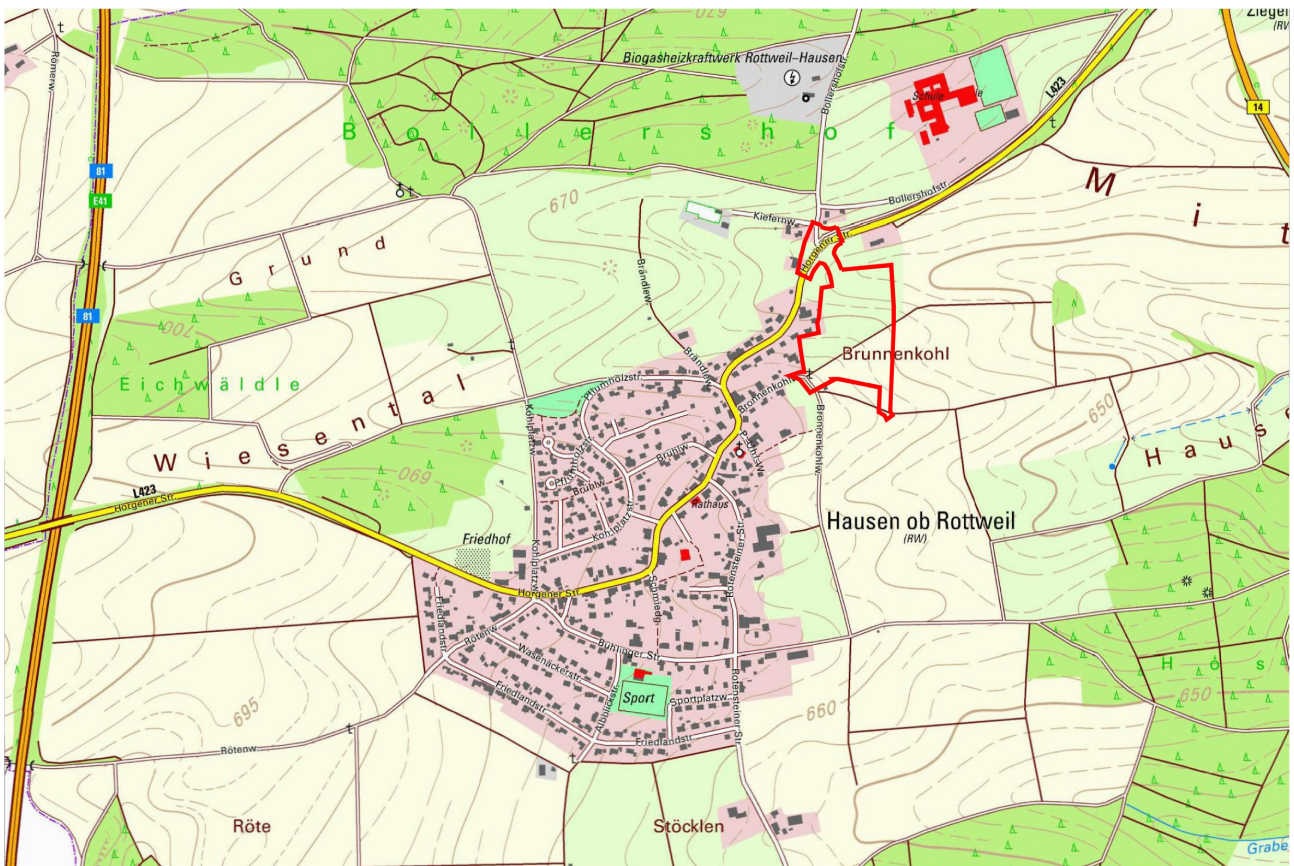


Bebauungsplan

"Brunnenkohlrauzen" in Hausen

Beb.- Plan-Nr. Ha 311/13

Zusammenfassende Erklärung



Stand 05.11.2020

Mehrfertigung

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beige-fügt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürger-beteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglich-keiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Ver-fahrens.

II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und
Ziele Mit dem Bebauungsplan „Bronnenkohlräuten“ strebt die Stadt Rottweil die Ausweisung eines qualitativ anspruchsvollen Wohngebiets in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich von Hausen an. Dies unter Berücksichtigung einer guten Durchgrünung und Eingrünung zur Einbindung der neuen Bauflächen in die angrenzenden Landschaftsbereiche.

Die Stadt Rottweil dient der Region als wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort und ist ein stetig wachsendes Mittelzentrum. Demzufolge strebt die Stadt danach, Bauwilligen Wohn-raum zu bieten.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Rottweil und den angrenzenden Ortsteilen seit Jahren ungebrochen hoch. Auch im Ortsteil Hausen kann die Stadt Rottweil der Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gerecht werden.

Durch die hohe Nachfrage kann der Bedarf auch durch die vorhandenen Baulücken nicht ge-deckt werden. Des Weiteren sind viele Bereiche in Privateigentum und stehen damit einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund kann im Ortsteil Hausen der-zeit keine Innenentwicklung verwirklicht werden.

Daher ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bronnenkohlräuten“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauli-che Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Ent-wicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu er-halten und zu entwickeln.“

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets „Rottenmünster, Tiefenbrunnen II-III“ in der Wasserschutzgebiets-Zone IIIB liegt. Andere Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Jedoch befinden sich im Gebiet Magerwiesen die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) des Anhangs I der FFH-Richtlinie entsprechen. Der teilweise Verlust der Magerwiesen durch die geplante Bebauung führt zu einem Verstoß gegen § 19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz. Um dies zu vermeiden müssen durch die Bebauung verursachten Verluste der Magerwiesen im gleichen Umfang 1:1 ausgeglichen bzw. wieder hergestellt werden, was vollständig innerhalb des Plangebiets auf öffentlichen Grünflächen erfolgen kann. Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 51 % des Plangebiets von Grün- und Freiflächen eingenommen und rund 49 % umfassen künftig überbaute und versiegelte Flächen. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Pflanzen und Tiere sowie Boden / Fläche können innerhalb des Plangebiets nur zum Teil ausgeglichen werden das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen. Für die anderen Schutzgüter (Oberflächenwasser, Grundwasser, Klima/ Luft, Land- / Ortschaftsbild , Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch) können die teils erheblichen bzw. wenig erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets durch Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden, so dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. • Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse – also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober. • Für die drei potenziell als Nistplatz geeigneten Höhlen sind 4 Nistkästen zu verhängen (2 x Sperlingskasten, 2 x Starenkasten). • Für den Verlust von drei potenziellen Tagesquartieren sind 4 Fledermaus-Höhlenkästen im Plangebiet aufzuhängen. • Für den Verlust von zwei Feldlerchen-Revieren (im Plangebiet und östlich angrenzend) wird ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Dieses ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Vorgesehen ist die Entwicklung von zwei Flächen mit jeweils 1.500 m² auf den Flurstücken Nr. 158 bzw. Nr. 183 auf Gemarkung Hausen.

- Als Nahrungshabitat für den Bluthänfling wird im Bereich der Ausgleichsfläche A3 (naturnah gestaltete Retentionsmulden) eine Hochstaudenflur mit insgesamt 300 m² Fläche durch Einsaat einer standortgemäßen Mischung (Bsp. Ufermischung der Fa. Rieger-Hofmann GmbH) angelegt.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

- Entwicklung eines Streuobstbestandes und Ortsrandeingrünung auf Magerwiese (Maßnahme A1 im zeichnerischen Teil)
Pflegeempfehlung: Mahd maximal 1- bis 2 mal/ Jahr, Mähgut abräumen.
- Erhaltung und Entwicklung von Magerwiesen des FFH-Lebensraumtyps 6510 (Mageres Flachlandmähwiese – Maßnahme A2 im zeichnerischen Teil)
Pflegeempfehlung: Mahd maximal 1- bis 2-mal/ Jahr, Mähgut abräumen.
- Naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens mit wechselfeuchten Wiesenflächen, Ansaat von Hochstaudenfluren (300 m²) und standortgerechten Baum- und Strauchgruppen (Maßnahme A3 im zeichnerischen Teil).
- Pflanzgebot großkroniger Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen.
- Pflanzgebot klein- bis mittelkroniger Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen.
- Pflanzgebot Bäume und Solitärsträucher im Bereich des Retentionsbeckens.
- Pflanzgebot hochstämmiger Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen.
- Pflanzgebot Hausbaum auf privater Grundstücksfläche.
- Pflanzgebot Strauchbepflanzung im Bereich des Retentionsbeckens.
- Als Ausgleich für möglicherweise betroffene Brut- und Nisthöhlungen im Rodungsbereich sind insgesamt 4 Quartierkästen für Fledermäuse und 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (2 x Sperlingskasten, 2 x Starenkasten) an den verbleibenden und mit Pflanzbindung belegten Einzelbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubringen.
- Im Bereich des naturnah gestalteten Retentionsbeckens sind durch Ansaat 300 m² Hochstaudenfluren zu entwickeln als Nahrungshabitat für den Bluthänfling (die Saatgutmischung muss Mädesüß und Distelarten enthalten).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen müssen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen entwässert werden.
- Flachdächer oder geneigte Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis max. 20° sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).

IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Landwirtschaft und Bodenerhaltung	Das Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, wies darauf hin, dass der Regionalplan im Plangebiet einen schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausweist. Aus diesem Grund muss der Landwirtschaft eine große Beachtung zukommen. Der Anregung wurde gefolgt, die Stadt greift nur im unbedingt notwendigen Maß in die Flächen ein. Zudem ist die Stadt stets bemüht Innenbereichspotentiale zu nutzen und führt stetig ein Baulückenkataster. In Absprache mit der Landwirtschaftsbehörde wurden die entsprechenden landwirtschaftlichen Wegeverbindungen hergestellt. Das Landratsamt Rottweil, Landwirtschaftsamt, regte Ausgleichsmaßnahmen nicht auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umzusetzen, um die landwirtschaftliche Nutzung nicht noch mehr einzuschränken. Der Ausgleich erfolgt über Ökokonto-Maßnahmen der Stadt Rottweil, eine Abstimmung mit den Landwirten ist erfolgt.
Wasserschutzgebiet	Das Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, forderte die Ergänzung des Hinweises zum Wasserschutzgebiet. Der Anregung wurde gefolgt, der Hinweis wurde ergänzt.
Altlasten	Das Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, regte an, dass die von Altlasten ausgehenden Gefährdungen sofort zu beseitigen sind. Der Anregung wurde gefolgt, in den Hinweisen wurde bereits auf die Altablagerungsfläche hingewiesen, der Hinweis wurde dahingehend ergänzt, dass das Landratsamt Rottweil bei verdächtigen Flächen sofort informiert werden muss.
Denkmalschutz	Das Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Raumordnungsbehörde, und das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, wiesen darauf hin, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die vermuteten Grabhügel kommen darf. Der Anregung wurde gefolgt, es wurden Sondagegrabungen durchgeführt, dabei konnten alle Belange des Denkmalschutzes ausgeräumt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde auf Anraten des Regierungspräsidiums in den Unterlagen ergänzt.
Kreisverkehr	Das Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr und das Landratsamt Rottweil, Straßenbauamt, wiesen darauf hin, dass für die Planung des Kreisverkehrs noch konkrete Unterlagen vorzulegen sind, zudem wurden Anforderungen an die Erschließungsplanung mitgeteilt. Der Anregung wurde gefolgt, die Abstimmung ist erfolgt und die Genehmigungsfassung wurde in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Polizeipräsidium Tuttlingen gab Empfehlungen zum Bau des Kreisverkehrs und bat diese entsprechend zu beachten.

	Der Anregung wurde gefolgt, die Planung erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
Sichtfelder	Das Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr, und das Polizeipräsidium Tuttlingen forderten die Aufnahme von Sichtfeldern. Der Anregung wurde gefolgt, die Sichtfelder wurden in den zeichnerischen Teil aufgenommen.
Geologie	Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, empfahl die Aufnahme von Hinweisen zu den geologischen Gegebenheiten im Plangebiet. Der Anregung wurde gefolgt, ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
Überarbeitung Wasserschutzgebiet	Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, regte an das bestehende Wasserschutzgebiet zu überarbeiten, da es veraltet ist. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies nicht Teil des Bebauungsplanverfahren ist.
Kulturdenkmal	Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, wies auf ein bestehendes Kulturdenkmal hin, welches im Zeichnerischen Teil bereits gekennzeichnet war, welches aber um einen Hinweis ergänzt werden sollte. Der Anregung wurde gefolgt, ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt.
Gefahrenverdachtsforschung	Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, regte an, das Gebiet auf mögliche Bombenblindgänger prüfen zu lassen. Der Anregung wurde gefolgt, eine Überprüfung ist erfolgt, es konnten keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern gefunden werden.
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	Das Landratsamt Rottweil, Untere Naturschutzbehörde, regte an den Bodenauftrag auf privaten Grünflächen aus der Bilanzierung herauszunehmen, da dies ohne Bodenmanagement kaum möglich ist. Der Anregung wurde gefolgt, die Bilanzierung wurde angepasst.
Feldlerchen-Reviere	Das Landratsamt Rottweil, Untere Naturschutzbehörde, wies darauf hin, dass innerhalb des Plangebiets ein Revier der Feldlerche vorhanden ist, zudem noch zwei weitere Reviere im Wirkungsraum. Daher müssen entsprechende Brutbrachen geschaffen werden. Der Anregung wurde gefolgt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet.
Bluthänfling	Das Landratsamt Rottweil, Untere Naturschutzbehörde, regte an auch für den nicht sicher brütenden Bluthänfling eine Maßnahme umzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt, innerhalb des Plangebiets wurde festgesetzt, dass rund 300 m² Hochstaudenfluren als Nahrungshabitat zu pflanzen sind.
Brut- und Nisthöhlen	Das Landratsamt Rottweil, Untere Naturschutzbehörde , forderte auch den Verlust von von Niststätten von Zweig - und Höhlenbrütern sowie potenzieller Tagesquartiere von Fledermäusen auszugleichen.

	Der Anregung wurde gefolgt, es wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.
FFH-Mähwiese	Das Landratsamt Rottweil, Untere Naturschutzbehörde, forderte die Inanspruchnahme und den Ausgleich kartographisch und tabellarisch gegenüberzustellen um einen adäquaten Ausgleich für die FFH-Mähwiese zu bekommen. Der Anregung wurde gefolgt, der Ausgleich wurde innerhalb des Plangebiets auf der Maßnahmenfläche A2 festgesetzt.
Biogasanlage	Das Landratsamt Rottweil, Gewerbeaufsichtsamt, wies darauf hin, dass nördlich eine Biogasanlage vorhanden ist. Es sollte daher ein Hinweis auf die möglichen Geruchsentwicklungen aufgenommen werden und auch der Umweltbericht sollte dahingehend ergänzt werden. Der Anregung wurde gefolgt, in der Begründung wurde ein Hinweis ergänzt und auch der Umweltbericht wurde überarbeitet.
Pflanzgebote	Das Landratsamt Rottweil, Straßenbauamt, forderte die Überprüfung der Baumpflanzungen, um einen ausreichenden Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zu gewährleisten. Der Anregung wurde gefolgt, die Pflanzungen wurden geprüft und gegebenenfalls angepasst.
Versorgung	Die ENRW bat um geeignete Standorte für Kabelverteilerschränke und eine Ausnahme für Versorgungsanlagen bei den Festsetzungen zu Nebenanlagen. Der Anregung wurde gefolgt, der Verkehrsraum wurde für die Kabelverteilerschränke erweitert und eine Ausnahme für Versorgungsanlagen wurde festgesetzt.
Grundstücksgrößen	Der BUND schlug vor die Konzeption zu ändern und kleinere Grundstücke auszuweisen, welche gemeinschaftlich einen Garten nutzen, um so einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu ermöglichen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Bauplatzgrößen bereits auf die aktuell nachgefragten Größen reduziert wurden, zudem kann die von der BUND vorgeschlagene Konzeption nur mit einem Investor umgesetzt werden, diesen gibt es jedoch derzeit nicht.
Fußwegeführung	Der BUND regte an eine sichere Fußwegeführung anzulegen. Der Anregung wurde gefolgt, die Fußwegeführung wurde optimiert.
Landwirtschaftliche Wegeverbindung	Ein Bürger forderte, dass auch trotz des Baugebiets alle landwirtschaftlichen Flächen gut erreichbar sind, auch mit großen landwirtschaftlichen Maschinen. Der Anregung wurde gefolgt, die Wegeverbindungen wurden in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt optimiert. Das Landratsamt Rottweil, Landwirtschaftsamt, forderte eine Ausweichstelle auf dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Der Anregung wurde gefolgt, eine entsprechende Ausweichstelle wurde in die Planung aufgenommen.

V. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	17.01.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	12.12.2018
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB):	Vom 28.01.2019 bis 01.03.2019
Beschluss zur Offenlage	11.12.2019
Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	Vom 20.01.2020 bis 21.02.2020
Abwägungsbeschluss	22.07.2020
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	22.07.2020
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	19.12.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.11.2020

Bearbeiter:

Laura Müller

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de