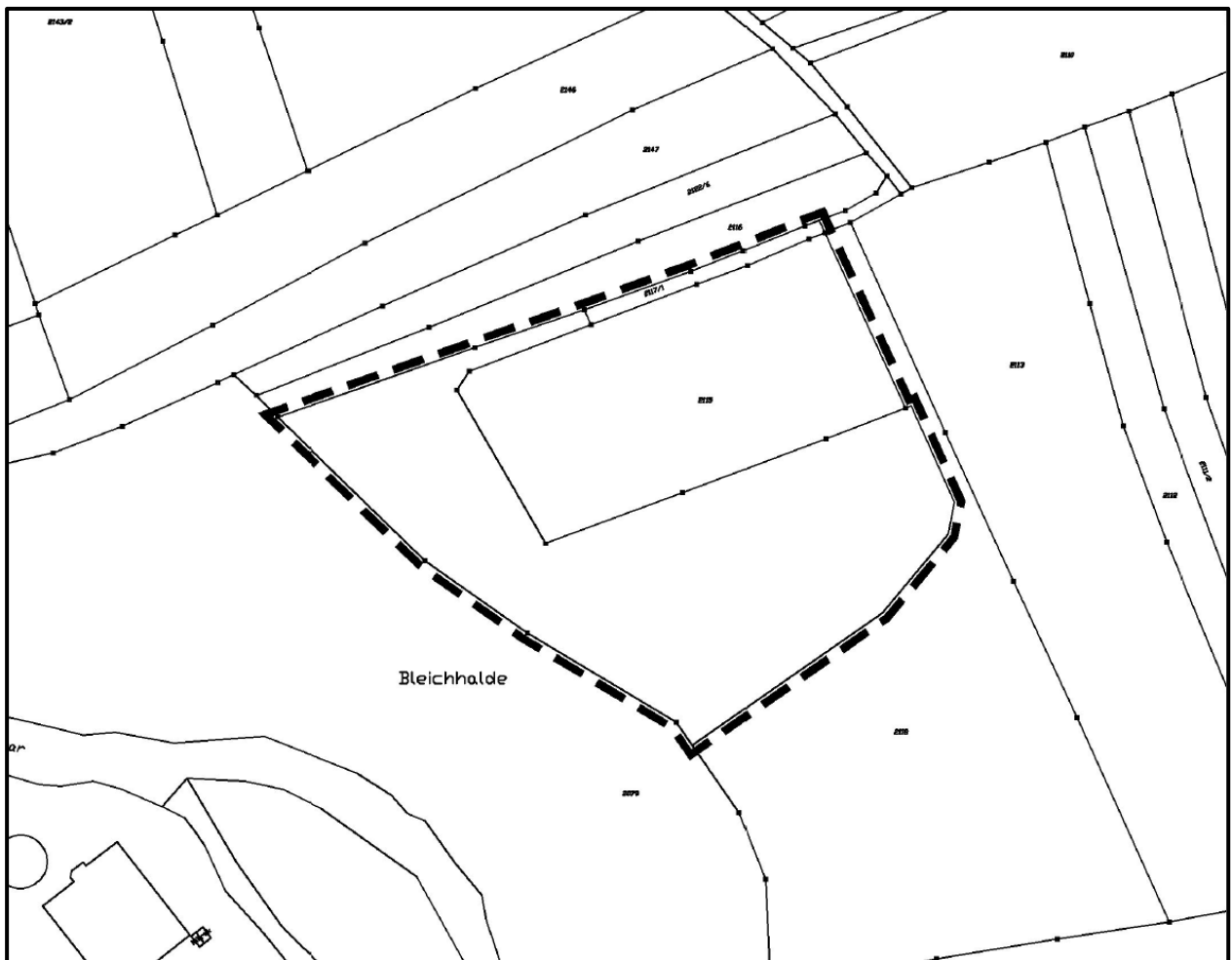


Bebauungsplan

**„Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“**  
in Rottweil

Beb.-Plan-Nr. Rw 295/09

**Zusammenfassende Erklärung**



**Mehrfertigung**

# **Zusammenfassende Erklahrung gemäß § 10a Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Sondergebiet Hundeungsplatz Bleichhalde“ Beb.-Plan Nr. Rw 295/09**

## **1. Allgemeine Ziele**

Die Stadt Rottweil strebt für den bereits realisierten Hundeungsplatz eines Vereins für Hundesport im Gewann Bleichhalde die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung eines lärmtechnisch funktionierenden und landschaftlich eingebundenen Standortes an. Mit Baugenehmigung vom 20.08.2005 erhielt die Hundesportgruppe die Genehmigung zur Errichtung eines Hundeungsplatzes und zur Erstellung eines Containers. Der Hundesportplatz wurde umgehend realisiert, zwischenzeitlich wurde zudem ein kleineres Vereinsheim erstellt.

Der Bebauungsplan weist einen Teilbereich als Sondergebiet „Hundeungsplatz“ aus. Der ungsplatz selber ist ein Rasenplatz und wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hundeungsplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen. Hierzu gehört insbesondere ein Gebäude, das dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dient (Vereinsgebaude).

Darüber hinaus ist eine Fläche für private Stellplätze (St1) vorgesehen. Sie ist ausreichend für 15-20 PKW. Eine Fläche für temporäre Stellplätze (St2) kann bei Veranstaltungen zusätzlich genutzt werden. Eine Versiegelung dieser Fläche ist nicht zulässig.

Die Kompensationsmaßnahmen finden weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches statt. In diesem Bereich sind v.a. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung einer extensiven Wiese vorgesehen.

Die Zufahrt erfolgt über bestehende Feldwege. Eine entsprechende Beschilderung und Sicherung auf der Baugenehmigungsebene sichert die Zuwegung über den „Römerhof“.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebiets wird getrennt abgeleitet und dem bestehenden übergeordneten Kanalnetz zugeführt, bzw. im Gebiet versickert.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Die Bestandsanalyse der zu berücksichtigenden Schutzgüter ergab nachfolgende Auswirkungen und daraus resultierenden Maßnahmen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen / Vermeidung</b>
<b>Tiere und Pflanzen: Insbesondere Erhaltungsziele</b>	Es sind keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten, insbe-

<p><b>und Schutzzweck der FFH -Gebiete und Vogelschutzgebiete</b></p>	<p>sondere Vögel und Fledermäuse sind nicht gegeben. Dennoch werden Empfehlungen aus dem Gutachten als Maßnahmen zur Stabilisierung der Populationen aufgenommen.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Eingriffe in das Schutzgut Boden sind erheblich. Der Versiegelungsgrad beläuft sich allerdings nur auf ca. 4% des Gesamtgebiets.</p> <p>Als Kompensationsmaßnahme wird schutzgutübergreifend der berschuss aus dem Schutzgut Arten und Biotope zur Kompensation des Defizits beim Schutzgut Boden herangezogen. Der Eingriff wird bereits durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf ein Mindestmaß reduziert.</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Oberflächenwasser: keine</p> <p>Als Vermeidungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Grundwassers wurden wasserdurchlässige Beläge sowie ein Trennsystem als Regenwassermanagement für das Oberflächenwasser festgesetzt.</p> <p>Das Bauvorhaben weist keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser / Grundwasser auf.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p>Die Auswirkungen auf das Klima im Allgemeinen sind unerheblich. Die Verringerung der Kaltluftproduktionsflache wird als nicht erheblich angesehen, da durch umfangreiche Gehölzpflanzungen auch eine Aufwertung geschaffen wird.</p>
<p><b>Lärm</b></p>	<p>Die durch die Nutzung entstehenden Lärmemissionen werden als geringfügig betrachtet.</p> <p>Veranstaltungen wie Wettkämpfe, bei denen durch mehr Besucher auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, finden nur an wenigen Tagen im Jahr statt, so dass dies zu vernachlässigen ist.</p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p>	<p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Allgemeinen sind unerheblich.</p> <p>Eine optimale Einbindung in die Landschaft ist durch die Fernwirkung der Flutlichtmasten nicht möglich. Aber durch die geplante starke Eingrünung des Gebiets mit Feldhecken, wird der Hundeungsplatz so gut wie möglich in die Umgebung integriert. Zudem wird die ausgeräumte Agrarlandschaft strukturiert und aufgewertet.</p>
<p><b>Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern / Biologische Vielfalt</b></p>	<p>Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft, die überwiegend durch struktur- und artenarme Biotoptypen (Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland) geprägt ist. Der Nutzungsdruck durch den Menschen ist hoch.</p> <p>Durch grünordnerische Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes strukturreiche Lebensräume (Feldhecken /-gehölze, Saumgesellschaften, Waldrand und artenreiche Wiesen) neu geschaffen. Auf diese Weise wird das Schutzgut Arten und Biotope trotz der Realisierung des Hundeungsplatzes mit Vereinsheim deutlich aufgewertet. Der berschuss wird zur Kompensation des Defizits beim Schutzgut Boden herangezogen.</p> <p>Lebensräume von geschützten Tierarten sind nicht direkt betroffen. Eine Auswirkung auf Jagdgebiete oder angrenzende Habitate wird nicht gänzlich ausgeschlossen. Eine Verschlechterung der lokalen</p>

	Population findet nicht statt.
<b>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	<p>Auswirkungen auf Menschen im Planungsraum:</p> <p>Die Lärmbelastung, die vom Hundeungsplatz auf die Landschaft und somit auch auf die Freizeitnutzung durch Spaziergänger oder Fahrradfahrer ausgeht, wird als geringfügig angesehen.</p> <p>Da es sich beim Hundeungsplatz um eine Freizeiteinrichtung für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe handelt, kann aus dieser Sicht eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Sonstige umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen sind nicht bekannt</p>
<b>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Es sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter betroffen. Ein Vorkommen solcher ist nicht bekannt.

Nach Bilanzierung des Eingriffes entsteht ein Ausgleichsbedarf im Bereich der Schutzgüter Boden und Arten & Biotope von 15.740 okopunkten, der durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Umweltverträgliche Leuchtmittel / Insektendichte Lampengehäuse
- Speicherung und Rückhaltung des Regenwassers
- Anbringen von Fledermauskästen
- Hinweis zu den gesetzlichen Fristen für Baumfall- und Rodungsarbeiten

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Pflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen
- Eingrünung des Parkplatzes durch geschnittene Hecken
- Anlage von Feldhecken / Feldgehölzen
- Anlage eines stufigen Waldrands
- Entwicklung von artenreichen Saumgesellschaften

Nach Durchführung der Maßnahmen verbleibt ein berschuss beim Schutzgut Arten und Biotope von 6.619 okopunkten gemäß KVO, welcher dem Ökokonto der Stadt Rottweil gutgeschrieben werden kann.

**3. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der erneuten verkürzten Beteiligung wurden von den Trägern öffentlicher Belange nachfolgende Bedenken und Anregungen vorgebracht.

<b>Anregung</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Es wird angeregt, nur den eigentlichen Standort des Vereinsheims als Sonderbaufläche auszuweisen und im restlichen Teil des Plangebietes lediglich eine Grünfläche darzustellen bzw. festzusetzen. Ein reiner	Der Anregung wurde gefolgt und nur das Vereinshaus und die Stellplätze St 1 als Sondergebiet festgesetzt. Die Grünfläche wurde als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeungsplatz festgesetzt.

<p>Hundesportplatz besitzt in der Regel nicht den Charakter einer Baufläche, sondern eher einer privaten Grünfläche.</p>	
<p>Prüfung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Schwarzer Felsen – Hllenstein“.</p>	<p>Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde nach Angabe und in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil übernommen und nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sie entspricht der flurstcksgenauen Abgrenzung gemäß Lageplan zur Schutzgebietsverordnung.</p>
<p>Prüfung, inwieweit die vorgelegten Planungen die Belange der Rohstoffsicherung berühren. Der Grundsatz 5.2.1 LEP ist in die Abwägung einzustellen, wonach der Versorgung mit oberflächennahen mineralischen Rohstoffen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besondere Bedeutung zukommt und wonach, auch im Interesse künftiger Generationen, die Möglichkeit des Abbaus bedeutsamer Vorhaben langfristig grundsätzlich offen gehalten werden soll.</p>	<p>In den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis auf das von diesem Vorhaben nach der Lagerstattenpotentialkarte der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg tangierte Sulfatgesteinsvorkommen aufgenommen. Von einer Einschränkung der Versorgung mit oberflächennahen mineralischen Rohstoffen ist nicht auszugehen, da die Möglichkeit des Abbaus langfristig offen gehalten wird, da im betreffenden Bereich keinerlei Baumglichkeiten zulässig sind.</p>
<p>Es wird gebeten, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen einschließlich des Rückbaus der Platzbeleuchtung, sobald wie möglich umzusetzen und den Vollzug der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird von der Stadt aufgefordert, die ihn betreffenden Maßnahmen sobald wie möglich umzusetzen, ebenso wird sich die Stadt um zeitnahe Umsetzung bemühen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche aktuell und in den Vorjahren Dünger und Gärreste auf die Wiese ausgebracht worden sind. Diese Nutzungsform behindert die Entwicklung der vorgesehenen Lebensraumtypen. Insofern ist vor der Erstinstandsetzung die Wiese in mindestens zwei aufeinanderfolgenden Jahren durch geeignete Maßnahmen auszuhagern. Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes der öffentlich-rechtliche Vertrag, der der Stadt mit gesonderter Post zugeht, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen sein muss.</p>	<p>Der bewirtschaftende Landwirt bzw. betroffenen Pächter wird über den Hinweis zur Nutzungsform und die geforderten Maßnahmen informiert.</p> <p>Der Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages ist erfolgt.</p>
<p>Hinweis auf bestehende Altablagerung „Hllenstein“.</p>	<p>Die Fläche mit der bestehenden Altablagerung „Hllenstein“ wird lediglich als temporärer Stellplatz bei Veranstaltungen genutzt. Aus diesem Grund ist eine einfache orientierende Untersuchung aus heutiger Sicht nicht erforderlich.</p>
<p>Im Anschreiben der Stadt Rottweil zur erneuten Behördenbeteiligung wird ausge-</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Das Fehlerrisiko bei der Beantwortung der</p>

<p>führt, dass im Zusammenhang mit den nun vorgesehenen Planänderungen lediglich eine erneute verkürzte Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB mit einer individualisierten bzw. eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorgesehen ist.</p> <p>Dies wird von der Stadt Rottweil vor allem damit begründet, dass hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt würden und auch das städtebauliche Grundkonzept der Planung sowie die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung eines lärm-technisch funktionierenden und landschaftlich eingebundenen Standorts für einen Hundeungsplatz bestehen bleibe.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang daher darauf hingewiesen, dass seitens der Literatur (BeckOK BauGB/Grigoleit S 4 a Rn. 10; Ernst/ Zinkahn/Krautzberger S 4 a Rn. 30) das Fehlerrisiko bei der Beantwortung der Frage nach der Beruhung der Grundzüge der Planung als hoch bewertet und ange-raten wird, von der individualisierten Be-teiligung nur in Ausnahmefällen Gebrauch zu machen.</p> <p>Zudem ist aus den vorliegenden Unterlagen derzeit noch nicht eindeutig ersichtlich, ob neben der TÖB-Beteiligung auch eine öffentliche Auslegung erfolgt und ob es sich bei dem in den TÖB-Listen aufgeführten Eigentümer um den Eigentümer der von den Änderungen betroffenen Grundstücke handelt.</p> <p>Eine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Grundstückseigentümer wird aber für erforderlich gehalten.</p>	<p>Frage nach der Beruhung der Grundzüge der Planung wird von Seiten der Stadt Rottweil als gering eingeschätzt, da die Änderung der Nutzung von Sonderbaufläche in Grünfläche die Wahrscheinlichkeit auslösender Konflikte stark reduziert.</p> <p>Eine erneute öffentliche Auslegung wurde auf Grund dieser Konfliktreduzierung als nicht erforderlich angesehen und nicht durchgeführt, zumal im Zuge der Offenlage bei der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen waren.</p> <p>Bei den auf der TÖB-Liste aufgeführten Eigentümern handelt es sich um Eigentümer und Nutzer der Flächen. Die Teilbereiche des Flst. 2118 sind im Eigentum der Stadt Rottweil.</p>
<p>Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist ge-plant, vier Fledermauskästen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im angrenzenden Hangwald anzubringen.</p> <p>Zur Sicherung dieses Ausgleichs hat die Stadt vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Landratsamt abzuschlies-sen. Ein Vertragsentwurf liegt dem Landratsamt bereits vor.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wirksamkeit des Bebauungsplans der Ver-trag zum Zeitpunkt des Satzungsbe-schlusses abgeschlossen sein muss.</p>	<p>Die Maßnahme (Anbringen von 4 Fleder-mauskasten) wurde bereits im Frühjahr 2017 durchgeführt. Der Vertrag ist unterzeichnet.</p>

Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregung eingegangen.

#### **4. Alternativen – Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Rottweil verfügt über eine vielfältige Vereinslandschaft mit mehr als 220 Vereinen. Wichtige Bereiche des kulturellen Lebens, des Freizeitsports und des geselligen Miteinanders spielen sich in diesen meist gemeinnützigen Organisationen ab. Daneben erbringen Vereine wichtige soziale Aufgaben in allen gesellschaftlichen Schichten und über alle Altersgrenzen hinweg. Die Stadt Rottweil unterstützt aus diesen Gründen die örtlichen Vereine.

Seit 2002 wurde für den Verein für Hundesport eine geeignete und kurzfristig verfügbare Fläche gesucht, um den Hundesport artgerecht und sportlich erfolgreich auf nationaler und internationaler Ebene ausüben zu können. In Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt wurde für den Verein für Hundesport in Rottweil eine Fläche (Flst. Nr. 2115 - Gemarkung Rottweil) im Bereich der Bleichhalde als Standort für einen Hundeungsplatz gefunden. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrlich günstige, aber doch abgeschiedene Lage aus. Ein geeigneter Alternativstandort ist nicht vorhanden.

Rottweil, den 06.11.2018

Rottweil, den 06.11.2018

gez. Ursula Krohn  
Sachbearbeiterin

gez. Dr. Christian Ruf  
Bürgermeister