des zulässigen Maßes). Die Baugrundstücke sind relativ groß und damit dürfte bei der vorgesehenen Bebauung das tatsächliche Nutzungsmaß zutreffend berücksichtigt sein.

Dies ergibt ca. 7.100 m² voraussichtlich versiegelter Fläche im künftigen Baugebiet.

2.4 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Minderung (M) und zum Ausgleich (A) der nachteiligen Auswirkungen der Erschließung des Baugebiets auf die Schutzgüter sind aus landschaftsplanerischer und tierökologischer Sicht mit dem Bebauungsplan „Eschle-Erweiterung“ umzusetzen.

⁸ Die Hausgärten sind in der Wohngebietsfläche enthalten

2.4.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

M 1: Änderung des Geltungsbereichs (M)

Die Streuobstparzelle wurde nach der faunistischen Untersuchung aus der Planung ausgegrenzt und als siedlungssperipherer Grünzug beibehalten. Im Gegenzug wurde -wie vom Gutachter angeregt- das Plangebiet um das Areal östlich des Ortsverbindungsweges (Flurstücke Nr. 368/2 und 369) arrondiert.

Ziele der Maßnahme:

- Generelle Habitatsicherung für gehölzsiedelnde Fledermäuse allgemein (Wochenstuben in Baumhöhlen) sowie Sicherung des halboffenen Jagdflugareals der nachgewiesenen Zwergfledermaus, welche vor Ort ihre Wochenstuben wahrscheinlich in der Altbausubstanz von Bühlingen hat;
- Erhaltung der Lebensräume typischer Kleinvogelarten der ländlich geprägten Ortsperipherie wie Feldsperling, Girlitz und Star.

M 2: Zeitpunkt der Bauarbeiten (M)

Haupterschließungsphase im Winterhalbjahr (beginnend im Frühherbst zur Schonung der Zauneidechse). Die Erschließung erfolgt ausschließlich vom bestehenden Wirtschaftsweg oder von der Eckhofstraße aus.

Ziel der Maßnahme:

- Vermeidung massiver erschließungsbedingter Störungen während oder zu Beginn der Fortpflanzungsphasen bzw. der Winterruhe der Zauneidechse mit Ausstrahlung auf die angrenzenden von der Bebauung nicht betroffenen Lebensraumelemente.

M 3: Minimierung der Versiegelung (M)

Weitestgehender Verzicht auf Versiegelung von Stellplätzen, Vorplätzen, Höfen und Grundstückszufahrten.

M 4: Ausführung begrünter Dächer (M)

Auskleidung von Flachdächern mit Feinkies–Sand–Gemisch mit geringfügigem Lehmanteil (Magerrasen, Sedum-Arten).

M 5: Terrassengestaltung (M)

Terrassengestaltung bei abschüssigem Gelände mit Muschelkalk-Felsrippen sowie einer Peripheriepflanzung mit standortadäquaten, wärmeliebenden Straucharten des Berberidion–Verbandes unter besonderer Berücksichtigung diverser naturraumtypischer Wildrosenarten.

Ziele für die Maßnahmen M 3 bis M 5:

- Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischem Potential;
- Förderung des Biotopverbundes innerhalb des neu erschlossenen Siedlungsgebietes durch Mosaik von Kleinkorridoren für die Zauneidechse, bzw. für die Entomofauna (insbesondere Wildbienen, Wespengattungen, Hummel);
- Sicherung von Standorten zur Entnahme von Nistmaterial z.B. für die Mehlschwalbe. (Lehm– und Sandpartikel).

M 6: Dachmaterialien (M)

Kein unbeschichtetes Material bei der Dacheindeckung (kein Kupfer, Zink, Blei usw.)

Ziel:

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser im Zuge der Regenwasserbewirtschaftung

M 7: Anpflanzungen (M)

Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Ziele:

- Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/ Tiere);
- klimatische Ausgleichsfunktion, Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.

M 8: Obstwiese A (A)

Erhaltung der Magerwiese und Anpflanzen von ca. 20 Stück Obstbäumen

M 9 : Obstwiese B (M)

Erhaltung der Streuobstwiese mit vorhandenem Streuobstbestand

Ziele der Maßnahme M 8 und M 9:

- Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/ Tiere);
- Ergänzung Nahrungsflughareal Fledermäuse und Rotmilan.

M 10: Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten (M)

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden.

Ziele der Maßnahme:

- Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere);
- Sicherung Nahrungsflughareal Fledermäuse.

2.4.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Herangezogen werden die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke Flst.Nr. 197 (ca. 817 m²), Flst.Nr. 198/1 (ca. 2.367 m²), Flst.Nr. 427 (ca. 3.000 m²) und Flst.Nr. 429/0 (ca. 7.146 m²) auf Rottweiler Markung.

Bestand:

- Grundstücke Flst.Nr. 198/1 und 197: Fettwiese (mäßig artenreich) im Überflutungsraum des Neckars;
- Grundstück Flst.Nr. 427: Fettwiese (mäßig artenreich);
- Grundstück Flst.Nr. 429/0: Fettwiese (mäßig artenreich).

M 11: Extensivierung von Wiesenflächen (A)

Vertragsnaturschutz, zunächst Aushagerung mit zwei- bis dreimaliger, später nur zweimaliger Mahd im Jahr (frühestens Ende Juni / Anfang Juli), erste drei Jahre vollständiger Düngerverzicht, danach Festmist in geringen Gaben. Das Mähgut soll abgetragen werden. Das Grundstück Flst.Nr. 429/0 kann nach der Mahd noch als Öhmdweide genutzt werden. Alle Grundstücke stehen ab 01.11.2010 zur Verfügung.

Ziele der Maßnahme M 11:

- Aufwertung von Fettwiese zu Magerwiese;
- Schutzgutübergreifende Maßnahme: Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/ Tiere) sowie bodenaufwertende Funktion durch Reduktion der Nährstoffzufuhr (Verzicht bzw. Reduktion von Düngemitteln, Abtransport des Mähguts).

Die Maßnahmen werden über die Pachtverträge abgesichert und werden Bestandteil der Vereinbarung zwischen Stadt und unterer Naturschutzbehörde.

M 12: Habitatersatz für die Zauneidechse (CEF-Massnahme)

Maßnahme 1:

Im östlichen und zugleich steileren Bereich der Böschung nördlich der Eckhofstraße (unmittelbar südlich außerhalb des Geltungsbereichs) wird Humus abgetragen und damit Kalkschotter, Kalkfels bzw. Rohboden freigelegt. Am Böschungsfuß erfolgt ein Vorbau mit einzelnen Steinen, bzw. Kalkschotter. Dieser Steinverbau soll unterschiedliche Körnungen (zwischen 3 und 12 cm) beinhalten und mit mergeligem Substrat durchmischt werden.

Maßnahme 2:

Im westlichen Verlauf der Böschung erfolgt auf einer Länge von mindestens 15 Metern ebenfalls Oberbodenabtrag (etwas östlich des vorhandenen Einlaufbauwerks). Dieser Oberbodenabtrag legt ebenfalls Kalkschotter, Kalkfels bzw. Rohboden frei. Im Bereich der kleinen Talmulde, dort wo die Böschung ausläuft, soll ein Lesesteinwall aufgeschichtet werden. Dieser soll eine Länge von insgesamt circa 10 bis 15 Meter und eine Breite von max. 80 cm haben. Er ist nicht durchgehend anzulegen, sondern er soll an vereinzelter Stellen unterbrochen und zur Straße hin flach auslaufend gestaltet werden.

Betreuung der (Bau-)Maßnahmen durch eine fachliche Bauleitung vor Ort zur Sicherung einer größtmöglichen Schonung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hierdurch können bei den Bauarbeiten auftauchende Quartiere der Zauneidechse gesichert werden.

Ziele der Maßnahme M 12:

- Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere); Habitatersatz für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

2.5 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, „...wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“ (§ 21 Abs.2 NatSchG B.-W). Durch eine verbal- argumentative Betrachtung wurden bereits die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter untersucht.

Zusätzlich soll durch ein quantitatives Verfahren die Bewertung des Bestands und die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen der einzelnen Naturraumpotentiale untersucht werden. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Gegenüberstellung aller erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen mit den voraussichtlich neu entstehenden Funktionen und Werten auf den Kompensationsflächen. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges erfolgt nach

der Bewertungsmethodik der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg⁹. Die Bewertung erfolgt schwerpunktmäßig für die voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ nach Wertpunkten gemäß Vorgabe LUBW (1- 64 Wertpunkte) sowie für das Schutzgut "Boden"¹⁰ nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums.

2.5.1 Bilanzierung des Schutzguts Pflanzen und Tiere

Maßnahmen im Geltungsbereich

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert des Bestands			
Pflanzen und Tiere	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Wertpunkte
	37.10 Acker	20.600	5.150	4
	33.43 Magerwiese	189.639	9.981	19
	35.11 / 45.40b Nitrophytische Saumvegetation mit Streuobstbestand	25.925	1.525	12+5=17
	45.10–45.30b Einzelbäume (außerhalb des Streuobstbestands)	1.920	6 Stück	4x80 ¹¹ =320
	60.20 Straße	445	445	1
	60.24 Weg	574	287	2
	Summe	239.103	17.388	

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert nach Durchführung der Planung			
Pflanzen und Tiere	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Wertpunkte
	33.43 / 45.40c Magerwiese (Bestand) mit Streuobstbestand (Planung)	43.596	2.076	19+2=21
	33.43 Magerwiese (Bestand)	9.709	511	19
	45.10–45.30b Einzelbäume (Erhalt)	1.920	6 Stück	320
	35.11 / 45.40b Nitrophytische Saumvegetation mit Streuobstbestand (Erhaltung)	25.925	1.525	12+5=17
	33.41 Fettwiese (Versickerungsfläche)	13.156	1.012	13

⁹ Bewertung der Biotoptypen Baden- Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Abgestimmte Fassung vom August 2005 sowie des Umweltministeriums Baden-Württemberg

¹⁰ Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Stand Juni 2006

¹¹ Bestand: ca. 25 cm Durchmesser -> 78 cm StU

	60.60 Hausgarten ¹²	26.736	4.456	6
	42.20 Gebüsch mittlerer Standorte 10%	7.650	510	15
	45.10-45.30a Einzelbäume	19.992	34 Stück ¹³	6x98 ¹⁴ =588
	23.40 Trockenmauern 4 m ² pro Grundstück	1.360	68	20
	42.10 Gebüsch trockenwarmer Standorte 4 m ² pro Grundstück	1.428	68	21
	60.10 / 60.22 Bauwerke und gepflasterte Flächen	4.762	4.762 ¹⁵	1
	60.50 / 35.64 Gründächer	3.740	340	11
	60.20 Straßen und Wege	2.001	2.001	1
	33.70 Trittpflanzen (Verkehrsgrün)	76	19	4
	Summe	162.051	17.388	

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert des Bestands			
Pflanzen und Tiere	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Wertpunkte
	33.41 Fettwiese	173.290	13.330	13
	Summe	173.290	13.330	

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert nach Durchführung der Planung			
Pflanzen und Tiere	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Wertpunkte
	33.43 Magerwiese	253.270	13.330	19
	Summe	253.270	13.330	

2.5.2 Bilanzierung des Schutzguts Boden

Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

¹² Hausgärten: Insgesamt 5.102 m², davon 10% (= 510 m²) Gebüsch (42.20), 68 m² Trockenmauern, 68 m² Gebüsch (41.20); verbleibend 4.456 m²

¹³ 2 Stück je Baugrundstück

¹⁴ Neupflanzung: StU (18cm) + 80 cm (25 Jahre Entwicklung)

¹⁵ Wohngebietsfläche 5.102 m² abzgl. Garagen mit begrünten Dächern (340 m²; 60.50/35.64)

▪ Funktionsbezogene Bewertung der betroffenen Böden

Betrachtet man die Funktionserfüllung der Böden hinsichtlich ihrer Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichkörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Standort für natürliche Vegetation“, so kann von folgender Bewertung ausgegangen werden. Der Planungsfall bildet dabei die Versiegelung ab.

Schutzgut	Funktionsbezogene Bewertung		
Boden	Funktionserfüllung	Bewertung Bestand	Bewertung Planung
	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3	1
	Ausgleichkörper im Wasserkreislauf	5	1
	Filter und Puffer für Schadstoffe	3	1
	Standort für natürliche Vegetation	3	1

▪ Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Hektarwerteinheiten und zwar nach der Arbeitshilfe nur für die Funktionen Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer für Schadstoffe in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche (siehe Kap. 2.3, ca. 0,71 ha).

$$KB(haWe) = F(ha) \times (BvE - BnE)$$

KB(haWe)	=Kompensationsbedarf in Hektarwerteinheiten
F(ha)	=Eingriffsfläche in ha
BvE	=Bewertungsklasse vor dem Eingriff
BnE	=Bewertungsklasse nach dem Eingriff

Für die Funktion „**Ausgleichkörper im Wasserkreislauf**“ ergibt sich als Kompensationsbedarf für die versiegelte Fläche:

$$0,71 \text{ ha} \times (5-1) = 2,84 \text{ haWe}$$

Für die Funktion „**Natürliche Bodenfruchtbarkeit**“ ergibt sich als Kompensationsbedarf für die versiegelte Fläche:

$$0,71 \text{ ha} \times (3-1) = 1,42 \text{ haWe}$$

Für die Funktion „**Filter und Puffer für Schadstoffe**“ ergibt sich als Kompensationsbedarf für die versiegelte Fläche:

$$0,71 \text{ ha} \times (3-1) = 1,42 \text{ haWe}$$

Die Eingriffe ergeben somit für die Funktion „Ausgleichkörper im Wasserkreislauf“ einen Kompensationsbedarf von 2,84 haWe, für die Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ 1,42 haWe und für die Funktion „Filter und Puffer“ 1,42 haWe (5,68 haWe insgesamt).

Wenn geeignete Flächen für die schutzgutbezogenen Kompensation nicht zur Verfügung stehen, ist schutzgutübergreifend zu kompensieren. Dies ist insbesondere beim Schutzgut Boden in Bezug auf die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichkörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ häufig der Fall.

Die Dimensionierung dieser Maßnahmen kann anhand einer monetären Bewertung erfolgen, die sich an die Rahmensätze der AAVO¹⁶ anlehnt (1-5 Euro pro m², bei Festsetzung nach Fläche). Im Folgenden wird der Wert innerhalb des Rahmensatzes auf 2,00 EUR/m² festgelegt. Dafür sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- Die Planung enthält weitere Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Anpflanzungen, offenporige Beläge, Verwendung/Nichtverwendung bestimmter Materialien usw., die über den Bebauungsplan gesichert werden.
- Der Ausgleich für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume“ erfolgt mit eigenen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.
- Der Anteil der Bodenversiegelung als der nicht auszugleichende Teil der Maßnahme liegt eher im unteren bis mittleren Bereich (etwa die Hälfte des Baugebiets).
- Die sonstigen Belastungen des Naturhaushalts oder die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sind hinnehmbar.

Ausgehend von der fünfstufigen Bewertungsskala kann für die drei oben genannten Bodenfunktionen ein maximales Defizit von 12 haWe anfallen und zwar von maximal Stufe 5 auf minimal Stufe 1 (4 Werteinheiten pro Bodenfunktion). Bei Aggregation aller drei Bodenfunktionen kann somit insgesamt ein Wertdefizit von 12 haWe entstehen. Legt man den oben genannten Satz der AAVO mit 2,00 EUR/m² an, ergibt dies 1.667 EUR je haWE (20.000 EUR/ha:12).

Der errechnete Kompensationsbedarf von 5,68 haWe x 1.667 EUR beträgt somit 9.469 EUR. Mit diesem Betrag wird die Ausgleichsmaßnahme "Aushagerung der Fettwiesen im Überflutungsraum des Neckars" (M 11) finanziert. Die Aufwertung der Fettwiesen zu Magerwiesen ist eine schutzgutübergreifende Maßnahme, die ausgleichende Lebensraumfunktionen (Schutzgut Pflanzen/ Tiere) sowie bodenaufwertende Funktionen durch Reduktion der Nährstoffzufuhr (Verzicht bzw. Reduktion von Düngemitteln, Abtransport des Mähguts) verbindet.

2.5.3 Bewertung des Bilanzierungsergebnisses

Werden die Maßnahmen M 1 bis M 5, M 7 bis M 9 und M 11 durchgeführt, verbleibt ein Überschuss in Höhe von 2.928 Punkten. Es werden weitere Maßnahmen durchgeführt, die in der Berechnung nicht erfasst sind. Dabei handelt es sich insbesondere um die Maßnahmen:

- **M 6: Dachmaterialien (M)** Kein unbeschichtetes Material bei der Dacheindeckung (kein Kupfer, Zink, Blei usw.)
- **M 10: Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten (M)** Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden.
- **M 12: Habitatersatz Zauneidechse (CEF)**

Zusätzlich wird ein Kompensationsbetrag für die schutzgutübergreifende Kompensation der Eingriffe in den Boden festgelegt, der im Zusammenhang mit den Maßnahmen außerhalb des Plangebiets für eine schutzgutübergreifende Maßnahme eingesetzt wird.

In der Gesamtbetrachtung ist daher die Feststellung zulässig, dass bei Umsetzung aller Maßnahmen die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden als ausgeglichen betrachtet werden können. Durch die beschriebenen

¹⁶ Ausgleichsabgabeverordnung AAVO vom 1.12.1977, zuletzt geändert am 01.01.2005 (GBl.2004, S. 469)

Maßnahmen kann das Entstehen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Rottweil wurde die Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung städtebaulicher, erschließungstechnischer und landschaftsplanerischer Kriterien der Standort als Wohnbaufläche geeignet ist und sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügt.

2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im Plangebiet verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen (vgl. Kap. 2.4) Eingriffe durch die Versiegelung/Überbauung hinsichtlich der Schutzguts Boden/Wasser. Eine weitere Minderung der Eingriffe durch zusätzliche Maßnahmen ist im Plangebiet nicht möglich; die Versiegelung des Bodens durch die Bebauung mit Gebäuden und Straßen wäre nur durch eine flächengleiche Entsiegelung an anderer Stelle auszugleichen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Daten zur Flora und Fauna wurden durch mehrere Begehungen/Kartierungen vor Ort sowie aus der Literatur erhoben. Es wurden Fachgutachter eingeschaltet. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurden Unterlagen des Umweltministeriums bzw. der Landesanstalt für Umwelt herangezogen.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben erhebliche Umweltauswirkungen, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes so nicht gewollt und auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Dabei ist zu beachten, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgelegten Zeiträume für die Wertentfaltung erfolgen kann. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen müssen also, um ihre Ausgleichswirkung zu entfalten, die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird nur ein milderer Ausgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer unter Umständen auch erhebliche Umweltauswirkungen. Daher ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Überwachungsmaßnahme.

Mit den Baumaßnahmen soll ab Spätsommer 2010 begonnen werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kann mit den Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken begonnen werden; diese werden sich über mehrere Jahre bis zur Vollaufsiedlung des Plangebietes hinziehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgt durch die Gemeinde, die Umsetzung auf den privaten Grundstücken wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Die Erfolgskontrolle der zu leistenden Maßnahmen erfolgt durch die Berichtspflicht im Gemeinderat und im Rahmen des mit dem Landratsamt für die externen Ausgleichsflächen vertraglich vereinbarten Monitorings. Für die Kontrolle können Dritte (Ingenieurbüros) eingeschaltet werden. Die Umsetzung und Kontrolle wird dokumentiert.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Zu den vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rottweil überwacht und erfasst werden. Da die Gemeinde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rottweil stellt einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Eschle - Erweiterung“ in Rottweil-Bühlingen auf. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse dieser Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung basiert auf einer detaillierten, schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und voraussichtlichen Auswirkungen im Gebiet durch die geplanten Nutzungsänderungen. Sie bezieht die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB ein.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Bühlingen. Südlich und westlich des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten befindet sich ein Spielplatz. Im Süden und Südwesten verläuft der Grabenbach, der die verlängerte Eckhofstraße in einer Dole unterquert und südlich der Straße in einem etwa 6- 10 m tiefen Taleinschnitt am Plangebiet vorbeiführt (Unterer Graben). Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 592 m über NN im Nordwesten und ca. 588 m im Südosten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der Bebauungsplan sieht künftig eine Festsetzung als „Wohngebiet“ vor.

Im Südwesten und im Südosten des Plangebietes befindet sich in kurzer Entfernung das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop Nr. 178173250235 "Feldgehölze am Grabenbach südlich von Bühlingen" mit einer Größe von ca. 9.800 m².

Nördlich und südlich der verlängerten Eckhofstraße befindet sich weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs eine Altablagerung ("Oberer Maiberg", Vorklassifizierung "B" = Belassen), die ohne unmittelbare Konsequenzen gutachterlich untersucht wurde.

Das Plangebiet wird westlich der Eckhofstraße als Wiesen- und Weidenfläche, östlich der Eckhofstraße als Acker- und Wiesenfläche genutzt. Bei den Wiesen handelt es sich um

Salbei-Glatthafer-Wiesen bzw. Salbei-Glatthafer-Trespen-Wiesen. Auf der im westlichen Teil südlich teils im Geltungsbereich liegenden, teils angrenzenden Streuobstwiese stehen überwiegend Apfelbäume. Dieser Bereich wird als Weide genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine Baumgruppe aus einer Buche, Haseln und Feldahorn.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzhecke (Biotop Nr. 178173250235) besteht im westlichen Teil überwiegend aus Holunder und Schlehen. Darin eingebettet liegt der Grabenbach, der als naturnaher Bereich fließender Binnengewässer ebenfalls nach § 32 NatSchG geschützt ist.

Im oder am Plangebiet wurden bei den Ortsbegehungen besonders oder streng geschützte Arten festgestellt.

besonders geschützt:

Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*)
Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*)
Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*)

Für die besonders geschützten Arten wird mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere die Neuanlage der Streuobstwiese) ein angemessener neuer Lebensraum geschaffen. Zusätzlich werden die Maßnahmenvorschläge der "Tierökologischen Erheblichkeitsprüfung" in das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans übernommen (siehe unten).

streng geschützt:

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)
Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Die festgestellten Exemplare der **Zwergfledermaus** bewegten sich im unmittelbaren Nahbereich der Streuobstwiese im Süden des Plangebiets und der Feldhecken südlich außerhalb des Plangebiets. Diese Bereiche stellen für die Zwergfledermaus ein Nahrungshabitat dar. Ihre Quartiere liegen mit größter Wahrscheinlichkeit in der Altbausubstanz im Bühlinger Ortskern.

Die **Zauneidechse** kann sich insbesondere im Randbereich der Böschung nördlich der Gemeindestraße (verlängerte Eckhofstraße) und an der Böschung der unbefestigten (Grasweg) Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 303 aufhalten. Bei den Begehungen im Juni 2008 wurden Zauneidechsen dort sowie an Böschungen nordwestlich etwa 200 m außerhalb des Plangebiets festgestellt. Die Böschung an der Eckhofstraße liegt zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der untere (östliche) Bereich der im Plan dargestellten leichten Böschung des unbefestigten Graswegs liegt mit einer Fläche von etwa 3 m² künftig in der nicht überbaubaren Gartenzone eines Baugrundstücks.

Das Plangebiet liegt im Abstrom der Kaltluft Richtung Südosten und trägt selbst zur Kaltluftbildung bei. Aufgrund der vom Ort wegführenden Abflussrichtung weist das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für das lokale Klima auf.

Als voraussichtlich erheblich zu erwartende Auswirkung ist im Gebiet die Versiegelung durch die geplante Bebauung zu erwarten. Die geplante Bebauung von Flächen führt hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen untereinander sowie mit dem Schutzgut Mensch zu erheblichen Auswirkungen, da hierdurch wesentliche Funktionen insbesondere des Schutzguts "Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume" sowie "Boden und Wasser" beeinträchtigt werden. Gleichzeitig besteht die Gefahr des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden Maßnahmen erarbeitet, durch die die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert oder ausgeglichen werden können. Dabei wurden übergeordnete Planungen berücksichtigt.

Es werden innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt:

- Änderung des Geltungsbereichs, Ausgrenzung der Streuobstwiese aus den Bauflächen, Einbeziehung geringwertigerer Flächen
- Zeitpunkt der Bauarbeiten (Artenschutz)
- Minimierung der Versiegelung
- Ausführung begrünter Dächer als Lebensräume
- Terrassengestaltung als Lebensraum
- Dachmaterialien zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Obstwiese A: Erhaltung Magerwiese, Anpflanzen von ca. 20 Stück Obstbäumen
- Obstwiese B: Erhaltung der Streuobstwiese
- Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten
-

Außerhalb des Plangebiets werden umgesetzt:

- Extensivierung von ca. 13.300 m² Wiesenflächen von Fettwiese zu Magerwiese

Als Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich für die Eingriffe in den Lebensraum der Zauneidechse wurden umgesetzt:

- Habitatersatz für die Zauneidechse (insgesamt zwei Flächen)
- Betreuung der (Bau-)Maßnahmen durch eine fachliche Bauleitung vor Ort zur Sicherung einer größtmöglichen Schonung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hierdurch können bei den Bauarbeiten auftauchende Quartiere der Zauneidechse gesichert werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich mit der unteren Naturschutzbehörde geregelt. Im Zuge einer Punktebewertung (Differenzbetrachtung vorher/nachher unter Berücksichtigung der Maßnahmen) nach einer Arbeitshilfe der LUBW kann festgestellt werden, dass die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen werden können.

Zum weiteren Ausgleich des verbleibenden Eingriffs in das vermutlich erheblich beeinträchtigte Schutzgut „Boden und Wasser“ wurde im Zuge einer schutzgutübergreifenden Kompensation ein Kompensationsbetrag von ca. 9.469 EUR ermittelt. Mit diesem Betrag wird die Ausgleichsmaßnahme "Aushagerung der Fettwiesen im Überflutungsraum des Neckars" finanziert.

C. Verfahren

1. Verfahren und Abwägung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans "Eschle - Erweiterung" in Rottweil-Bühlingen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2009 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Die folgenden Behörden wurden mit Schreiben vom 07.05.2009 beteiligt.

Stellungnahmen Behörden/ Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	laufende Nummer
	ja	nein		
Telekom		X	07.05.2009	
Stadtbrandmeister Rainer Müller		X	08.05.2009	
Kabel BW	X		11.05.2009	2.1.1
Regionalverband		X	11.05.2009	
Gemeinde Dietingen		X	11.05.2009	
Polizeidirektion Rottweil	X		11.05.2009	2.1.2
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	X		11.05.2009	2.1.3
Stadt Zimmern o. R.		X	12.05.2009	
ENRW	X		15.05.2009	2.1.4
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau	X		26.05.2009	2.1.5
Landratsamt Rottweil, Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsicht	X		28.05.2009	2.1.6

2.1.1 Kabel BW, Schreiben vom 11.05.2009

Aus technischer Sicht könnten die Bauplätze im Zuge der Erschließung an unser Breitbandkabelnetz angeschlossen werden. Zur Versorgung der Gebäude mit Breitbandkabel müsste von unserem vorhandenen Kabel beim Haus Oberdorf 5 bis zum Neubaugebiet eine neue Kabeltrasse gebaut werden.

Eine endgültige Ausbauentcheidung ist aber erst möglich, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließungstermine bekannt sind. Erst zu diesem Zeitpunkt können wir die Maßnahme verlässlich kalkulieren und dem Bauträger ein Angebot unterbreiten.

Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bitten wir Sie, uns rechtzeitig über den Fortgang zu informieren.

Stellungnahme:

Die Anregungen betreffen die Erschließung des Baugebiets und werden zum Zeitpunkt der Vorbereitung der Baumaßnahmen geklärt.

2.1.2 Polizeidirektion Rottweil, Schreiben vom 11.05.2009

Entsprechend den Unterlagen sollen die Planbereiche von der Eckhofstraße aus über die verkehrsberuhigten Planstraßen A und B erschlossen werden. Für eine Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich gem. Zeichen 325, 326 in § 42 StVO ist folgendes zu beachten:

- *Durchgangsverkehre sollten durch die Einrichtung von Sackgassen, Verschwenkungen und Verengungen möglichst vermieden werden,*
- *die Straße muss durch ihre Gestaltung (überwiegend durch Geschwindigkeit mindernde Maßnahmen) den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat,*
- *in der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Durch Aufpflasterung, abgesenkte Bordsteine o. ä. bauliche Maßnahmen sollte der verkehrsberuhigte Bereich optisch am Übergang zu den übrigen Straßen abgegrenzt sein,*
- *die Straße muss ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten gestatten. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. Die zum Parken bestimmten Flächen brauchen im verkehrsberuhigten Bereich nicht durch Parkplatzschilder gekennzeichnet sein. Es genügt eine Kennzeichnung als Bodenmarkierung oder Pflasterwechsel.*

Stellungnahme:

Die Anregungen sind berücksichtigt bzw. werden bei der Ausführung der Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

2.1.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 11.05.2009

Aus raumordnerischer Sicht ist zu der Planung folgendes festzustellen:

- *Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sowie die darin festgesetzte Wohnbaufläche gehen zum Teil über die im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil am Südrand von Rottweil-Bühlingen dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Wir regen deshalb an, den Flächennutzungsplan bei der nächsten Gelegenheit an die nun auf Bebauungsplanebene vorgesehenen Festsetzungen anzupassen.*
- *Nach der Raumordnungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 liegt das Baugebiet "Eschle – Erweiterung" im Übergangsbereich zu einem "schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft" (hier: Vorrangflur), der nach Grundsatz 3.2.2 Regionalplan nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden soll.*
Vor allem für diejenigen Teile der Planung, die über die Wohngebietsdarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes hinausgehen, sollte deshalb noch eine nähere Bedarfsbegründung vorgelegt werden.
- *Das Plangebiet reicht im Südosten fast bis an ein § 32-Biotop heran. Vor dem Hintergrund der Grundsätze 1.9 Satz 3, 2.4.3.8 und 5.1.1 Abs. 1 Landesentwicklungsplan, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Allgemeinen und in ökologisch bedeutsame Freiräume im Besonderen möglichst zu vermeiden sind, ist daher sicherzustellen, dass die Planung zu keinen negativen Auswirkungen auf diesen ökologisch wertvollen Bereich führt.*
- *Sofern sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes noch eine Altlast befinden sollte, wäre Grundsatz 4.3.5 LEP zu berücksichtigen, wonach von Altlasten ausgehende Gefährdungen ggf. rechtzeitig zu beseitigen sind.*

Die Mitwirkung an Scopingverfahren für Bauleitpläne ist u. E. in erster Linie Aufgabe der hierfür zuständigen Umweltfachbehörden. Wir bitten deshalb um Verständnis dafür, dass sich die höhere Raumordnungsbehörde zu Umfang und Detaillierungsgrad der für den Bebauungsplanentwurf notwendigen Umweltprüfung nicht näher äußern kann bzw. wird. Grundsätzlich hat sich der Inhalt eines Umweltberichtes zunächst an der Anlage zu § 2 Abs. 4 und d§ 2 a BauGB zu orientieren.

Sofern das Verfahren positiv abgeschlossen wird, bitten wir Sie, die rechtsverbindliche Planung wie bisher entsprechend § 26 LplG zum Eintrag in das beim Regierungspräsidium Freiburg geführte Raumordnungskataster vorzulegen. Das Landratsamt Rottweil sowie unser Referat 26 (Denkmalpflege) erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Stellungnahme:

Die im FNP dargestellten Flächen und die überplanten Flächen für die bauliche Nutzung unterscheiden sich geringfügig. Die zusätzlichen Flächen im Westen nehmen die Ausgleichsmaßnahme "Obstwiese", die zu sichernde vorhandene Streuobstwiese und gegenüber der Vorplanung des Stadtplanungsamts aus dem Jahr 2003 einen weiteren Bauplatz auf. Im Osten wird der Geltungsbereich auf der Grundlage des Faunistischen Gutachtens neu abgegrenzt. Mit dieser Abgrenzung werden gegenüber der Vorplanung von 2003 fünf zusätzliche Bauflächen auf heutigen Ackerflächen geschaffen. Gleichzeitig werden zum Talgrund des Grabenbachs hin die erforderlichen Bewirtschaftungseinrichtungen für das Niederschlagswasser untergebracht. Der gesamte Geltungsbereich wird gegenüber den im FNP dargestellten Flächen von ca. 1 ha auf ca. 1,7 ha vergrößert. Während 2003 ursprünglich keinerlei Grün-/Ausgleichs- und Bewirtschaftungsflächen für das Niederschlagswasser geplant waren (also nur Bau- und Verkehrsflächen), setzt der Planentwurf ca. 4.000 m² Ausgleichsflächen und ca. 1.000 m² Versickerungsflächen fest. Die baulich genutzten Flächen sind im Vergleich zum FNP bzw. der Vorplanung aus dem Jahr 2003 nur geringfügig auf ca. 1,2 ha gewachsen. Diese ca. 2.000 m² liegen im Wesentlichen im östlichen Bereich. Eine Bewirtschaftung der nach FNP vorgesehenen Restfläche ist wirtschaftlich nicht mehr möglich. Zudem handelt es sich nach Umweltprüfung um ökologisch eher geringwertige Flächen. Damit kann das Baugebiet als noch aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Mit der Verkleinerung der Bauplätze ist eine Nachverdichtung gegenüber der Vorplanung eingetreten, mit der das Gebot des Flächensparens umgesetzt wird. Diese Nachverdichtung schafft ca. 6 zusätzliche Bauplätze und liegt damit in der Prognosetoleranz der dem FNP zu Grunde liegenden Bevölkerungsprognose.

Zum südlich angrenzenden §-32-Biotop wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Abstandsfläche eingeplant, die die Versickerungsflächen aufnimmt; negative Auswirkungen auf den Biotopbereich können so minimiert bzw. vermieden werden.

Die Altlast wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

Die Umweltfachbehörden und die Verbände wurden in die Planung einbezogen. Ein Scopingtermin hat stattgefunden. Der Umweltbericht orientiert sich an den Vorgaben des BauGB.

2.1.4 ENRW, Schreiben vom 15.05.2009

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Unsere Versorgungsanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen behindert werden.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme:

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.

2.1.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau,
Schreiben vom 26.05.2009

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers, die teilweise von Terrassenschottern mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, die aus dem Oberen Muschelkalk in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage hoch brechen, sind nicht gänzlich auszuschließen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Grundwasser

Anmerkung zu "Hinweis zur Nutzung von Erdwärmesonden":

Die Ausstattung einer Erdwärmesonde mit einer Ringraumabdichtung ist heute Standard und braucht eigentlich nicht mehr extra erwähnt zu werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis zu Erdwärmesonden entfällt.

2.1.6 Landratsamt Rottweil, Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsicht,
Schreiben vom 28.05.2009

1. Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt

Stellungnahme Naturschutzbehörde

Zum Bebauungsplan "Eschle – Erweiterung" fand am 28.11.2008 ein Ortstermin statt. Beim Ortstermin wurde von Seiten des Naturschutzbeauftragten vorgeschlagen, zum Schutz und zur Pflege der nach § 32 Abs. 1 NatSchG geschützten Feldhecke im Südwesten des Plangebietes ein Pufferstreifen von mind. 10 m zu berücksichtigen. Dieser ermöglicht zu einen die Pflege der Feldhecke, zum anderen soll die Beeinträchtigung der Feldhecke z. B. durch Kompostlager o. ä. vermieden werden. Auch könnten Retentionsmulden in diesem Pufferstreifen ausgebildet werden. Damit könnte der Einbau von Sohlschwellen in den Grabenbach (wie beim Ortstermin vorgeschlagen) und damit ein Eingriff in den tief eingeschnittenen Grabenbach vermieden werden.

Diese Anregungen wurden in der vorliegenden Planung aufgenommen. Es ist angrenzend zur geschützten Feldhecke eine öffentliche Grünfläche, die gleichzeitig für die Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen soll, berücksichtigt. Damit der Pufferstreifen voll wirken kann, ist er auf der gesamten Länge in einer Breite von mind. 10 m vorzusehen. Die Feldhecke ist Lebensraum für einige Vogelarten und kann durch die Abstandsfläche als solcher besser erhalten bleiben. Desweiteren kann auf die Anpflanzung von Bäumen in diesem Bereich verzichtet werden, weil zum einen ein ausreichender Grünbestand angrenzend vorhanden ist, zum anderen für den Zugang zur Pflege der Feldhecke die Bäume ein Hindernis darstellen.

Zum Umweltbericht ist Folgendes anzumerken:

Der Umweltbericht ist noch unvollständig, worauf hingewiesen wird. Dem Umweltbericht fehlt ein Bestandsplan, der die erfassten Biotoptypen der Bilanzierung des Bestandes auf S. 19 darstellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung ist die Biotop-Nummer der Biotoptypenbewertung anzugeben oder der Biotoptyp zu konkretisieren.

Die Wiesen werden in der Bilanzierung des Bestandes mit 13 Wertpunkten bewertet. Bei den vorhandenen Wiesen handelt es sich überwiegend um Salbei-Glatthafer-Wiesen bzw. Salbei-Glatthafer-Trespen-Wiesen, die mit mind. 19 Wertpunkten, aufgrund der hohen Bedeutung für den Artenschutz sogar mit 23 Punkten zu bewerten sind.

Nicht nachvollzogen werden kann die unterschiedliche Bewertung der Streuobstwiese und der Obstwiese. Der Unterschied könnte aus dem unterschiedlichen Wiesentyp, auf dem der Streuobstbestand steht, resultieren. Es ist deshalb der Biototyp der Streuobstwiese anzugeben.

Die Anlegung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet erfolgt auf privater Grünfläche. Es ist darzulegen, wie die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme abgesichert werden soll. Zur Absicherung der Durchführung und auch Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme wäre es besser, die Fläche in öffentliches Eigentum zu bringen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Zur Kompensation wird die Schaffung einer Streuobstwiese und die Extensivierung von intensiv genutzten Acker-/Grünlandflächen vorgeschlagen. Die Maßnahmen sind räumlich zu konkretisieren, zu beschreiben und die Maßnahmen im Hinblick auf die ökologische Aufwertung zu bewerten sowie dem verbleibenden Ausgleichsdefizit bilanzierend gegenüberzustellen. Für die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist mit dem Landratsamt Rottweil ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.

Eine abschließende Stellungnahme kann von Seiten des Naturschutzes erst erfolgen, wenn der Umweltbericht vollständig vorliegt und die Kompensationsmaßnahmen konkretisiert wurden.

Stellungnahme:

Im Bestandsplan wurden die Wiesentypen entsprechend ergänzt. Die Bewertung der Streuobstwiesen erfolgt gemäß dem LUBW-Modell; dabei werden unterschiedliche Wiesentypen berücksichtigt. Diese werden angegeben. Die Maßnahme "Obstwiese" erfolgt auf einer "Privaten Grünfläche", die aber im Eigentum der Stadt sein wird. Ggf. wird der Bereich mit entsprechenden Auflagen verpachtet. Der Abstandsstreifen zur Feldhecke wird mit ca. 6 m Breite als ausreichend erachtet. Er ermöglicht eine Bewirtschaftung der Feldhecke, die bisher noch nie stattgefunden hat. Er ist in dieser Breite auch als Schutz für den Lebensraum Feldhecke ausreichend, zumal nördlich angrenzend die nicht überbaubaren Hausgartenbereiche anschließen. Schließlich reicht er in dieser Breite für die Unterbringung der Regenwasserbewirtschaftung (Wiesenfläche mit Rigole) aus.

Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden zwischenzeitlich konkretisiert und werden vertraglich mit der unteren Naturschutzbehörde abgesichert. Eine entsprechende Vereinbarung wird derzeit erarbeitet.

Gewerbeaufsicht

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Stellungnahme:

nicht erforderlich.

Kreisbrandmeister

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Eschle" sind die Vorgaben der Löschwasserversorgung für einen eventuellen Brandfall des DVGW Arbeitsblattes W 405 zu beachten. Für reine Wohngebiete wird eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden angenommen. Dieser Wert gilt als Mindestwert und darf

nicht unterschritten werden. Für den Einbau und die Betriebsanforderung der Hydranten gilt das DVGW Arbeitsblatt W 331 "Hydrantenrichtlinien". Weitere Auflagen sind aus brandschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig.

Stellungnahme:

nicht erforderlich, wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2. Landwirtschaftsamt

Zu dem Vorhaben bestehen seitens des Landwirtschaftsamtes keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme:

nicht erforderlich

3. Nahverkehrsamt

Das Nahverkehrsamt erstattet Fehlanzeige, da Stadtverkehre – hier Stadtbus Rottweil – nicht Gegenstand des Nahverkehrsplans für den Landkreis Rottweil sind und daher u.a. der Planungshoheit der Großen Kreisstadt Rottweil zufällt. Insoweit geht das Nahverkehrsamt davon aus, dass die ggf. vorhandenen Verkehrsinteressen des Stadtbusses Rottweil (ENRW Eigenbetrieb) hinreichend durch die Stadt Rottweil selbst berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

nicht erforderlich

4. Straßenbauamt

Die Belange der Straßenbauverwaltung werden durch den Bebauungsplan "Eschle – Erweiterung" nicht berührt. An das Baugebiet grenzen keine klassifizierten Straßen.

Stellungnahme:

nicht erforderlich

5. Stellungnahme Umweltschutzamt

Grundwasserschutz

Grundwasserneubildung:

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans ist die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasser-Neubildung vermindert. Belange der Grundwasserneubildung werden als der geplanten Bebauung nicht entgegenstehend bewertet, sofern der Bebauungsplan für befestigte Flächen, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, wie z. B. Garagenzufahrten und Stellplätze, die Bestimmung formuliert, dass diese wasserdurchlässig auszuführen sind und der Anteil sonstiger undurchlässiger befestigter Flächen auf das unabdingbare Maß beschränkt wird. Die überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Stellungnahme:

nicht erforderlich, die Anregungen wurden bereits im Plan umgesetzt.

Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen, das Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Grabenbach eingeleitet werden. Die Entwässerungsplanung ist in Bearbeitung. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ist zeitnah beim Landratsamt, Umweltschutzamt, zu beantragen.

Sollte die Rückhaltung in Bereichen mit Altablagerungen zu liegen kommen, ist eine Abdichtung erforderlich.

Stellungnahme:

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich; das Landratsamt hat der Entwässerungskonzeption am 19.06.2009 zugestimmt.

Altlasten

Am Rande des Plangebietes liegt entsprechend dem Kataster altlastverdächtiger Flächen/Altlasten die Altablagerung AA "Oberer Maiberg" 1377. In der Begründung zum Bebauungsplan und im Lageplan ist bereits ausgeführt, dass das o.g. Areal als Auffüllfläche genutzt wurde.

Sachstand:

Die Fläche ist als B-Fall vorklassiert. D. h. die Flächen wurden nicht als vordringlich zu untersuchen eingestuft. Spätestens aber beim Vorliegen von neuen Erkenntnissen, Erfahrungen oder Grundsätzen und insbesondere bei Veränderungen der Situation am Standort (z. B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) kann ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material erforderlich werden. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird. Nach der Historie wurden Haus- und Sperrmüll, Gartenabfälle und Erdaushub abgelagert. Weitergehende technische Untersuchungen vor Ort sind u. W. nicht erfolgt.

Beurteilung des Ablagerungsbereiches im Hinblick auf den Bebauungsplan:

Bei der Bebauung von Altablagerungen sind grundsätzlich folgende Punkte anzusprechen:

- *Anfall von entsorgungsrelevantem Aushub*
- *Künftig erschwerte bzw. keine Zugänglichkeit mehr für Erkundungen und ggf. Sanierungen bzgl. der Schutzgüter wie Grundwasser usw.*
- *Nutzung der Fläche – Aufenthalt von Menschen, Nutzgarten*
- *Gasbildung*
- *Konzentrierte Einleitung /Versickerung von Niederschlagswasser*
- *(Statische Gesichtspunkte)*

Gemäß den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tangiert die Fläche diesen nur sehr untergeordnet, so dass hier keine Gefährdung erkennbar ist. Aus Vorgesprächen ist aber bekannt, dass bei der Stadtverwaltung Informationen vorliegen, dass auch die Flurstücke 368/2, 369, 370/1 angeschüttet worden sein sollen.

Das Umweltschutzamt schlägt vor, die Grenzen der Altablagerung zunächst durch einfache Aufschlüsse (Schürfe o. ä.) überprüfen zu lassen.

Stellungnahme:

Die Überprüfung der Grenzen der Altablagerung erfolgt im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten. Im Bereich der genannten Flurstücke wurde die Abgrenzung im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung (vorgesehene Rigole) der Ablagerung weiter untersucht (Baugrunduntersuchung, Altlastenuntersuchung). Dabei wurde festgestellt, dass sich die Ablagerungen vor allem im Hangkantenbereich befinden. Die Baugrundstücke bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen sind davon nicht betroffen (Aushub!).

Erdwärmesonden

*Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken **ist** der Ringraum der Erdwärmesonde(n) mit einer durchgehenden und frost- und tauwechsel-sicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen. Die Bohrung/en*

ist/sind bei der unteren Verwaltungsbehörde – Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht!).

Stellungnahme:

nicht erforderlich; siehe Landesamt für Geologie

Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

Stellungnahme:

Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass Drainagen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden dürfen.

Zusammenfassung:

Sofern das Vorgenannte bei der weiteren Planung und Bebauung eingehalten und beachtet wird, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen.

6. Stellungnahme Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Die "Planstraße B" darf infolge fehlender Wendemöglichkeit – verbunden mit einem Rückfahrverbot (Unfallverhütungsvorschriften) – von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Es ist daher festzusetzen, dass die Anlieger ihre Abfallgefäße bzw. ihren Abfall zur Entsorgung an die Einmündung Planstraße B – Eckhofstraße zu verbringen haben.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung ist nicht möglich, da keine bodenrechtliche Relevanz erkennbar. Es wird ein Hinweis aufgenommen.

7. Stellungnahme Vermessungsamt

Für den Bebauungsplan "Eschle – Erweiterung" in Rottweil-Bühlingen sind vom Vermessungsamt keine Bedenken vorzubringen.

Stellungnahme:

nicht erforderlich

2.2. Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 15.07.2010 darüber informiert, dass die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 28.07.2010 bis zum 03.09.2010 durchgeführt wird. Den Behörden wurden die ausgelegten Unterlagen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht; alle Unterlagen in der Fassung vom 22.06.2010) überlassen. Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	ja	nein		
Polizeidirektion Rottweil, Sachbereich Verkehr, Kaiserstraße 10, 78626 Rottweil		X	16.07.2010	
Gemeinde Zimmern ob Rottweil, Bürgermeisteramt, Postfach 61, 78656 Zimmern o. R.		X	19.07.2010	
ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG, In der Au 5, 79628 Rottweil - Eigenbetrieb - Planung Gas Wasser		X X	20.07.2010 30.07.2010	
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, 79083 Freiburg - Raumordnung - Denkmalpflege	 X X		 20.07.2010 26.07.2010	2.2.1
Gemeinde Dietingen, Kirchplatz 1, 78661 Dietingen		X	26.07.2010	
Landratsamt Rottweil, Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt, Postfach 14 62, 78614 Rottweil	X		24.08.2010 19.01.2011	2.2.2 2.2.4
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Adolph-Kolping-Str. 2 – 4, 78166 Donaueschingen		X	18.08.2010	
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Postfach, 79095 Freiburg i. Br.	X		17.08.2010	2.2.3
Gemeinde Deißlingen, Hauptamt, Postfach 11 61, 78648 Deißlingen		X	04.08.2010	

2.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen,

Abt. Raumordnung, Schreiben vom 20.07.2010

Das Regierungspräsidium – Höhere Raumordnungsbehörde – dankt für die erneute Beteiligung am Verfahren. Wie wir bereits mitgeteilt haben, können wir allerdings zurzeit zu Bebauungsplanentwürfen keine nähere raumordnerische Stellungnahme abgeben. Hierbei gehen wir davon aus, dass wir – bei nicht entwickelten Bebauungsplänen – an der ggf. notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt werden.

Da die Grundzüge der Planung unverändert geblieben sind, verweisen wir im Übrigen nochmals auf unser bisheriges Schreiben vom 11.05.2009, das im Grundsatz weiterhin gültig ist.

In Ergänzung hierzu ist zu den nunmehr inhaltlich überarbeiteten Planunterlagen aus raumordnerischer Sicht folgendes festzustellen.

1. Die Bebauungsplanunterlagen beinhalten jetzt zwar zusätzliche Erläuterungen und Hintergrundinformationen zur Abgrenzung des Plangebietes. Eine ergänzende Bedarfsbegründung speziell für diejenigen zusätzlichen Bauplätze, die außerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen liegen, wurde bislang jedoch noch nicht vorgelegt. Nicht zuletzt auch aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zu einem von anderen Nutzungen möglichst frei zu haltenden "schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft" (hier: Vorrangflur) i.S.d. Grundsatzes 3.2.2 Regionalplan sowie vor dem Hintergrund der raumordnerischen Zielsetzungen im Hinblick auf eine möglichst freiraumschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung regen wir daher erneut an, die Planunterlagen noch um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.

Stellungnahme:

Der gesamte Geltungsbereich wird gegenüber den im wirksamen FNP dargestellten Flächen von ca. 1 ha auf ca. 1,7 ha vergrößert. Während bei der ersten Überplanung 2003 durch das Stadtbauamt keinerlei Grün-/Ausgleichs- und Bewirtschaftungsflächen für das Niederschlagswasser im Geltungsbereich geplant waren (also nur Bau- und Verkehrsflächen), setzt der Planentwurf 2010 ca. 4.000 m² Ausgleichsflächen und ca. 1.000 m² Versickerungsflächen fest. Die baulich genutzten Flächen sind im Vergleich zu den Darstellungen des wirksamen FNP bzw. der Bebauungsplan-Vorplanung aus dem Jahr 2003 geringfügig von 1,0 auf ca. 1,2 ha gewachsen. Diese ca. 2.000 m² liegen im Wesentlichen im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Eine Bewirtschaftung der (nach FNP-Darstellung) vorgesehenen Restfläche in Richtung Grabenbach ist wirtschaftlich nicht mehr möglich. Zudem handelt es sich nach Umweltprüfung um ökologisch eher geringwertige Flächen. Dies hat den Artenschutz-Gutachter dazu veranlasst, diese Teilfläche als Baufläche vorzuschlagen.

Mit der Verkleinerung der Bauplätze ist eine Nachverdichtung im Bereich der Vorplanung 2003 um etwa 3 Bauplätze eingetreten. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs sind weitere 3 Bauplätze sowie die erforderlichen Erschließungsflächen dazu gekommen. Die Nachverdichtung sowie die geringfügige Flächenerweiterung schaffen ca. 6 zusätzliche Bauplätze und liegt damit in der Prognosetoleranz der dem FNP zu Grunde liegenden Bevölkerungsprognose. Gleichzeitig liegen der Stadt weitaus mehr Anfragen Bauwilliger nach diesem Gebiet vor.

Damit ist das Baugebiet als noch aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

2. Sofern die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Abstandsflächen zwischen der geplanten Bebauung und der südlich liegenden, gesetzlich geschützten Biotopfläche nach Ansicht der zuständigen Naturschutzbehörde ausreichend sind, werden in dieser Hinsicht keine weiteren Bedenken und Anregungen mehr geäußert.

3. Ob bzw. inwieweit der nun vorgelegte, inhaltlich überarbeitete und ergänzte Umweltbericht (mit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung) den im vorliegenden Fall maßgeblichen fachlichen und rechtlichen Anforderungen entspricht, ist in erster Linie von den zuständigen Naturschutz- und Umweltfachbehörden zu beurteilen.

Stellungnahme:

Der Umweltbericht und der Abstand zu den Biotopen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Zuge dieser Abstimmung wurde zwischen der Feldhecke und den Bauplätzen eine öffentliche Grünfläche eingefügt, die einerseits zur

Bewirtschaftung der Feldhecke und andererseits für die Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden kann.

4. Im Hinblick auf die von der Planung betroffenen geowissenschaftlichen und bergbehördlichen Belange ist die Planung mit unserer Abteilung 9 (LGRB) abzustimmen.

Das Landratsamt Rottweil, unser Referat 26 (Denkmalpflege) sowie die Abt. 9 (LGRB) des Regierungspräsidiums erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Stellungnahme:

nicht erforderlich

Abt. Denkmalpflege, Schreiben vom 26.07.2010

Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (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 sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde ergänzt.

***2.2.2 Landratsamt Rottweil, Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt,
Schreiben vom 24.08.2010***

Stellungnahme des Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamtes

Stellungnahme Naturschutzbehörde

Zum Bebauungsplan mit Umweltbericht (Fassung vom 22.06.2010 – Entwurf) wird aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung genommen:

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz auf S. 21 des Umweltberichtes wird bei der Planung als versiegelte Fläche des WA eine Fläche von 4.760 m² zu Grunde gelegt. Diese Summe weicht von der im Umweltbericht auf S. 16 errechneten Versiegelungsfläche von ca. 5.071 m² ab. Auch diese Summe entspricht nicht der maximal zulässigen Versiegelung, die sich aus der GRZ des WA von 0,4 sowie der max. zulässigen Versiegelung der Nebenanlagen nach § 19 BauNVO ergibt. Die maximal zulässige Versiegelung liegt für die Gebäude und die Nebenanlagen demnach bei 6.090 m². Diese Summe ist in der Bilanz zu berücksichtigen und dementsprechend bei den privaten Hausgärten in Abzug zu bringen.

Stellungnahme:

Die Versiegelungsfläche für das "Wohngebiet" errechnet sich nach der maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 (der Hälfte des zulässigen Maßes), weil die Dächer von freistehenden Garagen und Carports zu begrünen (ÖBV, Ziff. 2 i.V.m. Textl. Festsetzungen, Ziff. 9.4) und Zufahrten usw. versickerungsfähig herzustellen sind (Textl. Festsetzungen, Ziff. 9.1.).

Die Baugrundstücke sind relativ groß und damit dürfte bei der vorgesehenen Bebauung das tatsächliche Nutzungsmaß zutreffend berücksichtigt sein. Bei einer Grundstücksgröße von z.B. ca. 570 m² steht nach diesen Überlegungen die Hälfte des Grundstücks, also ca. 285 m² für eine Überbauung/Versiegelung zur Verfügung. Ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 15 x 12 m (das ist ein sehr großes Gebäude!) benötigt ca. 180 m², eine Doppelgarage ca.

40 m². Damit bleiben noch 65 m² für Zufahrten (die –wenn sie versickerungsfähig gestaltet werden- nicht anzurechnen sind) und weitere Nebenanlagen. Die planungsrechtlichen Vorgaben für die Bebauung der Grundstücke sind obere Grenzen, die nicht ausgenutzt werden müssen und die nur in Einzelfällen auch tatsächlich ausgenutzt werden. Dazu reicht ein Blick auf die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebiets.

Es gibt keine zwingende Verpflichtung, der Umweltprüfung eine "worst-case"-Betrachtung zu Grunde zu legen. Es geht ja nicht darum, Extreme abzudecken, sondern realistische Annahmen zu treffen. Insofern ist die Annahme im Umweltbericht „angemessen“ i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB.

In der Bilanzierung tauchen die angesprochenen Zahlen in der Berechnung der Wertpunkte Planung wiederum auf: 4.762 m² (60.10/60.22) und 340 m² (60.50/35.64) ergeben 5.102 m². Auch da ist mit „Sicherheit“ gerechnet: Zufahrten usw., die wasserdurchlässig herzustellen sind, wurden nicht getrennt ausgewiesen und es wurde für jedes Grundstück nur eine begrünte Dachfläche mit 20 m² (z.B. ein/e Garage/Carport) angesetzt. Eine Unschärfe von nur 5 m² und damit 5 Wertpunkten (bei über 17.300 m² bzw. 164.000 Wertpunkten) ergibt sich bei den Verkehrsflächen und ist vernachlässigbar.

Die auf drei Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 6.216 m² sehen gemäß des Umweltberichtes S. 21 vor, artenarme Fettwiesen durch entsprechende Pflege in Magerwiesen zu entwickeln. Als Ausgangswert des Bestandes werden 7,8 Wertpunkte (13 x 0,6) zu Grunde gelegt. Diese Einstufung ist selbst für "sehr artenarme Ausbildungen" zu niedrig angesetzt (siehe Bewertung Biotoptypen LfU 2005 – 13 x 0,8 = 10,4 Wertpunkte). Ungeachtet dessen werden die Wiesen im Entwurf des städtebaulichen Vertrages in § 1 differenziert als "mäßig artenreiche Glatthaferwiesen" angesprochen. Für diesen Biotoptyp müsste eine noch höhere Wertpunktezahl (13 Wertpunkte) angesetzt werden. Der Sachverhalt ist zu klären und in der Bilanz entsprechend zu ändern und zu erläutern.

Stellungnahme:

Die Bewertung der Wiesen wurde geändert; sie werden nach nochmaliger Rücksprache mit dem Gutachter und der Abteilung Stadtplanung mit 13 Punkten bewertet.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass die beiden Flurstücke im Bereich der Neckaraue naturgemäß relativ nährstoffreich sind und regelmäßig in Folge von Überschwemmungen mit Nährstoffen versorgt werden; ggf. sind Maßnahmen zur Aushagerung des Standorts über die im Entwurf des städtebaulichen Vertrags formulierten Maßnahmen hinaus zu ergreifen.

Stellungnahme:

Die Flächen werden ausgehagert; im Umweltbericht wurde die Maßnahmenplanung wie folgt neu gefasst: "Aushagerung mit anfänglich zwei- bis dreimaliger, dann zweimaliger Mahd im Jahr (frühestens Ende Juni / Anfang Juli), erste drei Jahre vollständiger Düngerverzicht, danach Festmist in geringen Gaben. Das Mähgut soll abgetragen werden."

Die "Tierökologische Verträglichkeitseinschätzung" vom 08.07.2008 hat im Bereich einer mageren Salbei-Glatthafer-Wiese auf einer Böschung die Zauneidechse festgestellt. Dieser Bereich wird als Primärhabitat dieser streng geschützten Art beschrieben. Der Lebensraum wird nach dem Bebauungsplanentwurf überbaut. Im Umweltbericht ist darzustellen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen, um im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verstoßen, ggf. ist die Wirksamkeit der zu treffenden Maßnahmen im Sinne eines Monitorings zu überwachen und zu dokumentieren. Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Prüfung der

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sind auch für alle übrigen streng geschützten Arten, die im Gebiet festgestellt wurden, darzustellen.

Stellungnahme:

Es wurden als streng geschützte Arten die Zauneidechse und die Zwergfledermaus festgestellt.

Die **Zauneidechse** kann sich insbesondere im Randbereich der Böschung nördlich der Gemeindestraße (verlängerte Eckhofstraße) und an der Böschung der unbefestigten (Grasweg) Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 303 aufhalten. Bei den Begehungen im Juni 2008 wurden Zauneidechsen dort sowie an Böschungen nordwestlich außerhalb des Plangebiets festgestellt. Die Böschung an der Eckhofstraße liegt zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der untere (östliche) Bereich der im Plan dargestellten leichten Böschung des unbefestigten Graswegs liegt mit einer Fläche von etwa 3 m² künftig in der nicht überbaubaren Gartenzone eines Baugrundstücks.

Die Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde, der Lebensraum werde überbaut, ist nicht zutreffend.

Um das Bebauungsplanverfahren nicht weiter aufzuhalten, wurde unabhängig von einer möglichen Betroffenheit der Zauneidechse und der Behauptung einer Überbauung von Lebensräumen im Zuge einer Ortsbegehung am 30.09.2010 zusammen mit dem beauftragten Gutachter, der Stadt und dem mit dem Bebauungsplan betrauten Büro folgendes festgelegt:

Es soll eine sogenannte CEF-Maßnahme (Continuous ecological functionality-measures) für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) umgesetzt werden.

Die Maßnahme wird im Zuge des Baus der Erschließungsstraße im Frühjahr 2011 realisiert.

Maßnahme 1:

Im östlichen und zugleich steileren Bereich der Böschung nördlich der Eckhofstraße (unmittelbar südlich außerhalb des Geltungsbereichs) wird Humus abgetragen und damit Kalkschotter, Kalkfels bzw. Rohboden freigelegt. Am Böschungsfuß erfolgt ein Vorbau mit einzelnen Steinen, bzw. Kalkschotter. Dieser Steinverbau soll unterschiedliche Körnungen (zwischen 3 und 12 cm) beinhalten und mit mergeligem Substrat durchmischt werden.

Maßnahme 2:

Im westlichen Verlauf der Böschung erfolgt auf einer Länge von mindestens 15 Metern ebenfalls Oberbodenabtrag (etwas östlich des vorhandenen Einlaufbauwerks). Dieser Oberbodenabtrag legt ebenfalls Kalkschotter, Kalkfels bzw. Rohboden frei. Im Bereich der kleinen Talmulde, dort wo die Böschung ausläuft, soll ein Lesesteinwall aufgeschichtet werden. Dieser soll eine Länge von insgesamt circa 10 bis 15 Meter und eine Breite von max. 80 cm haben. Er ist nicht durchgehend anzulegen, sondern er soll an vereinzelter Stellen unterbrochen und zur Straße hin flach auslaufend gestaltet werden.

Betreuung der (Bau-)Maßnahmen durch eine fachliche Bauleitung vor Ort zur Sicherung einer größtmöglichen Schonung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Hierdurch können bei den Bauarbeiten auftauchende Quartiere der Zauneidechse gesichert werden.

Damit kann den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG begegnet werden. Zu den Verbotstatbeständen wurde der Umweltbericht ergänzt.

Da die Bereiche für gehölbewohnende **Zwergfledermäuse** außerhalb des Geltungsbereich liegen bzw. durch entsprechende Festsetzungen (zu erhaltende Grünflächen) von Baumaßnahmen ausgenommen werden und die Wohnbereiche in der Altbebauung Bühlingens nicht betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Zwergfledermaus nicht erfüllt werden.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht (S. 23) ein Kompensationsbetrag ermittelt, der im Zusammenhang mit den Maßnahmen außerhalb des Plangebietes eingesetzt werden soll. Wir bitten zu erläutern, welche konkreten Aufwertungsmaßnahmen damit umgesetzt werden sollen.

Stellungnahme:

Mit diesem Betrag wird die Ausgleichsmaßnahme "Aushagerung der Fettwiesen im Überflutungsraum des Neckars" finanziert.

Für eine abschließende Stellungnahme ist der Umweltbericht nach Änderung und Ergänzung erneut dem Landratsamt Rottweil – Untere Naturschutzbehörde – vorzulegen.

Stellungnahme:

Der Umweltbericht wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen oder Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschle – Erweiterung".

Stellungnahme Kreisbrandmeister

Keine weiteren Auflagen erforderlich.

Stellungnahme Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Die vom Eigenbetrieb Abfallwirtschaft im Mai 2009 nach § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme wurde als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Nahverkehrsamt

Da Stadtverkehre - hier der Stadtbus Rottweil (ENRW Eigenbetrieb) berührt ist – nicht Gegenstand des Nahverkehrsplans sind und daher u.a. die ÖPNV-Planungshoheit der Stadt Rottweil selbst zufällt, wird Fehlanzeige erstattet. Insoweit geht das Nahverkehrsamt davon aus, dass ggf. vorhandene Verkehrsinteressen (z. B. Anbindung des Wohngebiets an den ÖPNV) hinreichend durch die Stadt Rottweil selbst berücksichtigt werden.

Stellungnahme Straßenbauamt

Die Belange der Straßenbauverwaltung werden durch den Bebauungsplan "Eschle – Erweiterung" nicht berührt. Das Planungsgebiet liegt abseits von klassifizierten Straßen.

Stellungnahme Umweltschutzamt

Zu dem Bebauungsplan Eschle – Erweiterung in Bühlingen hat das Umweltschutzamt bereits mit Gesamtstellungnahme vom 28.05.2009 Ziffer 3.54 Stellung genommen. Zwischenzeitlich haben entsprechende "Altlastenuntersuchungen" stattgefunden. Auf dieser Grundlage wird die o. g. Stellungnahme wie folgt ergänzt:

Allgemeines

Im Rahmen der "Flächendeckenden historischen Erhebung" altlastverdächtiger Flächen wurde **am Rande des westlichen** Plangebietes die AA **"Oberer Maiberg" 1377** erfasst. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan und im Lageplan bereits so ausgeführt. Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung, dass sich das **östliche** Plangebiet auf einer Ablagerung befindet, wurden diese Untersuchungen vom Planungsträger veranlasst. Das Ergebnis ist im o. g. Bericht dokumentiert und kann wie folgt zusammengefasst und beurteilt werden.

Nach den Unterlagen des Umweltschutzamtes liegen die Schürfe 4 und 7, welche nur natürliches/geogenes Material erschlossen haben, im Bauplatzbereich.

Die weiteren Schürfe 1 – 3, 5 – 6 und 8 – 9 wurden im Grünstreifen zwischen den Bauplätzen und der Böschung "Unterer Graben" angelegt. In diesen Schürfen sind anthropogene Anteile wie Ziegel, Glas, Kunststoffe und Bauschutt in unterschiedlichen Anteilen enthalten. Hier ergaben sich auch erhöhte Werte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Sulfat. Die Untersuchungen/Profile decken sich auch mit den Ergebnissen der Baugrunderkundung (Geoteam Rottweil 29.04.09).

Handlungsbedarf (nur aufgefüllte Fläche)

Auf dieser aufgefüllten Fläche sind grundsätzlich die Schutzgüter Mensch und Grundwasser sowie i.R. des Bebauungsplanes ggf. Pflanze betroffen. Desweiteren kann sich eine Entsorgungsrelevanz insbesondere bei Aushubmaßnahmen ergeben.

Für die Schutzgüter wird nach derzeitigen Kenntnissen keine Gefährdung gesehen.

Für die untersuchte Fläche ist bei derzeitiger Sachlage der Altlastenverdacht ausgeräumt. die Auffüllfläche wird im Bodenschutzkataster als B-Fall "Entsorgungsrelevanz" geführt.

Aufgrund obiger Ausführungen wird derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf gesehen. Nachdem auf dem Grundstück (Grünstreifen und Böschung) geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen, ist aber folgendes zu beachten:

Bei Veränderungen der Situation am Standort (z. B. Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) kann ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material erforderlich werden. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird.

Gezielte (Niederschlagswasser-) Versickerungen in den Ablagerungsbereich sind zu vermeiden (Schadstoffauswaschung, Standsicherheit) usw.).

Kennzeichnung im Bebauungsplan

Nach Ansicht der Altlastenabteilung des Regierungspräsidiums Freiburg gilt bzgl. der Kennzeichnung von Flächen im Altlastenbereich grundsätzlich folgendes.

"Über Art und Umfang der jeweils durchzuführenden Kennzeichnung in den entsprechenden Bauleitplänen entscheidet jeweils der zuständige Planungsträger nach Zusammenstellung allen Abwägungsmaterials".

Seitens des Umweltschutzamtes sind in Stellungnahmen zu Bauleitplänen nur fachliche Empfehlungen und Anregungen zur Abwägung zu geben.

Aus Altlastensicht ist eine Kennzeichnung der Baugrundstücke als "Altlast" nicht angezeigt. Der Ablagerungsbereich könnte als Auffüllfläche mit Entsorgungsrelevanz dargestellt werden.

Die Gemeinde / der Planungsträger hat sicherzustellen, dass das Landratsamt/ Umweltschutzamt gem. Ziff. 2 gehört wird.

Auch ein Schreiben des Landratsamtes Rottweil vom 24.08.1998, Herr Walde, an alle Bürgermeisterämter des Landkreises gibt desweiteren Hilfestellung zum Umgang mit der Altlastenproblematik in der Bauleitplanung.

Im Übrigen wird gebeten, die frühere Stellungnahme weiterhin sinngemäß zu beachten.

Stellungnahme Vermessungsamt

Für den Bebauungsplan "Eschle – Erweiterung" in Rottweil-Bühlingen sind vom Vermessungsamt keine Bedenken vorzubringen. Die Planunterlage entspricht dem neuesten Stand der ALK.

Stellungnahmen:

nicht erforderlich

2.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 17.08.2010

Anlässlich der Offenlage des Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//09-04449 vom 26.05.09) zur Planung. Die dortigen Aussagen gelten weiterhin.

Laut Ziffer A.5.2.1 der Begründung liegen ein Baugrundgutachten und eine Altlastenerkundung für den Planbereich vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen erfolgt.

Der bisherige Hinweis bezüglich der Erdwärmesonden ist inzwischen aus dem Textteil zum Bebauungsplan entfernt worden. Generell ist von unserer Seite anzumerken, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden mehr gemacht werden. Prinzipiell gelten die Regelungen des "Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" des UM. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.geothermie-bw.de).

Stellungnahme:

nicht erforderlich

2.2.4 Landratsamt Rottweil, Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 19.01.2011

Zum Umweltbericht sowie dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen.

Umweltbericht

Auf Seite 22 des Umweltberichts wird als Maßnahme M 12 der Habitatersatz für die Zauneidechse beschrieben. Zur eindeutigen Zuordnung dieser Maßnahmen sind diese in einem Lageplan eindeutig festzulegen. Die Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahme ist bisher nicht gewährleistet. Es wird vorgeschlagen, die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Stellungnahme:

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zwischenzeitlich vereinbart, diese Maßnahme in den Vertrag aufzunehmen und dort auch einen Lageplan beizufügen.

Beim Schutzgut Boden wird der Kompensationsbedarf durch eine monetäre Bewertung ermittelt. Der so ermittelte Ausgleichsbetrag soll zur Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (M 11) verwendet werden. Kompensationsdefizite beim Schutzgut Boden können durch schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Eine „Querverrechnung“ wie sie hier vorgesehen ist, ist jedoch nicht möglich.

Die Ausgleichsmaßnahme beim Schutzgut Pflanzen und Tiere führt nur zu einem geringen Kompensationsüberschuss, der nicht ausreicht das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden auszugleichen. Für die schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahme muss die Maßnahmenfläche M 11 weiter erhöht oder eine andere Ersatzmaßnahme im Wert des ermittelten Ausgleichsbetrags gefunden werden.

Stellungnahme:

Mit dem Kompensationsbetrag wird die Ausgleichsmaßnahme "Aushagerung der Fettwiesen im Überflutungsraum des Neckars" (M 11) finanziert. Die Aufwertung der Fettwiesen zu Magerwiesen ist eine schutzgutübergreifende Maßnahme, die ausgleichende Lebensraumfunktionen (Schutzgut Pflanzen/ Tiere) sowie bodenaufwertende Funktionen durch Reduktion der Nährstoffzufuhr (Verzicht bzw. Reduktion von Düngemitteln, Abtransport des Mähguts) verbindet. Eine Querverrechnung findet nicht statt. Es wird im Umweltbericht das Fazit gezogen, dass die Umsetzung der Gesamtheit von bilanzierten und nicht bilanzierten Maßnahmen zusammen mit dem festgesetzten Kompensationsbetrag die Feststellung zulassen, dass die mit der Planung zu erwartenden Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden können. Im Zuge der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander kommt die Stadt Rottweil zu dem Ergebnis, dass mit dem im Umweltbericht dargestellten und mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich vereinbarten Maßnahmenkonzept der im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise Rechnung getragen wurde.. Insofern wird der Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde, weitere oder andere Maßnahmen umzusetzen, zurückgewiesen.

Städtebaulicher Vertrag

In § 1 wird bei den beschriebenen Maßnahmen der Begriff „Vertragsnaturschutz“ verwendet. Der Begriff wird bei der Landwirtschaftsverwaltung als auch bei der Naturschutzverwaltung für Pflegeverträge nach der Landschaftspflegerichtlinie (LPR) verwendet. Ausgleichsmaßnahmen dürfen nach der LPR nicht gefördert werden, da dies einer Doppelförderung entsprechen würde. Um hier kein Missverständnis auszulösen, sollte der „Vertragsnaturschutz“ durch einen anderen Begriff, z.B. Pflegevertrag mit dem Bewirtschafter, ersetzt werden.

Stellungnahme:

Der Vertragstext wird wie vorgeschlagen angepasst.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit einer Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 11.05.2009 bis zum 05.06.2009 wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit Äußerung und Erörterung gegeben. Ergänzend wurde am 13.04.2010 die Planungsvorstellungen der Stadt in einer Informationsveranstaltung für die Anwohner und Grundstückseigentümer erläutert.

3.1.1 Herr Martin Schlecht, Am Hölzle 52, 78628 Rottweil-Bühlingen, Schreiben vom 18.05.2009

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Bebauen des Flurstücks 300.

Wir haben den oberhalb liegenden Bauplatz bebaut und man gab uns die Zusicherung der Naturschutzbehörde (Dr. Kettler), dass unterhalb nicht mehr bebaut wird, wegen dem

Landschaftsschutz. Dieser erfüllt auch wirklich seinen Sinn und Zweck an diesem Stückchen Erde. So viele Vogelarten, Tierarten und Wiesenblumen findet man nicht mehr oft. Und nun soll alles zugebaut werden?

Es ist auch so, dass dieses Grundstück unter diesen Voraussetzungen von den Besitzern Erbgemeinschaft Waltraud Schlecht nicht verkauft wird. Wenn dieses Grundstück bebaut wird, wäre unsere Einliegerwohnung, die wir vermieten, stets ohne Sonne. Es wäre ein Schattenloch, das wir nur schlecht vermieten können. Also wäre dies eine Wertminderung, die wir nicht so einfach hinnehmen werden.

Ebenfalls wundert es uns, dass die zukünftigen Bauplätze unterhalb unseres Hauses so ungleichmäßige Lücken aufweisen, obwohl die Gärten der unterhalb liegenden Häuser drei Mal so breit sind wie unserer.

Als wir auch diesen Bauplatz bebauten, war es Vorschrift der Stadt Rottweil, dass wir den Hang mit kleinen Büschen und Bäumen bepflanzen. Und nun müssen wir wegen dem eng anliegenden Bauplatz diesen Hang abtragen und eine Mauer bauen, damit es mit dem neuen Nachbarn keine Probleme gibt.

Darum bitten wir inständig darum, unser Anliegen wahrzunehmen und unseren Nachkommen ein Stückchen heile Natur zu belassen!

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung des Bereichs ist mit den Behörden abgestimmt und kann als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt betrachtet werden. Die Stadt Rottweil führt derzeit den Grunderwerb durch. Grundsätzlich muss ein Grundstückseigentümer immer davon ausgehen, dass ein nicht bebauter Bereich bebaut werden kann, zumal wenn wie im vorliegenden Fall der FNP bereits eine Baufläche von ähnlicher Ausdehnung darstellt. Da die neuen Bauplätze durch die im Planungsverfahren berücksichtigten Anregungen des Naturschutzes relativ geringe Tiefen aufwiesen, wurden sie sehr breit parzelliert, um die entsprechenden Freibereiche für die Bewohner und den Durchblick für die angrenzenden Grundstücke sicherzustellen. Die neuen Gebäude liegen deutlich tiefer (EFH Hölzle 52 ca. 608,36 m üNN, geplante EFH des nächsten, tiefer liegenden Gebäudes ca. 602 m üNN). Dies bedeutet, dass die Trauflinie unterhalb des Erdgeschoßniveaus des Gebäudes 52 zu liegen kommt und bei maximaler Ausnutzung der Firsthöhe diese bei ca. 610,50 m üNN liegt. Damit kann eine Beeinträchtigung der Belichtungssituation praktisch ausgeschlossen werden.

3.1.2 Herr Frank Rupprecht, Am Hölzle 56, Rottweil, und weitere 16 Bürger, Schreiben vom 04.06.2009

Zum dem Bebauungsplan sind grundsätzlich Einwendungen vorzutragen.

Die Stadt Rottweil hat auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, der keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger entfaltet, einen Bebauungsplanentwurf "Eschle - Erweiterung" erarbeitet, der aufgrund einiger (nicht vieler!) interessierter Bürger Bühlingens aufgestellt wurde.

Bühlingen ist (gemeinderechtlich) ein Ortsteil von Rottweil und kein Teilort. Die Stadtverwaltung Rottweil gründete in öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses und Gemeinderats, dass man bei dem Vorgehen bezüglich "Eschle - Erweiterung" den Ortsteil Bühlingen einfach wie einen Teilort behandelt.

Mit der Festlegung des geplanten Bebauungsgebietes "Eschle - Erweiterung" wird am Ortsrand von Bühlingen und damit am Ortsrand von Rottweil in Richtung Eschachtal (Landschaftsschutzgebiet) der Außenentwicklung vor der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt. Dies steht im absoluten Gegensatz zum Baugesetzbuch (§ 1 und insbesondere § 1 a), dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz, das die Gemeinden verpflichtet, den Bauflächenbedarf vorrangig durch innere Ressourcen zu decken.

Der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ist damit gesetzlich (!) verankert. Dies hat auch die CDU-Landtagsfraktion in früheren Stellungnahmen ausdrücklich kundgetan und auf die gesetzliche Verpflichtung hingewiesen. Nicht umsonst hatte auch die Landesregierung in Baden-Württemberg durch den "Nachhaltigkeitsbeirat" schon 2004 ein Gutachten erstellen lassen, das beim Baufächenbedarf die Innenentwicklung verlangt. In Fortführung der gesetzlichen Vorgaben bemüht sich laut Presseveröffentlichungen der Regierungspräsident, Herr Julian Würtenberger, bei Landkreisen und Kommunen diese Ziele der Landesregierung durchzusetzen.

Die Stadt Rottweil hatte jetzt erst das Neubaugebiet "Spitalhöhe" mit 48 Bauplätzen in einer überaus attraktiven Siedlungslage in einer Entfernung von knapp mehr als einem km (!) von Bühlingen erschlossen. Von diesen 48 Bauplätzen wurden gerade die Hälfte verkauft. Seit September 2008 ist offensichtlich kein einziger Bauplatz mehr verkauft worden. Selbst in dem unmittelbar an die Stadt Rottweil angrenzenden großen Neubaugebiet in Zimmern wurden seit langem keine Bauplätze mehr verkauft.

Das Ziel einer Außenentwicklung Rottweils am Bühlinger Außenbereich in Richtung Landschaftsschutzgebiet Eschachtal kann somit nicht dargestellt werden. Der Bedarf einiger Bühlinger kann mit anderen vorhandenen erschlossenen Bauplätzen, teilweise in unmittelbarer Nähe, gedeckt werden.

Dazu hin lässt sich die derzeitige Bedarfsentwicklung an Immobilien durchaus auch (statistisch) daran messen, dass seit vielen Monaten – mit steigender Tendenz – das Verhältnis von angebotenen zu nachgefragten Immobilien sich zunehmend vergrößert, zur Zeit etwa 6 : 1 bis 10 : 1. Wie anderswo bildet sich dieses Strukturproblem auch in Bühlingen ab, wo im Wohngebiet Oberdorf mit den Straßen Im Eschle, Seidelbaststraße, Am Hölzle, Darrenbaum sowie Wachholderstraße überaus viele und relativ neue Häuser von alleinstehenden alten Leuten bewohnt sind, die in Kürze oder in absehbarer Zeit ausziehen müssen, d. h. es wird ein Neubaugebiet erstellt, und einen Straßenzug dahinter werden recht neue Häuser leer stehen und unverkäuflich bleiben. Außerdem wird in Richtung ökologisch wertvollem Land gebaut, wie das Umweltgutachten zeigt, wo hoch bewertete Schutzgüter ignoriert werden und mit einigen neu zu pflanzenden Bäumen ein sog. Ausgleich geschaffen werden soll.

Das Vorhaben "Eschle - Erweiterung" missachtet Ziele der Landesregierung und des Regierungspräsidiums, lässt gesetzliche Normen außer Acht und will über den Kunstgriff, Bühlingen sei ein Teilort, die Außenentwicklung durchsetzen. Dieses Übergehen von Normen kann gegebenenfalls auch juristisch angegriffen werden. Unabhängig davon ist das Vorhaben auch – wie dargestellt – ökonomisch und ökologisch nicht vertretbar.

Stellungnahme:

Die kommunalrechtlichen Zuordnungen Teilort-Stadtteil sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang. Das Baugebiet "Eschle" ist im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt und damit Teil der hinsichtlich des Bedarfs nachgewiesenen genehmigten Siedlungsentwicklung der Stadt Rottweil. Ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, sondern kann von der Gemeinde selbst in Kraft gesetzt werden. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan lässt geringe Spielräume zu (etwa eine Parzellentiefe), die aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP resultieren. Die Entscheidung der Entwicklung einer genehmigten Baufäche liegt beim Gemeinderat; dieser hat sie im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zu treffen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist einer der Belange, der im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen dieser Abwägung hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss sinngemäß entschieden, dass im vorliegenden Fall zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, weil sie durch Wiedernutzbarmachung anderer Flächen, durch Nachverdichtung oder durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht bereit gestellt werden können und weil die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnungsbaufächen in Bühlingen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Daneben wurden die vorhandenen älteren Planungen überarbeitet und zwar wie folgt:

- Nachverdichtung hin zu kleineren Bauplätzen und höherer Wirtschaftlichkeit
- Arrondierung der Fläche, Einbeziehung von ökologisch geringwertigeren Flächen
- Sicherung und Herstellung von Ausgleichsflächen im Plangebiet und außerhalb
- Niederschlagswasserbewirtschaftung

Insofern lässt sich feststellen, dass zwar eine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden soll, diese aber im Gegensatz zu den Vorplanungen zu einer hinreichenden Verträglichkeit mit der landschaftlichen Umgebung "aufgerüstet" wurde.

3.1.3 Frank und Hedi Rupprecht, Am Hölzle 56, Rottweil, Schreiben vom 04.06.2009 (Punkt 1. wie oben)

Einwendungen:

1. Zum dem Bebauungsplan sind grundsätzlich Einwendungen vorzutragen.

Die Stadt Rottweil hat auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, der keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger entfaltet, einen Bebauungsplanentwurf "Eschle - Erweiterung" erarbeitet, der aufgrund einiger (nicht vieler!) interessierter Bürger Bühlingens aufgestellt wurde.

Bühlingen ist (gemeinderechtlich) ein Ortsteil von Rottweil und kein Teilort. Die Stadtverwaltung Rottweil gründete in öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses und Gemeinderats, dass man bei dem Vorgehen bezüglich "Eschle - Erweiterung" den Ortsteil Bühlingen einfach wie einen Teilort behandelt.

Mit der Festlegung des geplanten Bebauungsgebietes "Eschle - Erweiterung" wird am Ortsrand von Bühlingen und damit am Ortsrand von Rottweil in Richtung Eschachtal (Landschaftsschutzgebiet) der Außenentwicklung vor der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt. Dies steht im absoluten Gegensatz zum Baugesetzbuch (§ 1 und insbesondere § 1 a), dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz, das die Gemeinden verpflichtet, den Bauflächenbedarf vorrangig durch innere Ressourcen zu decken.

Der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ist damit gesetzlich (!) verankert. Dies hat auch die CDU-Landtagsfraktion in früheren Stellungnahmen ausdrücklich kundgetan und auf die gesetzliche Verpflichtung hingewiesen. Nicht umsonst hatte auch die Landesregierung in Baden-Württemberg durch den "Nachhaltigkeitsbeirat" schon 2004 ein Gutachten erstellen lassen, das beim Bauflächenbedarf die Innenentwicklung verlangt. In Fortführung der gesetzlichen Vorgaben bemüht sich laut Presseveröffentlichungen der Regierungspräsident, Herr Julian Würtenberger, bei Landkreisen und Kommunen diese Ziele der Landesregierung durchzusetzen.

Die Stadt Rottweil hatte jetzt erst das Neubaugebiet "Spitalhöhe" mit 48 Bauplätzen in einer überaus attraktiven Siedlungslage in einer Entfernung von knapp mehr als einem km (!) von Bühlingen erschlossen. Von diesen 48 Bauplätzen wurden gerade die Hälfte verkauft. Seit September 2008 ist offensichtlich kein einziger Bauplatz mehr verkauft worden. Selbst in dem unmittelbar an die Stadt Rottweil angrenzenden großen Neubaugebiet in Zimmern wurden seit langem keine Bauplätze mehr verkauft.

Das Ziel einer Außenentwicklung Rottweils am Bühlinger Außenbereich in Richtung Landschaftsschutzgebiet Eschachtal kann somit nicht dargestellt werden. Der Bedarf einiger Bühlinger kann mit anderen vorhandenen erschlossenen Bauplätzen, teilweise in unmittelbarer Nähe, gedeckt werden.

Dazu hin lässt sich die derzeitige Bedarfsentwicklung an Immobilien durchaus auch (statistisch) daran messen, dass seit vielen Monaten – mit steigender Tendenz – das Verhältnis von angebotenen zu nachgefragten Immobilien sich zunehmend vergrößert, zur Zeit etwa 6 : 1 bis 10 : 1. Wie anderswo bildet sich dieses Strukturproblem auch in Bühlingen ab, wo im Wohngebiet Oberdorf mit den Straßen Im Eschle, Seidelbaststraße, Am Hölzle, Darrenbaum sowie Wachholderstraße überaus viele und relativ neue Häuser von alleinstehenden alten Leuten bewohnt sind, die in Kürze oder in absehbarer Zeit ausziehen

müssen, d. h. es wird ein Neubaugebiet erstellt, und einen Straßenzug dahinter werden recht neue Häuser leer stehen und unverkäuflich bleiben. Außerdem wird in Richtung ökologisch wertvollem Land gebaut, wie das Umweltgutachten zeigt, wo hoch bewertete Schutzgüter ignoriert werden und mit einigen neu zu pflanzenden Bäumen ein sog. Ausgleich geschaffen werden soll.

Das Vorhaben "Eschle - Erweiterung" missachtet Ziele der Landesregierung und des Regierungspräsidiums, lässt gesetzliche Normen außer Acht und will über den Kunstgriff, Bühlingen sei ein Teilort, die Außenentwicklung durchsetzen. Dieses Übergehen von Normen kann gegebenenfalls auch juristisch angegriffen werden. Unabhängig davon ist das Vorhaben auch – wie dargestellt – ökonomisch und ökologisch nicht vertretbar.

2. Unabhängig von diesen grundsätzlichen Einwendungen sind von uns als direkt betroffene Anlieger (Am Hölzle 56) folgende spezielle Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorzutragen:

Die Bausatzung sieht vor, dass mit einer Firsthöhe bis 8,5 m gebaut werden kann. Unser Haus wurde beim Bau so geplant, dass unser Wohnzimmer mit integriertem Wintergarten und Terrasse sich komplett nach Süden öffnet, da der damalige Baubürgermeister uns und anderen Interessenten glaubhaft versichert hatte, es könne und würde hinter unserem und benachbarten Grundstücken keine Bebauung mehr stattfinden. Darauf könne man sich verlassen. Als einzigem Grundstück wird unser kompletter Wohnbereich völlig zugebaut. Außerdem wird dieser Bereich einschließlich Terrasse durch Hausnähe (2,5 m zu unserem Grundstück) und Firsthöhe von etwa Mitte September bis Mitte März ab mittags keine Sonne unseren Wohn- und Terrassenbereich erreichen können. Dazu kommt noch, dass unser Haus ein ganzes Stockwerk niedriger liegt als unser Nachbarhaus an der Westseite.

Gegen Lage und Höhe (8,5 m !) werden wir uns – ebenso unsere Nachbarn (Am Hölzle 54) – entschieden wehren.

Stellungnahme:

Die kommunalrechtlichen Zuordnungen Teilort-Stadtteil sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang. Das Baugebiet "Eschle" ist im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt und damit Teil der hinsichtlich des Bedarfs nachgewiesenen genehmigten Siedlungsentwicklung des Stadt Rottweil. Ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, sondern kann von der Gemeinde selbst in Kraft gesetzt werden. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan lässt geringe Spielräume zu (etwa eine Parzellentiefe), die aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP resultieren. Die Entscheidung der Entwicklung einer genehmigten Baufläche liegt beim Gemeinderat; dieser hat sie im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zu treffen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist einer der Belange, der im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen dieser Abwägung hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss sinngemäß entschieden, dass im vorliegenden Fall zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, weil sie durch Wiedernutzbarmachung anderer Flächen, durch Nachverdichtung oder durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht bereit gestellt werden können und weil die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnungsbauflächen in Bühlingen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Daneben wurden die vorhandenen älteren Planungen überarbeitet und zwar wie folgt:

- Nachverdichtung hin zu kleineren Bauplätzen und höherer Wirtschaftlichkeit
- Arrondierung der Fläche, Einbeziehung von ökologisch geringwertigeren Flächen
- Sicherung und Herstellung von Ausgleichsflächen im Plangebiet und außerhalb
- Niederschlagswasserbewirtschaftung

Insofern lässt sich feststellen, dass zwar eine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden soll, diese aber im Gegensatz zu den Vorplanungen zu einer hinreichenden Verträglichkeit mit der landschaftlichen Umgebung "aufgerüstet" wurde.

Die Verschattungssituation wurde durch die Simulation per Rechner für die unterschiedlichen Jahreszeiten geprüft und bei der Veranstaltung am 13.04.2010 vorgeführt. Die geäußerten Befürchtungen konnten dabei ausgeräumt werden.

3.1.4 Jutta Katzmeier, Am Hölzle 50, Rottweil, Schreiben vom 26.05.2009

Flurstück Nr. 300 und 373/15 - Einspruch

Als Miteigentümerin des Flurstücks Nr. 300 und als Anlieger bin ich mit dem Bebauungsplan-Entwurf "Eschle – Erweiterung" nicht einverstanden und erhebe Einspruch aus folgenden Gründen:

1. Flurstück Nr. 373/15, Ruhezone (öffentliche Grünfläche)

Bereits im bestehenden Bebauungsplan "Eschle" vom 27.06.1980 wurde das jetzige Flurstück Nr. 373/15 als Ruhezone (nach § 9 (1) 15 B BauGB) ausgewiesen. Dieser bestehende Bebauungsplan "Eschle" wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottweil am 17.12.1980 beschlossen und auch so umgesetzt. Die ganzen Erwerbs-, Anlieger- und Erschließungskosten der Ruhezone (öffentl. Grünfläche) von insgesamt 500 m² wurden damals an uns Anlieger des bestehenden Baugebiets Eschle umgelegt und in die Erschließungsbeiträge mit einberechnet. Das heißt, dass diese Fläche bereits ausgewiesen, berechnet und umgelegt wurde. Einmal im jetzigen bestehenden Baugebiet Eschle als Ruhezone (öffentl. Grünfläche) und soll jetzt noch einmal in diese geplante Eschle-Erweiterung als Flurst. Nr. 373/15 aufgenommen werden. Das kann nicht sein. Diese bestehende Ruhezone bzw. jetzt das geplante Flurstück Nr. 373/15 ist daher unberechtigt doppelt aufgeführt und ist im Bebauungsplan-Entwurf "Eschle – Erweiterung" unbedingt zu streichen. Dementsprechend muss sich auch die Gesamtfläche und die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Eschle-Erweiterung" reduzieren.

2. Bauplätze

Die Bebauung der einzelnen Bauplätze auf diesem Flurstück Nr. 300 ist viel zu nah an die bestehenden Grundstücke eingeplant. Die oberen Grundstücke (Am Hölzle 50 und 52) sind die schmalsten und kleinsten Grundstücke im ganzen Bereich, d. h. kaum Garten hinter dem Haus, und ausgerechnet hier ist der Abstand am geringsten. Dazu kommt noch die überhöhte Fh von max. 8,50 m mit den vorgesehenen 2 Vollgeschossen (2 WE). Auf den angrenzenden bebauten Grundstücken des Flurstücks Nr. 300 stehen nur Einfamilien-Wohnhäuser mit ELW (wie im bestehenden Bebauungsplan vorgeschrieben) mit einer max. FH von ca. 6,00 m. Dies bedeutet, dass die geplanten Häuser zumindest gleich hoch oder noch höher sind und somit nahezu kein Licht mehr auf die bestehenden Einfamilien-Wohnhäuser mit ELW fällt. Dies ist in keinster Weise zumutbar. Im neuen 1 km entfernten Neubaugebiet "Krummer Weg" ist die Bauweise doch auch niedriger und der Grenzabstand zu den bestehenden Grundstücksanliegern ist dort auch viel weiter entfernt.

3. Obstwiese

Es sind zu hohe und zu viele Obstbäume eingeplant. Die schönen vorhandenen Blumenwiesen passen viel besser in die natürliche Umgebung und sind einfacher und kostengünstiger zu pflegen.

4. Wertminderung

Diese vorgesehene Eschle-Erweiterung in diesem Bereich stellt eine erhebliche Wertminderung der Anliegergrundstücke dar. Die Einliegerwohnungen müssen vermietet werden. Erste Kündigungen liegen bereits vor.

5. Naturschutz

Im Zuge des Naturschutzes ist es mir unerklärlich, weshalb dieses Gebiet überhaupt Baugebiet wird. Ein Gutachten des Naturschutzes aus dem Jahre 1996 ist doch dagegen. Denn so viele seltene Vogelarten, Tierarten, Gebüsche und Wiesenblumen gibt es heute nicht mehr oft.

Eine Veräußerung meines Grundstücks kommt für mich so nicht in Frage, zumal im Neubaugebiet Krummer Weg die Bebauung nur schleppend vorangeht.

Stellungnahme:

zu 1.

Die bestehende "Ruhezone" wurde im Bebauungsplan "Eschle" vom 27.06.1980 festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Ruhezone wird in ihrem Bestand erhalten und mit der geplanten Obstwiese zusammen als Ausgleichsfläche erhalten. Sie bleibt öffentliche Grünfläche. Für die Bodenordnung und die Entstehung von Beiträgen kann diese Fläche nicht mehr herangezogen werden.

zu 2.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Bestandsgebäuden an der Straße "Am Hölzle" wurde nochmals optimiert; die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weiter nach Süden abgerückt. Vor dem Grundstück "Am Hölzle 50" ist kein Baugrundstück ausgewiesen; zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung siehe oben 1.3.1.

zu 3.

Die geplanten Obstwiesen sind der aus ökologischer Sicht geeignete Lebensraum für die im Umfeld des Baugebiets festgestellten Tierarten. Der Pflegeaufwand soll durch Patenschaften oder Verpachtung im Aufwand minimiert werden.

zu 4.

Die Ausweisung von Baugebieten orientiert sich an den im Baugesetzbuch genannten Belangen. Öffentliche und private Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die geplante Baufläche ist im FNP seit langem dargestellt; insofern konnte jede/r von der Ausweisung des Baugebiets Kenntnis erlangen. Das neue Baugebiet ist aller Wahrscheinlichkeit nach in den Bodenrichtwerten (die ja auf einer Auswertung der Kaufpreise beruht) der vorhandenen Bebauung bereits berücksichtigt, wenn dies überhaupt Auswirkungen zeigen sollte.

zu 5.

Die Umweltprüfung mit ihren Teilgutachten kommt zum Ergebnis, dass das Baugebiet unter bestimmten Rahmenbedingungen landschaftsverträglich realisiert werden kann. Grunderwerbsverhandlungen werden im Rahmen der Bodenordnung geführt. Neben einem Verfahren auf freiwilliger Basis besteht die Möglichkeit der Durchführung eines amtlichen Verfahrens, in dem die Grundstückseigentümer zu beteiligen sind.

3.2 Öffentliche Auslegung

3.2.1 Martin Schlecht, Am Hölzle 52, 78628 Rottweil-Bühlingen, Schreiben vom 01.09.2010

Einspruchserhebung der Bebauung Eschle-Erweiterung BÜ 283/07, Flurstnr. 300

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das Bebauen des Flurstücks 300.

Wir haben den oberhalb liegenden Bauplatz bebaut und man gab uns die Zusicherung der Naturschutzbehörde (Dr. Kettler), dass unterhalb nicht mehr bebaut wird, wegen dem

Landschaftsschutz. Dieser erfüllt auch wirklich seinen Sinn und Zweck an diesem Stückchen Erde. So viele Vogelarten, Tierarten und Wiesenblumen findet man nicht mehr oft. Und nun soll alles zugebaut werden?

Es ist auch so, dass dieses Grundstück unter diesen Voraussetzungen von uns nicht verkauft wird.

Wenn dieses Grundstück bebaut wird, wäre unsere Einliegerwohnung, die wir vermieten, stets ohne Sonne. Es wäre ein Schattenloch, das wir nur schlecht vermieten können. Also wäre dies eine Wertminderung, die wir nicht so einfach hinnehmen werden.

Ebenfalls wundert es uns, dass die zukünftigen Bauplätze unterhalb unseres Hauses so ungleichmäßige Lücken aufweisen, obwohl die Gärten der unterhalb liegenden Häuser drei Mal so breit sind wie unserer.

Als wir auch diesen Bauplatz bebauten, war es Vorschrift der Stadt Rottweil, dass wir den Hang mit kleinen Büschen und Bäumen bepflanzen. Und nun müssen wir wegen dem eng anliegenden Bauplatz diesen Hang abtragen und eine Mauer bauen, damit es mit dem neuen Nachbarn keine Probleme gibt.

Auch ist es nicht sehr schön uns mit Enteignung zu drohen, ohne eine rechtliche Grundlage dafür zu haben. Wir wollen nicht verkaufen und haben auch das Recht dazu. Darum bitten wir inständig darum, unser Anliegen wahrzunehmen und unseren Nachkommen ein Stückchen heile Natur zu belassen!

Stellungnahme:

Die Stellungnahme von Herrn Schlecht ist wortgleich mit der vom 18.05.2009.

Die geplante Bebauung des Bereichs ist mit den Behörden abgestimmt und kann als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt betrachtet werden. Die Stadt Rottweil führt derzeit den Grunderwerb durch. Grundsätzlich muss ein Grundstückseigentümer immer davon ausgehen, dass ein nicht bebauter Bereich bebaut werden kann, zumal wenn wie im vorliegenden Fall der FNP bereits eine Baufläche von ähnlicher Ausdehnung darstellt. Da die neuen Bauplätze durch die im Planungsverfahren berücksichtigten Anregungen des Naturschutzes relativ geringe Tiefen aufwiesen, wurden sie sehr breit parzelliert, um die entsprechenden Freibereiche für die Bewohner und den Durchblick für die angrenzenden Grundstücke sicherzustellen. Die neuen Gebäude liegen deutlich tiefer (EFH Hölzle 52 ca. 608,36 m üNN, geplante EFH des nächsten, tiefer liegenden Gebäudes ca. 602 m üNN). Dies bedeutet, dass die Trauflinie unterhalb des Erdgeschoßniveaus des Gebäudes 52 zu liegen kommt und bei maximaler Ausnutzung der Firsthöhe diese bei ca. 610,50 m üNN liegt. Damit kann eine Beeinträchtigung der Belichtungssituation praktisch ausgeschlossen werden.

Dies wurde im Übrigen durch die rechnergestützte Simulation unterschiedlicher Sonnenstände am digitalen Gelände- und Bebauungsmodell bei der Bürgerversammlung am 13.04.2010 vorgeführt.

3.2.2 Martin und Irmgard Rapp, Nagelschmiede 23, 78628 Rottweil, Schreiben vom 01.09.2010

Hiermit wiederholen wir unsere Einwendungen gegen das Baugebiet Eschle – Erweiterung. Nach wie vor gilt es der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang zu geben. Dies beinhaltet das Baugesetzbuch. Hinzu kommt, dass gerade im geplanten Bereich eine hoch bewertete Fauna und Flora zerstört werden würde und somit dieser Teil des Gutachtens in keinsten Weise berücksichtigt wird. Dies lässt den Schluss zu, dass eine solche Untersuchung überflüssig ist, da städtische Interessen durchgesetzt werden, egal zu welchem Preis. Die Bebauung ist ökologisch nicht vertretbar. Und der Hinweis, dass Ausgleichsfläche geschaffen wird, ist nicht nachvollziehbar, da diese Grünfläche bereits besteht. Fakt ist, dass eine wertvolle Grünfläche zerstört wird.

Weiterhin ist der Abstand der geplanten Häuser an die angrenzenden Grundstücke am Hölzle mit 2,5 m zu gering. Er wurde lediglich an einem Grundstück (angrenzend an Grundstück 54 und 52) geändert. Irritierend ist ebenfalls, dass ein geplantes Grundstück (angrenzend an die Grundstücke Hölzle 54 und 56) seine Grünfläche an der östlichen Grundstücksgrenze hat, im Gegensatz zu den anderen geplanten Häusern, deren Grünflächen nach Westen ausgerichtet sind. Auch die geplante Dachfirsthöhe mit 8,5 m ist zu hoch.

Weiter werden im Entwurf zur Bepflanzung der Grundstücke Bäume aufgeführt (Hainbuche und Feldahorn), die 15 bzw. 20 m Höhe erreichen können. Wir haben vor einigen Jahren auf unserem Haus eine Photovoltaikanlage in nicht unerheblichem Umfang installiert, deren Finanzierung auf zwanzig Jahre ausgelegt ist. Mit der Höhe solcher Bäume (angrenzend an unser Grundstück) würde es zu einer Beschattung der Anlage kommen, deren Laufleistung dadurch erheblich beeinträchtigt würde. Aber gerade wegen der uneingeschränkten Sonneneinstrahlung wurde diese von uns installiert. Einbußen durch solche Bäume wollen wir nicht hinnehmen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der mit der Ausübung ihrer Planungshoheit verbundenen Abwägung hat der Gemeinderat der Stadt Rottweil entschieden, dieses kleine Baugebiet mit 17 Bauplätzen zu entwickeln. Diese und die gesamte städtebauliche Entwicklung sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt und setzen sich aus Innen- und Außenentwicklungsmaßnahmen zusammen. Im Rahmen dieses gesamten Entwicklungspotentials hat der Gemeinderat sich für dieses Baugebiet entschieden.

Das naturräumliche Potential der Fläche wurde in der Umweltprüfung untersucht und bewertet. Es kann festgestellt werden, dass die mit der Erschließung des Baugebiets durch eine Reihe von Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebiets ausgeglichen werden können.

Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen der Anwesen Am Hölzle 52 und 54 betragen mehr als 3,8 bzw. 5 m, zu den Gebäuden über 25 m. Dazu liegen die neu zu errichtenden Gebäude auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bezogen um etwa 7 m unter der der angesprochenen Anwesen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 8,5 m; dies bedeutet, dass problemlos über die neuen Gebäude hinweggeblickt werden kann und eine Verschattung nicht zu befürchten ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass eine flexible Anordnung in Ost-West-Richtung möglich ist. Je nach Bebauung kann auch auf dem Grundstück unterhalb der Anwesen Am Hölzle 54 und 56 die Gartenzone im Westen entstehen.

Die Höhenentwicklung von Bäumen hängt entscheidend von der Pflege ab. Ob und wann sie eine solche Höhe erreichen können, ist nicht prognostizierbar; es gibt unterschiedliche Wuchs- und Züchtungsformen. Die Bäume werden unterhalb des Grundstücksniveaus der darüber liegenden Anwesen gepflanzt. Im Böschungsbereich der Anwesen 56 und 58 befinden sich im Übrigen bereits Bäume von beträchtlicher Höhe. Eine Verschattung der Solarenergiekollektoren ist durch die Höhenunterschiede nicht zu befürchten – schon gar nicht in der Nagelschmiede 23.

3.2.3 Frank und Hedi Rupprecht, Am Hölzle 56, 78628 Rottweil, Schreiben vom 02.09.2010

Grundsätzlich verweisen wir nochmals auf unser Schreiben vom 04.06.2010. Die Stadt Rottweil zieht sich letztlich in ihren Stellungnahmen zu den verschiedenen Einwendungen,

die Bürger im Jahr 2009 einreichten, darauf zurück, dass das geplante Bebauungsgebiet in der jetzigen Ausgestaltung, weil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, richtig und rechtens sei.

Auf unsere Argumentation der geänderten Rechtsentwicklung in den Jahren 2005/2006 (Landesbodenschutz- und Altlastengesetz, Baugesetzbuch) wurde nicht eingegangen. Zwar wurde das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 2000) entwickelt, aber der Aufstellungsbeschluss wurde **nach** dem Jahr 2006 gefasst, d. h. die Stadt Rottweil hat die geänderte Rechtslage ignoriert. Auch der jetzige Ministerpräsident Stefan Mappus hat schon im Jahr 2006 darauf hingewiesen, dass trotz Eigenverantwortlichkeit der Kommunen die genannten Gesetze auch für die Kommunen Gesetz sind und beachtet werden müssen.

Die gesetzlich geforderte Innenentwicklung (siehe auch die verschiedenen Stellungnahmen von Regierungspräsident Würtenberger) wäre zu diesem Zeitpunkt kein Problem gewesen und ist auch heute noch kein Problem, denn es stehen noch Flächen aus dem alten FNP (und jetzigem FNP) am westlichen Ortsrand zur Verfügung. Flächennutzungspläne können grundsätzlich auch angepasst werden, um der geforderten Innenentwicklung gerecht zu werden. Hier kommt dem kommunalrechtlichen Argument, dass Bühlungen eben ein Ortsteil von Rottweil ist, erhebliche Bedeutung zu. Auch auf den Hinweis, dass noch eine ganze Reihe unverkaufter Bauplätze, z. B. auf der Spitalhöhe, im Innenbereich vorhanden sind, wurde überhaupt nicht eingegangen.

Zudem wurde seitens der Stadt damit geworben (um überhaupt ein Argument für die Bebauung zu haben), dass das Baugebiet für die Bühlinger errichtet werde, jetzt aber, um Bedarf nachzuweisen, jeder Interessent in die Liste der Bauwilligen aufgenommen wird trotz freier erschlossener Bauplätze.

Hinsichtlich der ökologischen Situation des geplanten Baugebietes kann auf der Basis der Gutachten geschlossen werden, dass die Gesamtbewertung so gefasst (hineingebogen) wurde, dass trotz hoher Wertigkeit der bisherigen Fläche und bedenklicher Nähe zu Landschaftsschutzgebieten und § 32-Biotopen sowie hoher Wertigkeit der Fauna mit streng geschützten Arten durch "Aufrüstung" von sogenannten Ausgleichsmaßnahmen das Baugebiet als zulässig erachtet wird. Der vollständige Umweltbericht ist offensichtlich in den uns zugesandten Unterlagen nicht beigelegt worden (siehe auch die Stellungnahme des RP Freiburg über den fehlenden vollständigen Bericht). Es fehlen auch Unterlagen zu den Vereinbarungen mit der unteren Naturschutzbehörde, so dass hierzu eventuelle Stellungnahmen nicht möglich sind.

Zur spezifischen Situation unseres Grundstücks Am Hölzle 56:

Die mögliche Dachfirsthöhe der geplanten Neubauten ist gegenüber den angrenzenden Grundstücken zu hoch. Die zulässigen Firsthöhen sind somit 2 (!) m höher als die vorhandenen Bauten. Dies wirkt sich umso stärker aus, je weniger Gefälle das Gelände aufweist. Die Schattensimulation bei der öffentlichen Darstellung im Bühlinger Vereinshaus erfolgte in technischer Hinsicht (offensichtlich bewusst) mit hoher Ablaufgeschwindigkeit, so dass dies **nicht** richtig nachvollziehbar war. Außerdem wurde in der Simulation nicht erklärt, welche Bedingungen dem unterstellten Neubau zugrunde gelegt wurden! Der Einwand der zu nahen und zu hohen Bebauung bleibt also grundsätzlich bestehen.

Außerdem hat man bei unserem Grundstück in der vorgesehenen Planung als einzigem den Wohnbereich völlig zugestellt. Ein Hausumbau oder Wohnungsumbau ist nicht möglich. Ein Lückendurchblick ist damit, wie ursprünglich in der Planung vorgesehen, nicht möglich.

Noch ein Hinweis: Falls es stimmt, dass die Eigentümer den hinter unserem Haus angrenzenden Grundstückstreifen nicht verkaufen, und die Stadt kann sie nicht dazu zwingen, sind die 3 an die bestehende Bebauung angrenzenden Grundstücke nicht bebaubar. Es entstände von Norden her gesehen ein Streifen Wiese, eine Stichstraße, ein

Streifen mit 3 Bauplätzen und ein Streifen Baumwiese. Somit würden auf einer verhältnismäßig großen Fläche die 3 am Südrand liegenden Bauplätze bebaut. Dies wäre von der Flächeninanspruchnahme nicht mehr darstellbar. Das RP Freiburg werden wir gegebenenfalls hiervon unterrichten.

Stellungnahme:

Das Baugebiet "Eschle" ist im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt und damit Teil der hinsichtlich des Bedarfs nachgewiesenen genehmigten Siedlungsentwicklung des Stadt Rottweil. Ein aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, sondern kann von der Gemeinde selbst in Kraft gesetzt werden. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan lässt geringe Spielräume zu (etwa eine Parzellentiefe), die aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP resultieren. Die Entscheidung der Entwicklung einer genehmigten Baufläche liegt beim Gemeinderat; dieser hat sie im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zu treffen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist einer der Belange, der im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen dieser Abwägung hat der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss sinngemäß entschieden, dass im vorliegenden Fall zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, weil sie durch Wiedernutzbarmachung anderer Flächen, durch Nachverdichtung oder durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung nicht bereit gestellt werden können und weil die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnungsbauf Flächen in Bühligen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Die angesprochenen Rechtsänderungen werden vom Gemeinderat selbstverständlich in seine Abwägungsentscheidungen einbezogen. Eine Verpflichtung zur Änderung städtebaulicher Planungen gibt es aber nicht. Bauleitpläne sind dann aufzustellen, wenn sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind; darüber entscheidet der Gemeinderat.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der künftig als Wohngebiet zu nutzende Bereich nicht vollständig als "WA, geplant" (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich wird gegenüber den im wirksamen FNP dargestellten Flächen von ca. 1 ha auf ca. 1,7 ha vergrößert. Während bei der ersten Überplanung 2003 durch das Stadtbauamt keinerlei Grün-/Ausgleichs- und Bewirtschaftungsflächen für das Niederschlagswasser im Geltungsbereich geplant waren (also nur Bau- und Verkehrsflächen), setzt der Planentwurf 2010 ca. 4.000 m² Ausgleichsflächen und ca. 1.000 m² Versickerungsflächen fest. Die baulich genutzten Flächen sind im Vergleich zu den Darstellungen des wirksamen FNP bzw. der Bebauungsplan-Vorplanung aus dem Jahr 2003 geringfügig von 1,0 auf ca. 1,2 ha gewachsen. Diese ca. 2.000 m² liegen im Wesentlichen im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Eine Bewirtschaftung der (nach FNP-Darstellung) vorgesehenen Restfläche in Richtung Grabenbach ist wirtschaftlich nicht mehr möglich. Zudem handelt es sich nach Umweltprüfung um ökologisch eher geringwertige Flächen. Dies hat den Artenschutz-Gutachter dazu veranlasst, diese Teilfläche als Baufläche vorzuschlagen.

Mit der Verkleinerung der Bauplätze ist eine Nachverdichtung im Bereich der Vorplanung 2003 um zusätzlich etwa 3 Bauplätze eingetreten. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs sind weitere 3 Bauplätze sowie die erforderlichen Erschließungsflächen dazu gekommen. Die Nachverdichtung sowie die geringfügige Flächenerweiterung schaffen ca. 6 zusätzliche Bauplätze und liegen damit in der Prognosetoleranz der dem FNP zu Grunde liegenden Bevölkerungsprognose. Gleichzeitig liegen der Stadt weitaus mehr Anfragen Bauwilliger nach diesem Gebiet vor, die –aus welchen Gründen auch immer- nicht die freien Plätze auf der "Spitalhöhe" erwerben wollen. Auch die Familie Rupprecht hat ihre Entscheidung für den Bauplatz im Baugebiet "Eschle" aus bestimmten Gründen getroffen.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan lässt geringe Spielräume zu (etwa eine Parzellentiefe), die aus den nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNP resultieren. Damit ist das Baugebiet als noch aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

Am Ende geht es bei diesen Anregungen nicht um die Ziele des Bodenschutzes. Sie sind das willkommene Vehikel, um das Interesse der Eigentümer der bebauten, deutlich größeren und damit flächenverbrauchender Grundstücke am "Hölzle" zu transportieren, eine weitere, im Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung auf kompakteren Grundstücken zu verhindern. Hätte zum Zeitpunkt der Erschließung und Umlegung des Baugebiets "Eschle" der Bodenschutz und die Innenentwicklung eine ähnliche Bedeutung gehabt, wäre das Grundstück zumindest in dieser Größe nicht entstanden.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen.

Die Unterstellung, dass die Umweltprüfung "hingebogen" wurde, muss nicht weiter kommentiert werden. Die Umweltprüfung wird schrittweise im Bebauungsplanverfahren entwickelt. Ihre grundsätzliche Zielrichtung hat sich nicht verändert. Die Stadt konnte weitere Grundstücke für die Ausgleichsmaßnahmen heranziehen, so dass von einem Vollaussgleich ausgegangen werden kann.

Bezogen auf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) liegen die neu geplanten Gebäude etwa 4 m tiefer als das Anwesen am Hölzle 56 (604,35 m üNN zu ca. 601,30 m üNN). Der Bebauungsplan "Eschle" aus dem Jahr 1981 erlaubt dem Anwesen "Am Hölzle 56" eine Bebauung mit einem Voll- und einem Untergeschoß bei einer Dachneigung bis 28°; die höchstzulässige Firsthöhe beträgt ab EFH 7,5 m. Realisiert wurde eine Firsthöhe von 6,77 m (611,12 m üNN). Auf die Ausnutzung dieser zulässigen Baumasse besteht ein Rechtsanspruch unabhängig von der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück.

Die höchstzulässige Firsthöhe der geplanten Neubebauung beträgt 609,80 m üNN.

Bei der Bürgerversammlung am 13.04.2010 wurden die Simulationen, die für den Sonnenstand im Dezember (tief), im März/September (gleich) und im Juli (hoch) erstellt wurden, so lange wiederholt, bis aus dem Publikum kein weiterer Bedarf bestand. Die Unterstellung, es wurde bewusst zu schnell vorgeführt, ist abwegig: Welchen Sinn sollte dies machen? Außerdem wurde eindeutig erläutert, dass hinsichtlich der Höhe für die geplanten Gebäude die Obergrenze gewählt wurde und sich die überbaute Fläche am höchstzulässigen Maß bewegt. Aus den Simulationen ist eindeutig zu erkennen, dass unzumutbare Verschattungen nicht zu befürchten sind.

Hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit ist festzustellen, dass die Stadt einen freihändigen Erwerb anstrebt. Sollte dies nicht möglich sein, wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Dabei werden aus den heute vorhandenen Parzellen mit bestimmtem Flächenabzug Baugrundstücke gebildet, die den Eigentümern zurückgegeben werden. Ob diese neu entstehenden Baugrundstücke bebaut werden, ist dann Sache der Eigentümer.

3.2.4 Gemeinderatsfraktion Forum für Rottweil (FFR), Politische Rottweiler Fraueninitiative (PRoFI) e. V., Email und Schreiben vom 03.09.2010

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2010 gegen die Stimmen der Fraktion FFR und PRoFI (Forum für Rottweil und Politische Rottweiler Fraueninitiative) den Entwurf des Bebauungsplans "Eschle – Erweiterung" in der Fassung vom 22.06.2010 beschlossen.

Bereits im Vorfeld dieses Verfahrens hatte unsere Fraktion am 16.12.2008 und am 15.02.2009 gegenüber dem Regierungspräsidium Freiburg die Notwendigkeit dieses ca. 1,9 ha großen Baugebietes in Frage gestellt. Am 01.12.2008 und 09.01.2009 (Az. 21/Trostel) wurde von der Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen bestätigt, dass sich im landesweiten Vergleich für die Stadt Rottweil tatsächlich schlechte Werte bei der Flächenentwicklung in Relation zur Bevölkerungsentwicklung ergeben. Der Schriftverkehr liegt Ihnen vor und ist Bestandteil unserer Stellungnahme.

Bei der Beteiligung der Behörden stellte am 11.05.2009 (Offenlagebeschluss, C Verfahren 2.1.3) wies das Regierungspräsidium Freiburg auf die Raumordnungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg hin, worin das "Eschle" im "Übergangsbereich zu einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (hier: Vorrangflur) (liegt), der nach Grundsatz 3.2.2 Regionalplan nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden soll."

Die Rottweiler Bauverwaltung begründet bisher den Bedarf für Bauplätze im "Eschle" in Bühlingen lapidar damit, dass es von der "dortigen Bevölkerung gewünscht" wird, "jungen Familien" die Möglichkeit zu bieten, in ihrer "bekannten Umgebung mit natürlich gewachsenen Strukturen und generationenübergreifendem familiärem Rückhalt zu bauen". Es lägen bereits dreizehn konkrete Bauplatzanfragen vor, die alle aus der "Bühlinger Bevölkerung" kommen.

Hierbei bleibt jedoch völlig unberücksichtigt, dass es sich bei Bühlingen – im Gegensatz zu Göllsdorf, Feckenhausen, Zepfenhan, Neukirch, Hausen und Neufra – nicht um einen, durch Ortschaftssatzung privilegierten Teilort (Ortschaftsrat, Ortsvorsteher etc.) handelt, sondern lediglich um ein Stadtgebiet wie z. B. die Rottweiler Altstadt, Hinterprediger oder die Charlottenhöhe. Auch in diesen Stadtteilen besteht kein Anspruch der Anwohner auf eine, wie auch immer bevorrechtigte Behandlung bei Neubauwünschen.

Der Stadtteil Bühlingen hätte genügend Potential an Baulücken und für Verdichtung, darüber hinaus gibt es eine ganze Reihe Ortsbild prägender, jedoch leerstehender Altbausubstanz. Warum sollte es denn nicht auch für "junge Bühlinger Familien" denkbar sein, in knapp einem Kilometer Luftlinie nördlich des vorgesehenen Baugebietes "Eschle", im bereits teilweise erschlossenen Neubaugebiet Spitalhöhe / Krummer Weg zu bauen.

Verteilt auf vier Bauabschnitte wurde hier 2006 auf letztendlich 27 ha, das Bebauungsplanverfahren für 220 Bauplätze (!) eingeleitet. Die städtischen Aufwendungen für Grunderwerb, Erschließung und Finanzierungskosten beziffern sich hier momentan auf rund 4,6 Millionen Euro.

Seit Oktober 2007 sollten hier Grundstücke vermarktet werden. Doch nach 21 Verkäufen bis 2008, konnten 2009 nur noch drei Bauplätze abgegeben werden. Inzwischen mahnte selbst die Bauverwaltung als Gegenmaßnahme an, den Bebauungsplan zu ändern, die für Reihenhäuser ausgewiesenen, mehr als 2000 Quadratmeter großen Flächen aufzusplitten in kleinere, 400 bis 500 m² große, für die Einzelbebauung.

Der Leiter der Stadtbau Rottweil, Peter Hauser, hält die verbliebenen Bauplätze um 2000 m² schlicht für unverkäuflich, mutmaßte, dass das Gebiet zu wertvoll sei für eine solche Bebauung, über die sich für Investoren geringere Renditen erzielen lassen, weil die Käuferschicht von Einzelbauplätzen und solchen für Doppelhäuser traditionell finanzstärker ist. Er schlug eine Senkung der Reihenhäuser-Bauplatzpreise um knapp 50 Prozent vor.

Derzeit sind im ersten Bauabschnitt nur 42 Prozent der Fläche verkauft. Weil man nur noch von etwa 5000 m² jährlich verkaufter Bauplatzfläche ausgeht, wird die Maßnahme bis zum Jahr 2037 verlängert, dann erst soll das gesamte Gebiet in vier Abschnitten erschlossen sein.

Als Fortschreibung des Umweltplanes 2000 hat der Ministerrat für Baden-Württemberg am 17.12.2007 den Umweltplan 2007 beschlossen. Kapitel 6 dieses Plans gilt dem Bodenschutz und der Flächeninanspruchnahme.

Demnach muss sowohl aus altersstrukturellen als auch aus finanzwirtschaftlichen Gründen die Ausweisung neuer Baugebiete "auf der grünen Wiese" künftig noch gründlicher als bisher hinterfragt werden. Ansonsten besteht die erhebliche Gefahr, dass eine öffentliche Infrastruktur aufgebaut wird, die sich angesichts ihrer dauerhaften Folgekosten schon in wenigen Jahrzehnten zu einem Sprengsatz für die kommunalen Haushalte entwickeln kann. Viele Gemeinden betreiben daher bereits aktive Innenentwicklung. Das beginnt mit dem Schließen einzelner Baulücken und geht über maßvolle Nachverdichtung im Bestand. Sie setzen hierbei auf Kooperation, Partizipation und Bewusstseinswandel. Auch Rottweil sollte sich dieser Entwicklung nicht länger verschließen.

Stellungnahme:

Die Lage des künftigen Baugebiets im "Übergangsbereich" zu einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (hier: Vorrangflur), der nach Grundsatz 3.2.2 Regionalplan nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden soll" ermöglicht der Stadt Rottweil die getroffenen planerische Entscheidung. Während nämlich die im Regionalplan dargestellten "Grundsätze" durch die Gemeinde abgewogen werden können ("Übergangsbereich"), wäre bei einem "Ziel" ("Vorrangflur") die gemeindliche Planung an den Regionalplan anzupassen oder nur über ein Zielabweichungsverfahren umzusetzen.

Die kommunalrechtliche Einschätzung Bühlingens ist für das Bebauungsplanverfahren unerheblich. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dargestellt und kann damit entwickelt werden; die Entscheidung darüber trifft der Gemeinderat. Dem wirksamen FNP liegt eine Entwicklungsprognose zu Grunde, die zu den dargestellten flächenhaften Siedlungsentwicklungen geführt hat. Eine Überprüfung ist sinnvoll, liegt aber in der Hoheit des Gemeinderats.

Zumindest bis 2012 ist für die Stadt Rottweil nach der Regionalstatistik des Statistischen Landesamts (Abfragedatum 08.12.2010) von einer noch steigenden Bevölkerungszahl auszugehen (25.777), wobei 19.044 Personen bis 60 Jahre alt sein werden und 6.733 Personen 61 Jahre und älter. 2030 stellt sich das Verhältnis wie folgt dar: 25.053 Einwohner, 16.660 bis 60-Jährige und 8.393 über 60-Jährige. Gleichzeitig sinkt die Haushaltsgröße weiter ab (ca. 2,2 Personen je Haushalt in 2006), wobei der Bedarf an Wohnfläche je Person kontinuierlich steigt.

Der landesweite Wohnungsbaubedarf liegt bei ca. 22.000 Wohnungen im Jahr¹⁷. Der Bedarf für die Jahre 2006 bis 2025 wird im gleichen Aufsatz für Rottweil auf 9,7 % des Bestands (damit etwas über dem Durchschnitt von 9,3 % für Baden-Württemberg) geschätzt. Dies wären –ausgehend vom Bestand 2007 von 11.519 Wohnungen- ca. 1.071 Wohnungen bis 2025. In den 18 Jahren des Prognosezeitraums wären dies jährlich etwa 60 Wohnungen.

Es ist die politische Entscheidung des Gemeinderats, ob diese Wohnungen im Bestand durch Modernisierung, Sanierung bzw. durch Ersatz (Abbruch und Neubau) geschaffen werden sollen oder durch neue, zusätzliche Bauflächen. Eine (nicht die alleinige) Entscheidungshilfe ist dabei sicher das Nachfragepotential und seine Zielrichtung, die allerdings ständig wechseln. Waren vor wenigen Jahren bei hohen Hypothekenzinsen Reihenhäuser und Doppelhäuser stark gefragt, so sind dies heute bei niedrigen Hypothekenzinsen eher Einzelhäuser oder großzügige Wohnungen mit Freibereichen und weitgehender Barrierefreiheit.

¹⁷ Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2007, Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg 2025, S. 13 ff

Ob und inwieweit die Situation auf der "Spitalhöhe" dieses Bebauungsplanverfahren beeinflusst, kann nicht abgeschätzt werden. Dem Gemeinderat stehen durch entsprechende Abschnittsbildungen und Planänderungen alle Möglichkeiten offen, auf der "Spitalhöhe" ein auch in den kommenden Jahren attraktives Grundstücks- und Wohnungsgemeinde anzubieten.

Es ist jedenfalls nicht so, dass keine weiteren Wohnungen benötigt werden.

4. Sonstige Planänderungen

Der Bebauungsplanentwurf vom 22.06.2010 hat nach der öffentlichen Auslegung vom 28.07.2010 bis 03.09.2010 Änderungen erfahren:

- Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans wurden durch das Landratsamt weitere Erkenntnisse zum Artenschutz (Zauneidechse) vorgetragen und um Ergänzung gebeten. Daneben wurde die Überprüfung der Bestandsbewertung von Fettwiesen angeregt, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden sollen. Schließlich sollte die Verwendung des Ausgleichsbetrags geklärt werden.
- Das Regierungspräsidium hat um eine weitere Erläuterung des Bedarfs gebeten.
- Es wurde von Fachämtern um die Ergänzung mit Hinweisen gebeten.

Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurden auf Anregung beteiligter Behörden ergänzt:

Umweltbericht:

- Die Überprüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorliegen, wurde, ausführlicher dokumentiert.
- Für die Zauneidechse wurden geeignete Maßnahmen ergriffen und im Umweltbericht dargestellt.
- Die Bestandsbewertung der Fettwiesen wurde angepasst.
- Es wurde der Verwendungszweck für den Ausgleichsbetrag präzisiert.

Begründung:

- Es wurden Erläuterungen zum Bedarf und zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ergänzt.

Textliche Festsetzungen:

- Ergänzung zum Setzen der Fahrbahnbegrenzungen.

Die Ergänzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichssystems (CEF-Maßnahme Zauneidechse) erfolgt ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans durch diese Maßnahmen erfolgt nicht.

Mit der Ergänzung der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Bestandsbewertung Fettwiese) wurde noch eine weitere Ausgleichsfläche (ebenfalls eine aufzuwertende Fettwiese) einbezogen; zudem war eine ursprünglich angedachte Fläche nicht verfügbar und wurde durch eine andere ersetzt. Die Bilanz wurde in ihrer Aussage dahingehend verändert, dass an Stelle eines Defizits jetzt sogar von einem Vollaussgleich, wenn nicht sogar von einer (kleinen) Überkompensation ausgegangen werden kann. Der Ausgleichsbetrag wird für die Aushagerung von Ausgleichsflächen im Überflutungsraum des Neckars verwendet. Diese Veränderungen betreffen nicht die Grundkonzeption des planexternen Ausgleichs, diese ist gleich geblieben (Aufwertung von Fettwiesen, Einsatz des Ausgleichsbetrags für geeignete Maßnahmen). Diese Maßnahmen sind Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens.

Anlage 1: Gestaltungsplan



Anlage 2: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



GROSSE KREISSTADT ROTTWEIL STADTTTEIL BÜHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "ESCHLE"

Biotoptypen Planung

Zeichenerklärung

Biotoptyp-Nr. 33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

33.43 Magerwiese mittlerer Standorts 2.631 m² 15,1 %

[illegible]