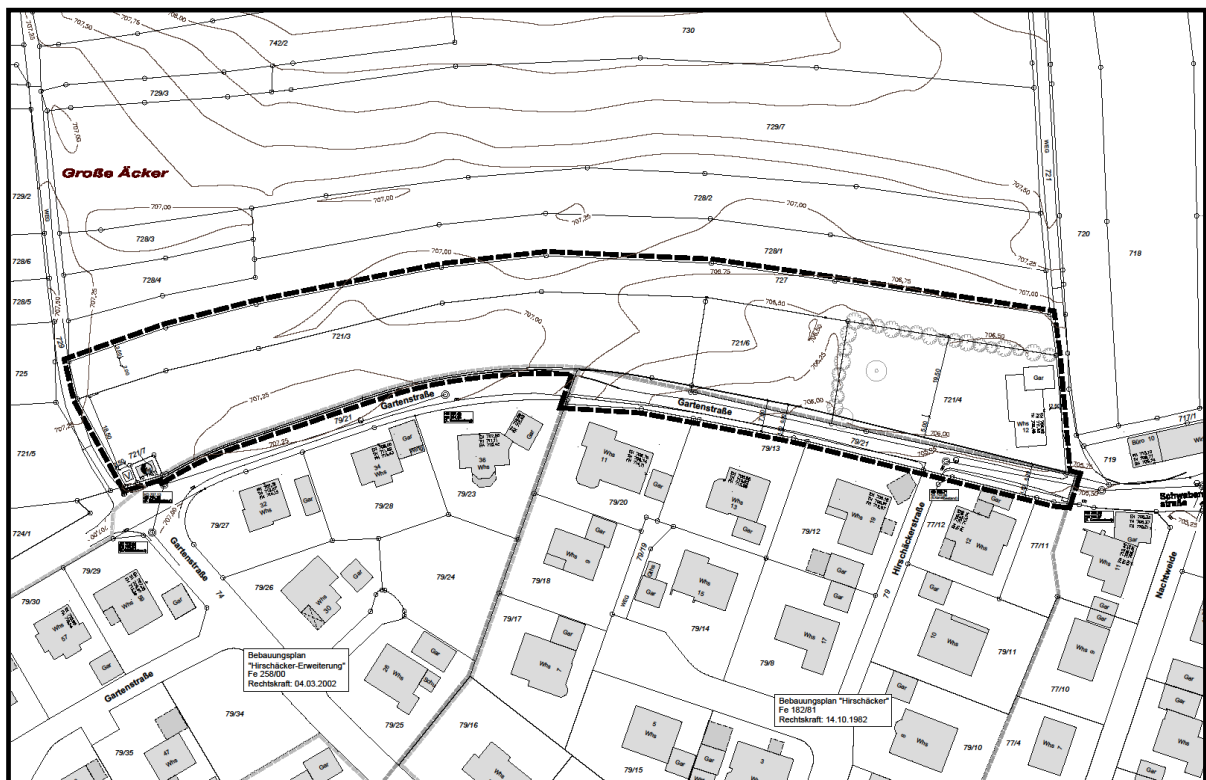


Bebauungsplan
„Hirschäcker – 2. Erweiterung“
in Feckenhausen

Beb.-Plan-Nr. Fe 324/17

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung



Mehrfertigung

Stand: 21.06.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Topografie	4
1.4	Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse	4
1.5	Bedarfsanalyse	4
1.6	Planungsrechtliche Situation.....	5
2.	Erläuterungen zur Planung – städtebauliches Konzept	7
2.1	Bestandsituation	7
2.2	Städtebauliche Konzeption	8
2.3	Planung	9
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Höhenlage.....	12
3.4	Bauweise.....	12
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	12
3.7	Zahl der Wohnungen	12
3.8	Nebenanlagen.....	12
3.9	Verkehrsflächen	12
3.10	Flächen für Versorgungslagen.....	13
3.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	13
3.12	Grünflächen.....	13
3.13	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft.....	13
3.14	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	13
4.	Örtliche Bauvorschriften	14
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	14
4.4	Stützmauern.....	15
5.	Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	16
5.1	Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter	16
5.2	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs	18
6.	Flächenbilanz	19
7.	Kosten	19

1. Allgemeine Begründung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Dem Ortsteil Feckenhausen stehen derzeit keine weiteren Bauflächen zur Verfügung. Die noch verfügbaren Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Der letzte Bebauungsplan „Hirschäcker - Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 04.03.2002 und die dort ausgewiesenen Bauplätze sind bereits, bis auf einen Bauplatz, bebaut. Innerhalb des Ortes befinden sich weitere 5 Baulücken sowie eine größere unbebaute Fläche im Innenbereich, die sich jedoch vollständig im Privatbesitz befindet und auf die die Stadt Rottweil keinen Zugriff hat. Die Umsetzung einer Konzeption für die Innenbereichsfläche aus dem Jahre 2011 scheiterte an den Eigentumsverhältnissen.

Für den Ortsteil Feckenhausen liegen bereits mehrere Bauanfragen vor. Die Nachfrage kann jedoch über die derzeit bestehenden Baulücken nicht gedeckt werden.

Um zeitnah den Bedarf decken zu können hat sich die Stadt Rottweil entschieden, die sich im Eigentum der Stadt Rottweil befindenden Fläche nördlich der bereits einseitig bebauten Gartenstraße in Ergänzung der Bebauungspläne „Hirschäcker“ und „Hirschäcker – Erweiterung“ zu entwickeln und einen Bebauungsplan „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ aufzustellen.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

Städtebauliches Ziel ist die zeitnahe Schaffung von Wohnbauflächen zur Einfamilienhausbebauung mit Grundstücksgrößen zwischen 561 m² und 699 m². Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.850 m², die Nettobaufläche 5.692 m². Geplant sind 8 Bauplätze auf Grundstücken der Stadt Rottweil, die Einbeziehung eines vorhandenen Wohnhauses und die Schaffung eines Bauplatzes auf privatem Grund. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Hirschäcker – Erweiterung“ wurde die Gartenstraße auf ca. 120 m bereits ausgebaut und kann daher direkt für die Erschließung verwendet werden. Weitere 120 m sind im Zuge der Erschließung noch diesem Ausbaustandard der Straße anzupassen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Hirschäcker- 2. Erweiterung“ liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Feckenhausen. Durch die Gartenstraße begrenzt, schließen südlich die bereits aufgesiedelten Flächen der Bebauungspläne „Hirschäcker“ und „Hirschäcker – Erweiterung“ mit einer Bebauung aus 1-2 Familienhäusern an. Östlich befindet sich bereits bestehende Bebauung des Innenbereiches. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) an. Nordöstlich befinden sich in ca. 90 m Entfernung ein Bolz- und ein Tennisplatz.

Das östliche Flurstück (Flst. 721/4) innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, die restliche Fläche wird als Lagerfläche genutzt und ist mit einer Hecke umgrenzt.



Abb. 1.: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (rot umrandet)

1.3 Topografie

Das Plangebiet liegt an einem von Nordwesten nach Südosten flach abfallenden Hang auf einer Höhe von 707 m ü. NHN im nordwestlichen und bis 705,50 m ü. NHN im südöstlichen Bereich Plangebiet.

1.4 Geltungsbereich und Grundbesitzverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 721/3, 721/6, 727 (Acker- und Wiesenflächen), 721/4 (z. T. bebaut), das Flurstück 721/7 (Umspannstation der ENRW) sowie Teilflächen des Flurstücks 79/21.

Die Flächen befinden sich, bis auf Flst. 721/4 (privat) und Flst. 721/7 (ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG), im Eigentum der Stadt Rottweil.

1.5 Bedarfsanalyse

Seit 2011 werden alle innerstädtischen Nachverdichtungspotentiale der Stadt Rottweil inkl. der Ortsteile erfasst, regelmäßig im Jahresturnus überprüft und im städtischen Baulückenkataster geführt.

Im Frühjahr 2016 erfolgte darüber hinaus im Rahmen des Baulückenmanagement eine Baulückenabfrage, um die Bau- oder Verkaufsabsichten zu erfassen.

Bei den Baulücken in Feckenhausen handelt es sich um:

2016	Aktueller Stand
<ul style="list-style-type: none"> 2 nicht verkaufte Bauplätze des Bebauungsplans „Hirschäcker – Erweiterung“ 	<ul style="list-style-type: none"> 1 nicht verkauften Bauplatz des Bebauungsplans „Hirschäcker – Erweiterung“
<ul style="list-style-type: none"> 5 private Baulücken, kein Bau- oder Verkaufsinteresse 	<ul style="list-style-type: none"> 5 private Baulücken, kein Bau- oder Verkaufsinteresse
<ul style="list-style-type: none"> 1 innerörtliche, private, unbebaute Fläche (ca. 8.600 m²), kein Bau- oder Verkaufsinteresse 	<ul style="list-style-type: none"> 1 innerörtliche, private, unbebaute Fläche (ca. 8.600 m²), kein Bau- oder Verkaufsinteresse

Darüber hinaus wird der Bereich „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ im Baulückenplan als Entwicklungsfläche dargestellt.

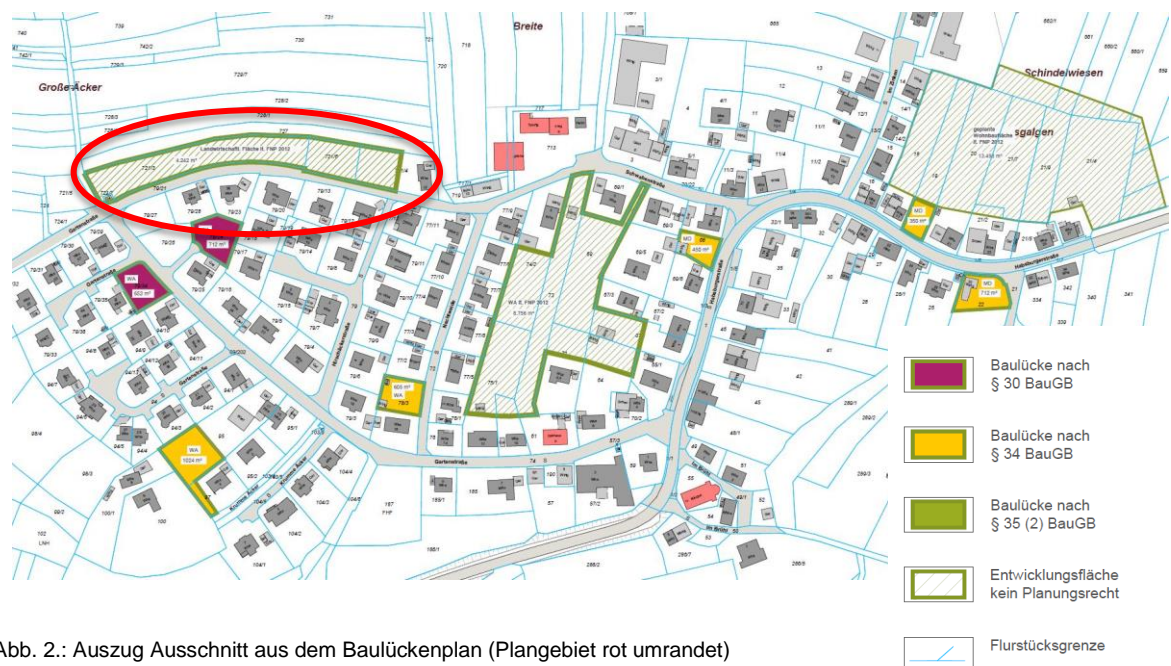


Abb. 2.: Auszug Ausschnitt aus dem Baulückenplan (Plangebiet rot umrandet)

Der Bedarf an Bauplätzen liegt in Feckenhausen bei ca. 4-5 Personen/Jahr. Für 6 der 8 geplanten Bauplätze in städtischer Hand gibt es bereits konkrete Kaufanfragen.

Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ ist es möglich auf Grund der Regelungen des § 13b BauGB und der bereits teilausgebauten Straße kurzfristig den benötigten Bedarf an Wohnraum zu generieren. Darüber hinaus befinden sich die Flächen (ausgenommen Flst. 721/4) bereits im Eigentum der Stadt Rottweil.

Die Reserven im Bereich „Schindelwiesen“ (im Entwurf des FNP 2030 mit 0,8 ha dargestellt) sollen den zukünftigen Bedarf bis 2030 decken. Dieser geht in den ländlichen Ortsteilen von einem Orientierungswert der Bevölkerungsdichte von 50 EW/ha aus.

1.6 Planungsrechtliche Situation

1.6.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet im westlichen Bereich als Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) ausgewiesen, im östlichen bereits bebauten Bereich als Wohnbaufläche.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012“ mit der Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 sind die Flächen des Planbereichs größtenteils als Landwirtschaftliche Flächen/Landwirtschaftliche Vorrangflur dargestellt. Lediglich das bebaute Grundstück Gartenstraße 79 ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Am nordöstlichen Ortsrand stellt der Planteil des „FNP 2012“ eine geplante Wohnbaufläche „Schindelwiesen“ (ca. 1,3 ha) dar, die planungsrechtlich nicht entwickelt ist und deren Grundstücke sich nicht im Eigentum der Stadt Rottweil befinden.

Da die, für die Bebauung geeigneten Flächen in Feckenhausen als Acker, Grünland oder Garten genutzt sind, geht eine mögliche Erweiterung der Wohnbebauung stets mit dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen einher und kann daher nicht vermieden werden.

Flächen, die nicht als „Vorrangflur“ eingestuft sind, sind im Süden des Ortes vorhanden. Auf Grund der Topografie und der erschwerten Bebaubarkeit wird in diesen Bereichen jedoch von einer Bebauung abgesehen

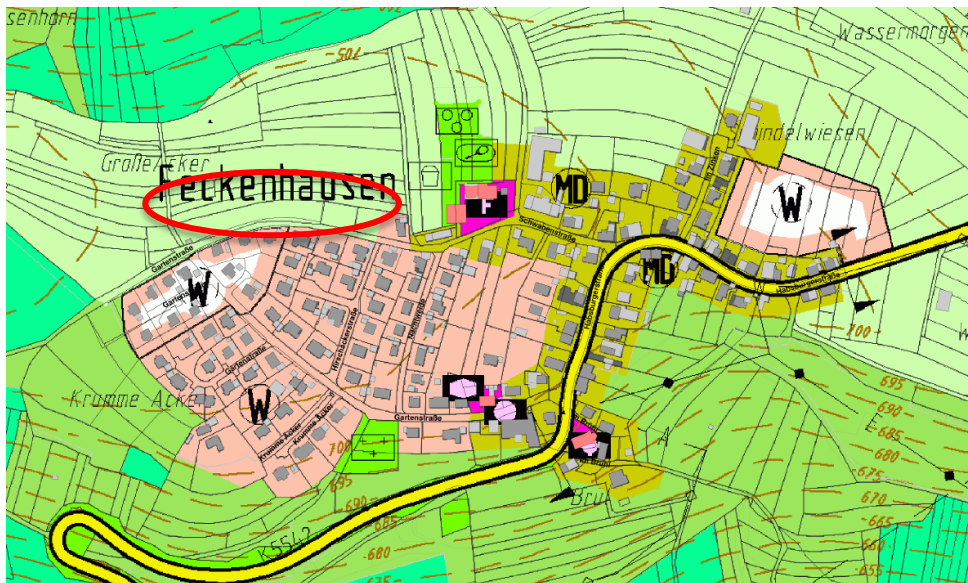


Abb. 3.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 (Plangebiet rot umrandet)

Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des „FNP 2030“ ist im Vorentwurf die hier zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche (Neuausweisung) mit aufgenommen.

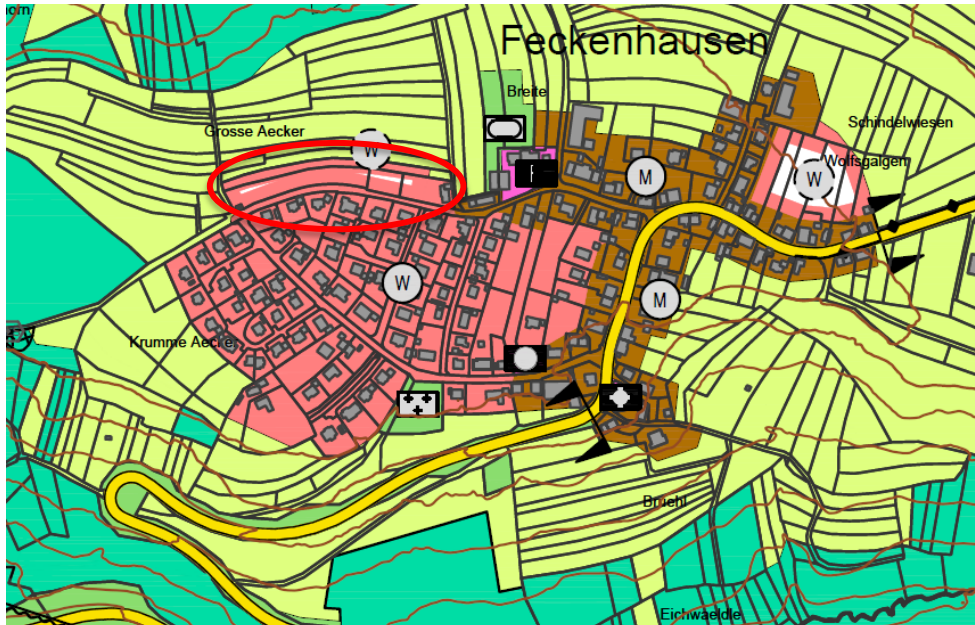


Abb. 4.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 2030, Stand: Frühzeitige Beteiligung (Plangebiet rot umrandet)

1.6.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Planung überlagert die angrenzenden Bebauungspläne Fe 182/81 „Hirschäcker“, rechtskräftig seit 14.10.1982 und Fe 258/00 „Hirschäcker - Erweiterung“, rechtskräftig seit 04.03.2001 im Bereich der Erschließungsstraße.

1.6.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren), das in der BauGB-Novelle 2017 zur Erleichterung der Deckung des bestehenden Wohnbedarfes mit einer zeitlichen Begrenzung eingeführt wurde.

§ 13b BauGB:

„Bis 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

Dementsprechend finden für das vorliegende Planungsverfahren die nachfolgenden Vorschriften des § 13a Abs. 2 BauGB Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Umweltbelange sind jedoch im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen)

Für das Plangebiet sind die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13b BauGB durch die geringe Flächengröße des Gebietes (Geltungsbereich: 7850 m²), die Angrenzung an die bestehende Bebauung sowie die bereits teilerschlossene Gartenstraße und die Zielvorgabe der Wohnbebauung erfüllt.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Natur- und Umweltschutzes bestehen nicht.

2. Erläuterungen zur Planung – städtebauliches Konzept

2.1 Bestandsituation

2.1.1 Bebauungsstruktur und Nutzung im Plangebiet sowie in der Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Feckenhausen und ist überwiegend geprägt durch Wiesen- und Ackerflächen. Im östlichen Bereich befinden sich ein Wohnhaus und ein dazugehöriges Grundstück, das als Lagerplatz genutzt wird und von geschnittenen Hecken umgeben ist. Im westlichen Bereich existiert zur Versorgung der Baugebiete eine Umspannstation. Südlich des Gebietes schließt direkt die bereits in Teilbereichen ausbaute Gartenstraße an.

Der Bereich südlich der Erschließungsstraße ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Nach Norden schließt unmittelbar landwirtschaftliche Fläche, in ca. 100 m Entfernung Wald an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldkreuz.



Abb. 5: Westlicher Einmündungsbereich Gartenstraße



Abb. 6: Blick von Westen Richtung Schwabenstraße



Abb. 7: Bestand Gartenstraße 79
(ehemals Schwabenstraße 12)



Abb. 8: Blick von Süden auf Tennis- und Bolzplatz

2.1.2 Erschließung/Verkehr/Infrastruktur

Von Rottweil aus erfolgt die Anbindung des Gebietes über die Gartenstraße, aus Richtung Schörzingen über die Schwabenstraße.

Die Gartenstraße ist im westlichen Bereich der geplanten Bebauung bereits auf ca. 120 m mit 6,00 m Straßenbreite und einem südlich gelegenen einseitigen Gehweg (Breite: 1,50 m) ausgebaut. Der östliche Bereich (bisher Schwabenstraße) befindet sich bislang im nicht ausgebauten Zustand ohne Gehweg.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Die Bushaltestelle „Habsburger Straße“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Feckenhausen verfügt neben einem Kindergarten über eine Gaststätte. Eine gut ausgebaute Infrastruktur (Grundschule, Bäckerei, Metzger, Banken, Kirchen) befindet sich in 3 km Entfernung in Gölldorf.

2.1.3 Ver- und Entsorgung

Der Bereich „Gartenstraße“ ist durch den Ausbau im westlichen Bereich über die von Süden kommende „Gartenstraße“ an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Das bereits vorhandene Gebäude Gartenstraße 79 wird von Osten über die Schwabenstraße versorgt.

Die Gebäude der angrenzenden Bebauungspläne werden im Mischsystem entwässert.

2.1.4 Untergrundverhältnisse/Oberflächenwasser

Auf Grund der anstehenden dichten Untergrundverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken eingeschränkt (GeoTech Kaiser GmbH, 06.11.2017, Anlage 6). Momentan befinden sich in den Mulden der Ackerflächen bei Starkregenereignissen und gefrorenen Böden sehr feuchte bis nasse Bereiche.

Das Vorkommen und die Lage von Dränagen sind nicht bekannt.

Laut geotechnischer Stellungnahme fällt der Boden aufgrund natürlicher erhöhter Arsen-Werte in die Klasse Z1.1 bis Z2 gemäß VwV Boden.

2.1.5 Lärm

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen eine Tennisanlage mit 2 Plätzen (ca. 70 m Entfernung) sowie ein Bolzplatz (ca. 90 m). Um ein evtl. auftretendes Konfliktpotential zu ermitteln wurde 2017 eine Untersuchung zu den Lärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet in Auftrag gegeben (ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmission Manfred Spinner, 23.10.2017, Anlage 5). Sowohl das Konfliktpotential des Tennisplatzes als auch des Bolzplatzes wird als unbedenklich eingeschätzt und erfordert im Rahmen des Bebauungsplanes keine Maßnahmen.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept ergibt sich im Wesentlichen aus der Variante 2 der städtebaulichen Entwürfe vom 17.10.2017. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches. Das Gebiet stellt eine Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung nördlich der „Schwaben-/Gartenstraße“ dar und rundet die Bebauung am Ortsrand ab.



Abb. 9: Städtebauliche Entwürfe

In der Planung wurden die unter Punkt 1 aufgeführten Grundlagen der Planung, die nachstehend genannten Zwangspunkte und Planungsziele berücksichtigt.

Zwangspunkte der Planung:

- Bestehende, angrenzende Bebauung
- Vorhandene Umspannstation Gartenstraße
- Anbindung an die bestehende Erschließung, Ausbau des nicht ausgebauten Teilabschnittes
- Oberflächenwasser der nördlich angrenzenden Flächen

Ziele der Planung – städtebauliches Konzept:

- Schaffung von Siedlungsflächen zur Ausweisung von dringend benötigtem Wohnraum

- Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung in Anlehnung an die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung moderner Bauformen
- Gute Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Gebietes zur freien Landschaft
- Offenhalten einer Siedlungsentwicklung nach Norden
- Wirtschaftliche Erschließung

Für die Bebauung des Plangebietes wurden 2 verschiedene Varianten entwickelt, die sich insbesondere in der Erschließungssituation und der Anzahl der Bauplätze unterscheiden. Der Ortschaftsrat hat am 23.10.2017 über die Varianten beraten und sich für Variante 2 ausgesprochen. Gewünscht sind größere, aber eine geringere Anzahl Bauplätze und ein bereits seit längerem geplanter breiter Gesamtausbau des Bereiches der ehemaligen Schwabenstraße.

Die Entscheidungen des Ortschaftsrates bilden die Grundlage für den Bebauungsplan „Hirschäcker – 2. Erweiterung“.

2.3 Planung

2.3.1 Erschließung/Verkehr/Infrastruktur

Im Rahmen der Erschließung erfolgt der Gesamtausbau der Gartenstraße auf einen Ausbaubreite von 6,00 m Straßenverkehrsfläche zuzüglich 1,50 m einseitigem Gehweg (nicht ausgebaute Bereich ca. 120 m).

Eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da der westliche Bereich der Gartenstraße bereits ausgebaut ist und hier nur noch ein geringer Aufwand zur Erschließung der einzelnen Grundstücke erforderlich ist. Im östlichen Bereich ist die Straße auf eine Länge von ca. 120 m auszubauen.

Die Örtlichkeit erforderte die Beibehaltung der Mischkanalisation.

Die Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt nach den Planungen der Abt. 4.3 - Tiefbau - der Stadt Rottweil.

Im Rahmen des Ausbaus der Gartenstraße werden die erforderlichen Hausanschlüsse verlegt und die Grundstücke vollständig erschlossen.

2.3.2 Untergrundverhältnisse/Oberflächenwasser

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser aus dem Gebiet auf den Baugrundstücken ist nach den Ergebnissen des Versickerungsgutachtens (GeoTech Kaiser GmbH, 06.11.2017, Anlage 6) nicht möglich. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt daher im Mischsystem in das bestehende Kanalnetz. Die Flächen des Plangebietes sind im Generalentwässerungsplan 2016 berücksichtigt.

Aufgrund der Topografie und der Lage des bestehenden Kanals ist davon auszugehen, dass das Untergeschoss der Gebäude nicht im Freispiegel entwässert werden kann. Bei Bedarf ist mit einer Hebeanlage das Abwasser in den Mischwasserkanal der Straße einzuleiten.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei entsprechenden Starkregenereignissen und bei gefrorenem Boden von den nördlichen Hangflächen ein Oberflächenabfluss auftreten kann.

Geplant ist daher, das anfallende Oberflächenwasser aus dem Außengebiet in einer Mulde zu fangen, rückzuhalten und bei Bedarfsspitzen verrohrt der Kanalisation in der Gartenstraße zuzuleiten.

Der Abfluss in die Mulde sollte dabei nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, um diese nicht zusätzlich mit reinem Regenwasser zu belasten, sondern innerhalb der Mulde gespeichert werden. Da die Sickerfähigkeit des Bodens gering ist, beläuft sich das notwendige Retentionsvolumen der Mulde auf ca. 240 m³, dimensioniert auf ein ein-jährliches Regenereignis. Bei einem Einstau von ca. 0,5 m bedeutet dies, dass für die vorzusehende Fläche der Mulde ca. 3 m vorzusehen sind (Berechnungen BIT-Ingenieure AG, 29.01.2018)

Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann oberflächennah bzw. in Abhängigkeit der jeweiligen Niederschlagsverhältnisse das Auftreten von Sicker- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, die Untergeschosse als „Weiße Wanne“ druckwasserdicht herzustellen oder gegen drückendes Wasser abzudichten.

Auf Empfehlung des Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt- wird unter Ziffer 3.6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nachfolgender Hinweis aufgenommen:

Aufgrund natürlicher erhöhter Arsen-Werte fällt der Boden in die Klasse Z1.1 bis Z2 gemäß VwV Boden. Bei der Verwertung /Entsorgung des Bodenmaterials sind die Ergebnisse der geotechnische Stellungnahme vom 08.06.2018 zu beachten.

Hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, da die Resorptionsfähigkeit für Arsen sehr gering ist, so dass die erkundeten Schadstoffgehalte nach derzeitigen Erkenntnissen bei einer Wohnbebauung keine Gefährdung für die Gesundheit der Menschen darstellen. Allerdings sollte bei einer Nutzung der Fläche als Spielbereich für Kinder aus Vorsorgegründen das belastete Material in diesem Bereich bis in eine Tiefe von ca. 30 cm durch unbelastetes Bodenmaterial (Z0) ausgetauscht werden.

2.3.3 Straßenumbenennung

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplans „Hirschäcker – Erweiterung“ wurde für die Häuser der Flurstücke 79/27, 79/28 und 79/23 die Benennung „Gartenstraße“ gewählt. Die Häuser der Flurstücke 79/20, 79/13, 79/12 und 77/12 sind, durch die Lage der Eingänge der Hauptgebäude, der „Hirschäckerstraße“ zugeordnet. Der Straßenabschnitt nördlich davon zwischen Gartenstraße 36 und Schwabenstraße 10 besitzt aktuell die Bezeichnung „Schwabenstraße“.

Mit dem Gesamtausbau der Straße werden alle Häuser des Plangebietes der „Gartenstraße“ zugeordnet und das bestehende Gebäude „Schwabenstraße 12“ in „Gartenstraße 79“ umbenannt.

Der Beschluss zur Umbenennung wurde am 28.02.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Rottweil gefasst.

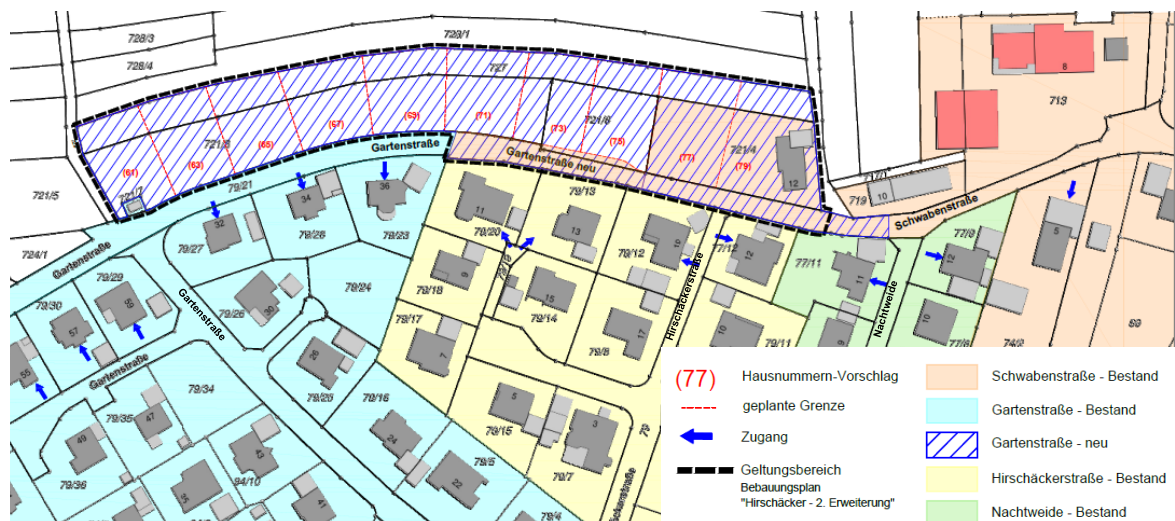


Abb. 10: Straßenumbenennung

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird zum Zweck der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Um den Wohncharakter des nächsten Umfeldes zu wahren, sind nur ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungswesens zulässig. Mit dieser Festsetzung ergeben sich Spielräume, im Rahmen der Genehmigung die Ansiedlungen zu steuern. Darüber hinaus werden Nutzungen, die sich störend auf die örtliche Situation auswirken können regelmäßig ausgeschlossen. Dazu gehören Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit unzulässig. Diese Regelungen sind notwendig, um Nutzungskonflikte auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in Anlehnung an die angrenzenden Gebiete und unter Berücksichtigung des Ortsrandes 0,3. Da die städtebauliche Konzeption als Gebäudetypologie kompakte Ein- bis Zweifamilienhäuser vorsieht, wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) auf die GRZ angepasst und auf 0,6 festgesetzt. Damit sind rechnerisch Gebäude mit zwei Vollgeschossen möglich, sofern diese die vorgegebenen Gebäudehöhen einhalten.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf eine Begrenzung der Geschosse auf 1 Vollgeschoss wurde bewusst verzichtet. Ergänzend zur Grund- und Geschossflächenzahl ermöglicht die Festsetzung auf max. 2 Vollgeschosse die kompakte Bebauung zur Vermeidung von Flächenversiegelung.

3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind durch Angaben zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) festgeschrieben und variieren in Abhängigkeit von der Dachform.

Die FH bei Satteldächern liegt bei einer maximalen Höhe von 8,50 m, die Wandhöhe bei maximal 6,50 m, gemessen ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die FH bei Walmdächern liegt bei einer maximalen Höhe von 8,00 m, die Wandhöhe bei maximal 6,00 m, gemessen ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Für Gebäude mit Pultdächern liegt die FH (obere Wandhöhe) mit 7,50 m einen Meter tiefer als bei den Satteldächern, während die Wandhöhe (untere Wandhöhe) auf 6,50 m festgesetzt ist.

Die Wandhöhe bei Flachdächern ist mit 7,00 m festgesetzt.

Die Differenzierung in den Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachform gewährleistet eine verträgliche Ausbildung der in Erscheinung tretenden First- bzw. Wandhöhe der Pultdachgebäude gegenüber den Satteldachgebäuden und ermöglicht gleichzeitig die Realisierung von zwei Vollgeschossen.

Bei kleineren Grundstücksgrößen kann so, durch die Herstellung von Wohnbaufläche in der Vertikalen, das Ziel flächensparend zu bauen verwirklicht werden.

Die Gebäudehöhen sind so festgesetzt, dass sich in Verbindung mit der bestehenden Bebauung ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Die maximale Firsthöhe der dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäude liegen zwischen 6,68 m und 7,77 m.

3.2.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung für die Stellung der Hauptgebäude ist im gesamten Plangebiet nicht festgesetzt. Damit wird den Grundstückseigentümern neben einem Gestaltungsspielraum auch die Möglichkeit der effektiven Nutzung von Solarenergie gegeben.

3.3 Höhenlage

Den Bezugspunkt für die rechnerisch höchstzulässigen FH und WH bildet die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Für die EFH ist für jedes geplante Baugrundstück eine Höhe des Bezugspunktes in Metern über Normalnull (m. ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte (HbP) ermöglichen ein harmonisches Einfügen der Gebäude in die vorhandene Topografie; die angrenzende Bebauung und eine gute Anbindung an die bestehende Straße. Eine zugelassene Abweichung von +/- 30 cm berücksichtigt die noch nicht vollständig abgeschlossene Straßen- und Entwässerungsplanung. Ein spiegelfreies Entwässern der Keller- bzw. Untergeschosse ist durch eine geänderte Bezugshöhe nicht zu erreichen. Deshalb wurde bei der Festsetzung der Bezugspunkte hauptsächlich auf eine Minimierung der Gesamthöhe der Gebäude Wert gelegt.

3.4 Bauweise

Für das geplante Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dadurch wird der bereits vorhandene Bebauungscharakter von Feckenhausen aufgenommen und weiter entwickelt.

Eine höhere Baudichte durch zwingende Doppelhausbebauung wäre nicht Bedarfskonform. Gefragt ist ein dörflich geprägtes Wohnen im Einfamilienhaus auf mittelgroßen Grundstücken.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind grundsätzlich großzügig gefasst, so dass eine individuelle Gestaltung auf den Grundstücken gewährleistet wird.

3.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb des flächenhaft festgesetzten Pflanzgebotes Pfg1 zulässig, das zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt wurde.

3.7 Zahl der Wohnungen

Um die kleinteilige Struktur und die Wohnraumdichte am Ortsrand zu erhalten und negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu vermeiden, wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt.

3.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, um den Vorgartenbereich offen zu halten. Je Baugrundstück sind ein oder mehrere Nebenanlagen bis zu einem Gesamtvolumen von max. 40 m³ Rauminhalt zulässig. Damit wird eine bauliche Überfrachtung der Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3.9 Verkehrsflächen

Mit dem durchgängigen Ausbau der Erschließungsstraße bis Einmündung „Nachtweide“ auf eine Gesamtbreite von 7,50 m (inkl. 1,50 m Gehweg auf der Südseite) wird der Erschließungsfunktion Rechnung getragen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

3.10 Flächen für Versorgungslagen

Im westlichen Bereich ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen. Die Umspannstation ist bereits vorhanden und reicht aus, um das Gebiet zu versorgen.

3.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst erhalten bleiben. Durch die Begrenzung der Böschungsneigung in Zusammenhang mit der Höhenbegrenzung der Stützmauern sind harmonische Geländemodellierungen geplant.

3.12 Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehr, angrenzend an die bestehende Umspannstation, dient zur Eingrünung des Gebäudes.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird auf der gesamten Länge des Plangebietes ein 3,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche zur Rückhaltung und Ableitung des auftretenden Oberflächenwassers ausgewiesen. Die Flächen sind anzusäen und dienen neben der auf privaten Flächen festgesetzten Ortsrandeingrünung dem Schutz gegen die Einträge der Landwirtschaft.

3.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

3.13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Ortsrandlage macht eine gute Durchgrünung, eine Erhaltung des Ortsbildes und einen Übergang in die Landschaft besonders notwendig. Dem wird durch Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken entsprochen.

Straßenbegleitend werden auf privatem Grundstück entlang der Gartenstraße Bäume gepflanzt, deren Standorte festgesetzt sind, aber entlang der Straßennachse, zur Berücksichtigung der noch offenen Zufahrtssituationen, verschoben werden können. Mit der Festsetzung eines Baumes ohne Standortvorgabe soll den Grundstückseigentümern Spielraum in der Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke gelassen werden.

Im nördlichen Bereich wird ein 2,00 m breiter Streifen festgesetzt (Pfg1), der locker zu begrünen ist und mit der angrenzenden öffentlichen Fläche einen Abschluss zum Ortsrand bildet.

3.13.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Im Frühjahr 2015 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass für das geplante Vorhaben eine Bauzeitenregelung erforderlich ist, um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen

Die Anforderung Grundstücks-, Garagenzufahren und private Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und geneigte Dächer der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 20° extensiv zu begrünen, dient dazu, die Folgen der Planung auf Natur und Umwelt möglichst gering zu halten und die Lebensqualität des Gebietes zu erhöhen (siehe auch Pkt. 5).

3.14 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Auf Grund der Topografie und der Untergrundverhältnisse besteht die Gefahr, dass bei Starkregenfällen und/oder gefrorenen Böden u. U. auftretendes Oberflächenwasser in die Baugrundstücke einfließt. Um dies zu verhindern, wird im nördlichen Bereich eine 3,00 m breite Fläche zur Herstellung einer Mulde festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne schreiben Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 32° - 38° vor. Aus energetischen Gründen sind Pultdächer möglich.

Die für das Plangebiet erlassenen Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich grundsätzlich an den im Umfeld bestehenden Bauvorschriften und Baustrukturen. Gleichzeitig ist es Ziel unter Wahrung des Bestandes eine größere Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zuzulassen. Aus diesem Grunde wurde eine Lockerung der Dachformen und Dachneigungen vorgenommen und weitere Dachformen zugelassen.

Dacheindeckungen werden nur in Bezug auf glänzende und wasserschädliche Materialien eingeschränkt. Im Sinne einer ökologischen Bauweise ist die Begrünung von Dächern der Hauptgebäude grundsätzlich zulässig und erwünscht, allerdings nicht vorgeschrieben.

4.1.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Gestaltung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen bei geneigten Dächern bis 20° ist aus klimatischen und ökologischen Gründen mit einer Dachbegrünung festgeschrieben. Die extensive Dachbegrünung soll nicht nur für Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet sorgen, sondern neben der Aufwertung des Ortsbildes auch der Entlastung der Kanalisation dienen. Die Aussicht auf begrünte Dächer steigert die Lebensqualität und bietet mehr Raum als Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere. Die vorgeschriebene Substratschichtstärke liegt bei mind. 10 cm. Dächer bis 20° Neigung können relativ problemlos begrünt werden, sodass die Vorschrift gleichermaßen auf Flachdächer und geneigte Dächer anwendbar ist.

4.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Es wird ermöglicht, Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben zu erstellen. Diese dürfen aus gestalterischen Gründen die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass Dachgeschosse großzügig ausgebaut werden können und gleichzeitig sensibel mit der Dachlandschaft umgegangen wird. Dacheinschnitte sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig. Da Pultdächer zur besseren Strukturierung der Dachlandschaft nur als einhöftige Dächer festgesetzt sind, ist die Aufweitung in eine versetzte Richtung als Dacheinschnitt bzw. Dachaufbau ausgeschlossen worden.

4.2 Werbeanlagen

Da das Plangebiet vorrangig der Wohnnutzung dienen soll, sind Werbeanlagen nur in einer untergeordneten, das Umfeld nicht störenden Form zulässig. Diese dürfen ausschließlich am Ort der Leistung, unbeleuchtet und in Höhe des Erdgeschosses der Gebäude angebracht werden.

4.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

4.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu geben, die aufgelockerte durchgrünte Struktur zu erhalten und die Qualität des öffentlichen Raumes zu stärken, sollen die Vorgärten als landschaftlich offene Flächen angelegt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten

4.3.2 Einfriedungen

Zum Schutz vor Tieren und zur Wahrung der Privatsphäre sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters sind Drahtzäune grundsätzlich zu begrünen.

Um die Funktionalität der Verkehrsbereiche zu sichern, wird ein Abstand festgesetzt, der bei der Realisierung von Einfriedungen, Stützmauern und Anpflanzungen (Hecken) gewahrt werden muss.

4.4 Stützmauern

Durch eine Begrenzung der Höhe der Stützmauern in Zusammenhang mit der Einschränkung des Böschungsverhältnisses soll der Geländeverlauf so weit wie möglich erhalten bleiben. Ziel ist zum einen möglichst viel Boden auf den Grundstücken zu belassen und dabei die Übergänge des Geländes zwischen den Grundstücken harmonisch zu gestalten.

5. Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1 Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Arten, Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholungsfunktion, Kultur und Sachgüter sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Arten und Biotope

Das Plangebiet besteht überwiegend aus ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten befindet sich ein bereits bebautes Grundstück, welches von einem Garten mit Sträuchern und Gehölzen umgeben ist. Im Norden schließt eine artenarme Fettwiese mittlerer Standorte an die Ackerfläche an. Im Westen befindet sich eine Umspannstation welche von einer kleinen Wiese umgeben ist.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Thomas Grözinger, Stand 24.06.2015, Anlage 4) kommt zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten Tier- und Pflanzengruppen (Farn- und Blütenpflanzen, Fledermäuse, Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Wirbellose), aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort sowie den Ergebnissen der Untersuchung ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen wird und damit auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Das mit Sträuchern und Gehölzen bestandene Grundstück im Osten wird in das Plangebiet einbezogen. Hierdurch wird die bestehende Bepflanzung z.T. gegebenenfalls einer neuen Bebauung weichen.

Unter der Voraussetzung, dass Gehölzrodungen ab dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres vorgenommen werden, wird durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Thomas Grözinger, Stand 24.06.2015, Anlage 4).

Um den vorkommenden Brutvogelarten im Plangebiet weiterhin Brut- und Nahrungshabitate anzubieten wird im Norden des Plangebietes ein 2 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der locker mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Auf jedem Grundstück ist pro 350 m² ein klein- bis mittelkroniger Baum oder Obsthochstamm zu pflanzen sowie parallel zur Gartenstraße ein weiterer klein- bis mittelkroniger Baum.

Zusätzlich wird eine Dachbegrünung für Flachdächer und geneigte Dächer der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von max. 20° festgesetzt. Diese sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).

Die nach Norden anschließende öffentliche Grünfläche wird als Mulde zur Entwässerung des Außengebietes hergestellt. Diese Fläche ist anzusäen und mindestens 2x jährlich zu mähen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Boden

Laut der Geologischen Karte (GK 25 Blatt 7818 Wehingen) liegt der Bereich des Bebauungsplanes „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ im Lias a1 des Lias (unterer schwarzer Jura): Dunkle schiefrige Tone mit kompakten Kalksteinbänken, oben sandig schiefrig mit einer Bank mürben eisenreichen Ooliths (la1). Als Leitböden werden Braunerde-Pelosol aus lehmig-tonigen Fließerden und Rendzina aus Kalksteinersatz genannt.

Die Böden sind aufgrund natürlich erhöhter Arsen-Werte in die Klasse Z1.1 bis Z2 einzustufen (Geotechnischer Stellungnahme Fa. GeoTech Kaiser GmbH, 08.06.2018).

Der Flächennutzungsplan 2012 weist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Vorrangflur aus. Der Landschaftsplan 1996 stellt für das Plangebiet Landwirtschaftliche Flächen mit intensiver Nutzung dar.

Die Bodenschätzung in digitaler Form zeigt folgende Bodenfunktionen für die Böden im Plangebiet:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	2 = mittel
Ausgleichkörper im Wasserkreislauf:	1 = gering
Filter und Puffer für Schadstoffe	2,5 = mittel bis hoch
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen

Das Schutzgut Boden besitzt in Bezug auf die Bodenfunktionen im Ergebnis daher eine mittlere Bedeutung.

Im Vergleich zum Bestand wird durch die geplante Wohnbebauung Fläche versiegelt und hiermit eine Einschränkung der Bodenfunktionen bewirkt.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten wird auf die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe verwiesen:

- Grundstücks-, Garagenzufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Ferner wird zur Minimierung des Eingriffs zusätzlich eine extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht für alle Flachdächer und geneigte Dächer der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze mit einer Dachneigung von max. 20° festgesetzt.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Räumliche Informations- und Planungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg nennt für das Plangebiet die Hydrogeologischen Einheiten Mittel und Unterjura. Die Grundwasserführung ist als gering einzustufen. Im Geltungsbereich ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

Durch die geplante Wohnbebauung und einhergehende Versiegelung sinkt jedoch die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten sind Grundstücks-, Garagenzufahrten und private Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Dennoch sollten, soweit als möglich nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser, wie Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zurückgehalten werden. Empfohlen wird für jedes Baugrundstück eine Zisterne von mind. 3 m³ Volumen pro 100 m² versiegelter Fläche. Das gespeicherte Wasser soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

Die nach Norden anschließende öffentliche Grünfläche dient der Außengebietsentwässerung. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer Mulde aufgefangen und zurückgehalten. Das überschüssige Wasser wird im Osten des Plangebietes der Mischkanalisation zugeführt.

Durch die geplante Bebauung erfolgt Versiegelung im herkömmlichen Maße. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Die Ackerflächen des Plangebietes sind Kaltluftentstehungsflächen. Auf Grund der geringen Größe der geplanten Bebauung und der Lage ist der Eingriffsbereich jedoch von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse in Feckenhausen.

Durch die geplante Bebauung wird von einer geringen Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Verkehr und Hausbrand ausgegangen. Während der Realisierung der Bauvorhaben ist mit temporären Emissionen wie Staub oder Abgase durch die Baumaschinen zu rechnen.

Zur Minimierung des Eingriffs wird im Norden des Plangebietes ein 2 m breiter privater Grünstreifen mit zusätzlich Strauchpflanzungen festgesetzt. Auf allen Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 20° wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Ortsbild und Erholungsfunktion

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Feckenhausen. Im Süden schließt Wohnbebauung an. Im Norden und Westen direkt angrenzend finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie eine Waldfläche im Norden und Westen in ca. 140 m bzw. 100 m

Entfernung. In einer östlichen Entfernung von ca. 50 m befinden sich die Sport- und Schulstätte von Feckenhausen.

Aufgrund fehlender Feldwegeverbindungen in die freie Landschaft wird die Gartenstraße als Verbindungsweg in den nahe gelegenen Wald im Norden und Westen genutzt. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt das Plangebiet jedoch von untergeordneter Bedeutung.

In den privaten Grünflächen sind mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baume bzw. Obsthochstamm sowie im 2 m breiten Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen. Ferner sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 20° mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Die Änderungen stellen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Erholungsfunktion dar.

Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Mensch

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Zu berücksichtigen sind dabei die bestehende als auch die zukünftige Bebauung und Erschließung. Aufgrund natürlich (geogen) erhöhter Arsen-Werte fällt der Boden in die Klasse Z1.1 bis Z2 gemäß VwV Boden.

Hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, da die Resorptionsfähigkeit für Arsen sehr gering ist, so dass die erkundeten Schadstoffgehalte nach derzeitigen Erkenntnissen bei einer Wohnbebauung keine Gefährdung für die Gesundheit der Menschen darstellen. Allerdings sollte bei einer Nutzung der Fläche als Spielbereich für Kinder aus Vorsorgegründen das belastete Material in diesem Bereich bis in eine Tiefe von ca. 30 cm durch unbelastetes Bodenmaterial (Z0) ausgetauscht werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Straßenbeleuchtung ist nicht mit einer über die geplante Wohnbebauung hinausgehende Beeinträchtigung durch künstliche Beleuchtung zu rechnen. Da mit zusätzlichem Verkehr in einer erheblichen Größenordnung nicht zu rechnen ist, sind erhebliche zusätzliche Emissionen nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm oder Erschütterungen sind lediglich in der Bauphase zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich direkt an die vorhandene Wohnbebauung anschließt und derzeit keinen relevanten Erholungswert für die Anwohner besitzt.

5.2 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter in Verbindung mit den Festsetzungen von Pflanzungen innerhalb des Grünstreifens, der Pflanzungen von klein- bis mittelkronigen Bäumen und Obsthochstämmen auf den Grundstücken, der extensiven Dachbegrünung von Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sowie durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 7.850 m². Die Flächenanteile des Bestandes und der geplanten Nutzung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz (Stand: Januar 2018)	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Planung (Prozentanteile)
Landwirtschaftliche Flächen	6.482	-	
Allgemeines Wohngebiet	645	5.692	72,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, inkl. Gehweg	694	914	11,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannstation)	29	29	0,5 %
Private Grünfläche	-	472	6 %
Öffentliche Grünfläche/Retentionsfläche	-	730	9,2 %
Öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün	-	13	0,2 %
Gesamtfläche	7.850	7.850	100 %

7. Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen.

Verfasser:
 FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
 Abteilung 4.1 Stadtplanung
 Ursula Krohn und Stephanie Siegel

Anerkannt:
 Rottweil, den 24.07.2018

gez. Dr. Christian Ruf
 Bürgermeister
 Dienstsiegel