

Bebauungsplan
„Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“
Rw 295/09



BEGRÜNDUNG

Satzung - Stand: 30.08.2018

Mehrfertigung



Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	3
3.	GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT	4
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
6.	UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	9
7.	FLÄCHENBILANZ.....	9

Anhang

Anhang 1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung



1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Rottweil strebt für den bereits realisierten Hundeübungsplatz eines Vereins für Hundesport im Gewann Bleichhalde die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung eines lärmtechnisch funktionierenden und landschaftlich eingebundenen Standortes an.

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 Hundeübungsplatz gefunden. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrlich günstige, aber doch abgeschiedene Lage aus. Der Verein begründete die Notwendigkeit zur Errichtung eines Hundeübungsplatzes durch das stetig wachsende Interesse für Hundesport. Die Bedeutung des Hundesports und des Vereins in Rottweil zeigte sich nicht zuletzt darin, dass der Verein im Jahre 2007 die Weltmeisterschaft in Rottweil austrug und seitdem jährlich weiterhin austrägt.

Im Jahre 2005 wurde ein Baugesuch für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes mit Erstellung von Containern auf dem Flst. Nr. 2115 eingereicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde von der Stadt Rottweil nach § 35 Abs. 2 BauGB (Bauen im Außenbereich - Zulässigkeit des Einzelfalls ohne Beeinträchtigung öffentlicher Belange und gesicherter Erschließung) beurteilt, die Baugenehmigung wurde entsprechend erteilt. Zur Gewährleistung des Sportbetriebs wurden zwischenzeitlich ein Vereinsheim und mehrere Flutlichter sowie eine Parkierungsfläche errichtet.

Vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere der angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nun die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die im Bebauungsplan getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Sicherung dieser Ziele in einem angemessenen Rahmen. Bei der Auswahl der Festsetzungen erfolgte eine Orientierung an den privaten und öffentlichen Belangen, den perspektivischen planerischen Nutzungen und den topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten des Plangebietes.

2. ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Gebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Rottweil, nördlich angrenzend an die bestehende Neckarschleife im Bereich der Kläranlage „In der Au“.

Die Fläche befindet sich im Bereich der Gewanne Bleichhalde, Stadtöschle und Rennersteich.

Nördlich befinden sich die Feldwege „Seehof“ und „Römerhof“ und etwas weiter entfernt die Bundesstraße 27.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“ umfasst das Flurstück 2115 und teilweise die Flurstücke 2117/1 und 2118. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 2116
- im Osten durch den restlichen Teil des Flurstücks 2118
- im Süden durch den restlichen Teil des Flurstücks 2118
- im Westen durch das Flurstück 2079.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17.110 m² (ca. 1,7 ha). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Das Plangebiet liegt auf ca. 590,0m über NN und ist nahezu eben.

Das Plangebiet wird bereits als Hundeübungsplatz genutzt, die umgebenden Flächen sind von Ackernutzung und Wald geprägt.

3. GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT

3.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich die Ablagerungsfläche AA „Höllenstein“ Rottweil 1375, die als B-Fall vorklassifiziert ist. Über die Südwestecke des Gebietes verläuft eine Freileitung von Nordwest nach Südost.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Rottweil geändert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2012

3.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

3.3. Landschaftsschutzgebiet

Südwestlich des Plangebietes grenzt das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet LSG Nr. 3.25.035 „Schwarzer Felsen - Höllenstein“ an.

3.4. Verfahren

Der Bebauungsplan „SO Hundeübungsplatz Bleichhalde“ wird in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg eine erneute verkürzte Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Regierungspräsidium Freiburg regte an, nur den eigentlichen Standort des Vereinshauses als Sondergebiet und den restlichen Teil als Grünfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Begründet wird diese Anregung, dass ein Hundesportplatz nicht den Charakter einer Baufläche besitzt, sondern eher den Charakter einer Grünfläche. Durch diese Anregung



betreffen die Planänderungen im Rahmen der erneuten Offenlage die Anpassung der Art der baulichen Nutzung bezüglich der Festsetzung des Sondergebietes, die Festsetzung der Stellplätze 1 (St 1) als Sonderbaufläche sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz. Dies bedeutet, dass nur noch das Vereinshaus und die Stellplätze (St 1) als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz festgesetzt werden. Die restliche Fläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Planänderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Grundkonzept, die planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung eines lärmtechnisch funktionierenden und landschaftlich eingebundenen Standortes für einen Hundeübungsplatz bleiben bestehen. Aus diesem Grund werden nur noch die Behörden und Träger öffentlicher Belange an der erneuten Offenlage, deren Belange berührt sind.

3.4.1. Verfahrensdaten

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert. Zusätzlich werden die noch durchzuführenden Verfahrensschritte aufgezeigt, um einen Überblick über das weitere Verfahren zu ermöglichen.

27.06.2012	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „SO Hundeübungsplatz Bleichhalde“ und den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB.
27.07.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB.
06.08.2012 – 14.09.2012	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB.
20.11.2014	Der Gemeinderat nimmt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
24.01.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf gem. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB.
03.02.2014 - 07.03.2014	Durchführung der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf gem. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB.
23.11.2016	Der Gemeinderat nimmt die in der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB.
09.01.2017 – 20.01.2017	Durchführung der erneuten verkürzten Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf gem. § 4a (3) BauGB.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Städtebauliches Konzept

Mit Baugenehmigung vom 20.08.2005 erhielt die Hundesportgruppe die Genehmigung zur Errichtung eines Hundeübungsplatzes und zur Erstellung eines Containers. Der Hundesportplatz wurde umgehend realisiert, zwischenzeitlich wurde zudem ein kleineres Vereinsheim erstellt.

Das Trainingsgelände wird von Nordosten erschlossen. An diesen Feldweg grenzt eine als Schotterfläche ausgebildete Stellplatzfläche an.

Der Übungsplatz besteht aus einem Hundesportplatz, dem einfachen Vereinsheim und dem o.g. Parkplatz. Südlich des Platzes befindet sich eine landwirtschaftliche genutzte Grünfläche, die bei größeren Veranstaltungen als Bedarfsparkierung genutzt wird. Der westliche Streifen innerhalb der Abgrenzung wird als Ausgleichsfläche für den erfolgten Eingriff herangezogen.

4.2. Verkehr

4.2.1. ÖPNV

Das Plangebiet kann über die Buslinie 7440 Rottweil – Neukirch – Schömberg – Dotternhausen – Balingen der SBG SüdbadenBus GmbH erreicht werden. Die Haltestelle „Rottweil Berner Feld“ ist fußläufig erreichbar.

4.2.2. Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßen- und Feldwegenetz anfahrbar.

In der Vergangenheit hat sich die Stadt Rottweil mit den Anliegern darauf geeinigt, dass es konfliktfrei für alle Beteiligten sei, wenn die Zufahrt über den Römerhof genutzt wird. Zukünftig soll die Zufahrt über den Feldweg „Römerhof“ als präferierte Zuwegung zum Hundeübungsplatz auf der Baugenehmigungsebene gesichert werden, da dieser Weg zusätzlich auch von der ENRW genutzt wird und die Störungen nicht auf zwei verschiedenen Wegen verteilt werden sollen.

Das Plangebiet ist nur über Feldwege mit entsprechendem Ausbaustandard angebunden (nicht über Gemeindeverbindungswege); folglich besteht kein Anspruch auf Winterdienst.

Im Geltungsbereich ist eine kleinere „Fläche für Gehweg“ ausgewiesen, die unmittelbar nördlich des Hundeübungsplatzes anschließt. Damit wird der Weg entlang der vorhandenen langen Sitzstufe für Zuschauer planungsrechtlich gesichert.

4.2.3. Private Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Hierfür ist eine Schotterfläche auf der Ostseite hergestellt worden, auf der ca. 15-20 PKW Platz finden.

Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze (St1) ausgewiesen. Um die landschaftsbildverträgliche Einbindung zu gewährleisten, sind Schutzbauwerke wie Garagen und Carports ausgeschlossen.

Südlich davon auf dem Flst. 2118 wird eine weitere Fläche für Stellplätze (St2) ausgewiesen. Dieser Bereich dient lediglich als Bedarfsparkierung für größere Veranstaltungen des Hundesportvereins und darf weder befestigt noch versiegelt werden. Die Wiesenfläche wird bei Parknutzung in gewissem Umfang verdichtet, bei längerer Nichtnutzung erhält sie ihren ursprünglichen Wiesencharakter wieder zurück.

4.2.4. Öffentliche Stellplätze

Aufgrund der isolierten Lage sind öffentliche Parkplätze nicht erforderlich. Für den Betrieb und die Besucher sind die unter 4.2.3 genannten Stellplatzflächen ausreichend.



4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Entwässerungskonzept

Im Vereinsgebäude sind zwei Toiletten und eine Küchenzeile vorhanden. Das Schmutzwasser wird über eine private Abwasserdruckleitung nach Norden über den Weg (Flurstück Nr. 2145/1) an das übergeordnete Kanalnetz abgeleitet.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den Freiflächen ist im Plangebiet zu versickern.

4.3.2. Frischwasserversorgung

Zusammen mit der unter 4.3.1. genannten Trasse der privaten Abwasserdruckleitung wurde eine private Frischwasserleitung verlegt; die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

4.3.3. Stromversorgung

In der unter 4.3.1. genannten Trasse wurde zusätzlich eine private Stromleitung eingelegt, die die Versorgung des Plangebietes gewährleistet.

4.3.4. Müllentsorgung

Der Hundesportplatz wird aufgrund des unverhältnismäßig großen Aufwandes nicht vom zuständigen Müllentsorgungsunternehmen angedient. Die Abfallentsorgung muss der jeweiligen gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rottweil entsprechen. Die anfallenden Abfälle sind gemäß § 13 Abs. 4 AWS an eine für Sammelfahrzeuge jederzeit erreichbare Stelle zu bringen.

4.3.5. Überregionale Hauptversorgungsleitungen

Über die Südwest-Ecke des Plangebietes verläuft eine oberirdische Freileitung (20kv-Leitung Strom) der ENRW. Die Höhe der Leitung über Gelände variiert zwischen 7,40 – 11,00m. Über die grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Betrieb der Leitung durch Bewuchs nicht gestört oder gar beeinträchtigt wird.

4.4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgelegt:

Die Stellplatzfläche St1 und die Fläche für das Vereinsheim wird als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ festgesetzt. Als bauliche Anlage wird das der Zweckbestimmung unmittelbar dienende Vereinsgebäude zugelassen.

Die weiteren Flächen im Plangebiet, die für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich und die Bedarfsparkierung St2 benötigt werden, sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Der Hundeübungsplatz selbst ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ festgesetzt, da dieser den Charakter einer Grünfläche verzeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlage) gemäß § 16 (2) BauNVO festgelegt.

Aus Rücksicht auf die unbebaute nähere Umgebung und um eine möglichst landschaftsbildverträgliche Einbindung zu erzielen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) auf 4,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt dient die mittlere Höhe des Sportplatzes.

4.4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; um eine Bebauung des Plangebietes auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen wird nur ein Baufeld festgesetzt, das den Gebäudebestand sichert und ggf. geringfügige Erweiterung des Vereinsheimes zulässt. Darüber hinaus ist der Untergrund laut geologischer Karte nur bedingt für die Abtragung von Bauwerkslasten geeignet, wird nur auf einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche die Überbauung mit einem Gebäude zugelassen.



4.4.3. Stellplätze

Aufgrund der sensiblen Umgebung sind für die erforderliche Parkierung grundsätzlich nur offene Stellplätze zulässig. Diese Flächen werden direkt im Anschluss an den Feldweg ausgewiesen, um die Parkierung kompakt und ohne unnötige Bodenversiegelung direkt an der Erschließung anzusiedeln. Für den regulären Trainingsbetrieb ist die festgesetzte Fläche St1 ausreichend, die sich unmittelbar südlich des Vereinsheimes befindet. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung ist diese als Schotterfläche auszubilden.

Da die Hundesportgruppe aber gelegentlich Ausrichter bundes- oder gar weltweiter Wettkämpfe ist, ist zu diesen Zeiten ein deutlich größerer Besucher- bzw. Teilnehmerandrang zu verzeichnen. Hierfür wird die Fläche für Stellplätze St2 ausgewiesen, die als Bedarfsparkplatz fungiert. Hier ist keine Befestigung zulässig, der Charakter und Zustand einer grünen Wiesenfläche ist zu erhalten.

4.4.4. Nebenanlagen

Wiederum um unnötige Eingriffe in die freie Landschaft zu verhindern, sind als Nebenanlagen keine Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen dürfen nur der zulässigen Nutzung dienen: Darunter fallen maximal sechs fest installierte Verstecke für Hunde und mobile Verstecke. Müllboxen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Begrünung im Planungsgebiet stellen einen wichtigen Baustein zur landschaftsbildverträglichen Einbindung in die Umgebung dar. Um dieses Ziel umzusetzen, sind eine Reihe von Maßnahmen erforderlich. Diese wurden aus dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um mehrere Pflanzgebote wie Einzelbäume, Feldhecken /-gehölze, Entwicklung eines Waldrandes und Saumgesellschaften. Diese Pflanzungen dienen zum einen der optischen Einbindung in die umgebende Landschaft und zum anderen auch als Lebens- und Nahrungsraum für diverse Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vögel.



5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sind erforderlich, um die gestalterischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das sensible Landschaftsbild zu minimieren.

Dach- und Außenwandgestaltung

Das Vereinsgebäude muss sich in Dach- und Außenwandgestaltung in die Scheuerstruktur dieses Außenbereiches einfügen, entsprechende Vorgaben wurden formuliert.

Gestaltung befestigter Flächen und der nicht überbaubaren Flächen

Um unnötige Versiegelung zu vermeiden, sind befestigte Flächen generell auf das Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig herzustellen. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, um eine Einbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Einfriedungen

Zäune als Einfriedungen sind nicht zulässig, da sie einer landschaftsbildverträglichen Einbindung entgegenstehen. Es sind nur die Einfriedungen analog der grünordnerischen Festsetzungen möglich.

Antennen und Werbeanlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Hundeübungsplatzes in der freien Landschaft sind Antennen und Werbeanlagen nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen

Die Gruppe betreibt Hundesport auf internationalem Leistungsniveau, es bedarf intensiver Trainingsarbeit. Beleuchtungsanlagen sind zum Betrieb des Hundeübungsplatzes erforderlich. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden sie auf 4 Anlagen auf dem Übungsplatz, die in der Höhe begrenzt werden, beschränkt. Zudem müssen sie mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet sein und es muss dafür Sorge getragen werden, dass Streulicht verhindert wird.

6. UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gem. § 2 (4) BauGB erstellt (s. Anhang 1). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung (§ 2a BauGB).

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der Bebauung auf Mensch, Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie sekundäre Auswirkungen (z.B. Verkehr) dargelegt.

Er umfasst des Weiteren die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Darstellung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese im Umweltbericht / Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung der Maßnahmen in der Planzeichnung und in den planungsrechtlichen Festsetzungen).

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	17.110qm	100,0%
davon:		
- Fläche Sonstiges Sondergebiet SO	797qm	4,66%
- Private Grünfläche	5.417qm	31,66%
- Fläche für Gehweg	150qm	0,9%
- Öffentliche Grünfläche	10.746qm	62,8%

Anerkannt:

Rottweil, 06.11.2018

gez. Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel

