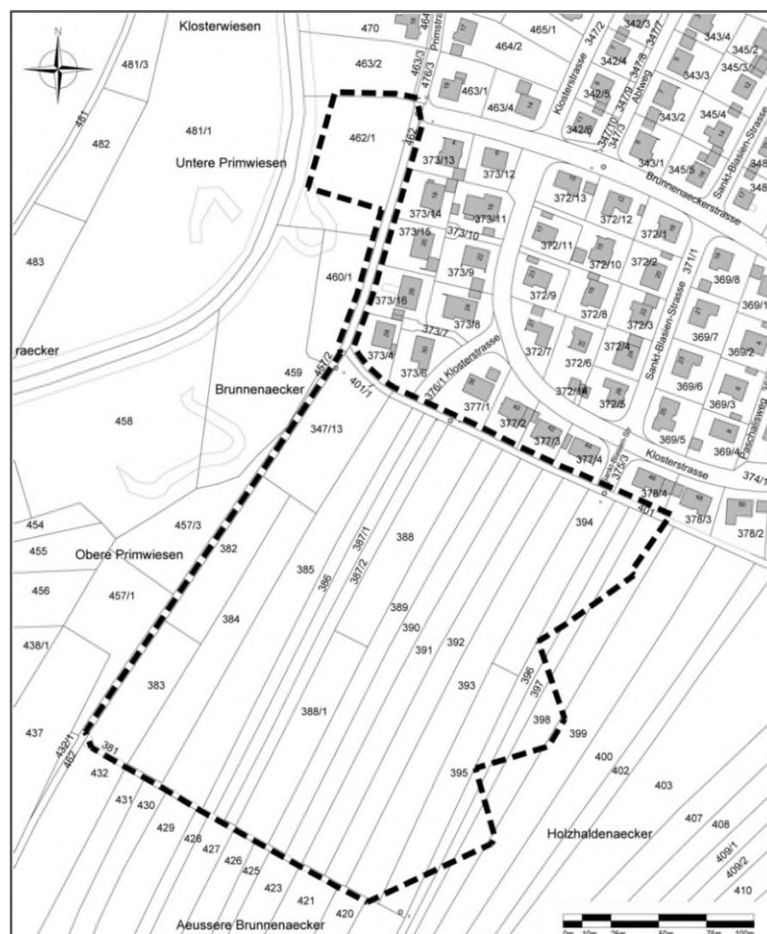


Stadt Rottweil

Bebauungsplan „Brunnenäcker III“

Beb.-Plan Nr. Gö 321/16

Zusammenfassende Erklärung



Mehrfertigung

1 Allgemeines

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung eines qualitativ anspruchsvollen Wohngebiets in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich von Göllsdorf. Dies unter Berücksichtigung einer guten Durchgrünung und Eingrünung zur Einbindung der neuen Bauflächen in die angrenzenden Landschaftsbereiche.

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

Über die bestehenden Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden, da diese aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (meist in Privatbesitz), für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Innerörtliche Potentialflächen stehen keine für eine Bebauung zur Verfügung. In Göllsdorf wurden, bei der Möglichkeit der Inanspruchnahme und Entwicklung von innerörtlichen Flächen, in den letzten 15 Jahren mehrere Bereiche einer Wohnbebauung zugeführt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brunnenäcker III“ sind zur Satzung beschlossen und werden nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft treten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Gem. § 10 a BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 Verfahren

16.05.2018	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnenacker III“ samt örtlicher Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
18.06.2018-18.07.2018	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
22.05.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
15.07.2019-16.08.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
20.11.2019	Der Gemeinderat der Stadt Rottweil behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung und die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Abwägung, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung zum Bebauungsplan “Brunnenacker III” aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsregelung erarbeitet. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hieraus ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Der erforderliche Ausgleich kann durch die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit werden planexterne Ersatzmaßnahmen notwendig.

Hier handelt es sich um drei vorgesehene Maßnahmen. Geplant sind die Umwandlung von Acker zu Magerwiese und randliche Entwicklung einer Feldhecke, die Umwandlung von Flächen mit Grünlandansaat in eine Magerwiese mittlerer Standorte sowie die Entwicklung einer Magerwiese aus einer grasreichen Ruderalvegetation durch geeignete Bewirtschaftung.

Das Ausgleichsdefizit kann durch die geplanten planexternen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Der verbleibende Ausgleichsüberschuss wird

schutzgutübergreifend als Ausgleich für den entstehenden Ausgleichsbedarf beim Schutzgut Boden verwendet.

Durch diese Maßnahmen kann ein Ausgleich des Eingriffs geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Die relevanten Punkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Belange der Umwelt

Art und Weise der Berücksichtigung

Fläche/Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelung, hiervon betroffen sind im Gebiet vorherrschend mittel- bis hochwertige Böden. In geringem Umfang werden auch bereits versiegelte und künstlich hergestellte Böden und Belagsflächen überplant. Hier ist der Eingriff als wenig erheblich bis nicht erheblich einzustufen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen, so dass zusätzlich außerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Grundwasser

In Bezug auf das Grundwasser sind von der Planung keine Wasserschutzgebiete oder genutzte Grundwasservorkommen betroffen. Die anstehenden hydrogeologischen Schichten sind für das Schutzgut von einer allgemeinen Bedeutung. Durch die großflächige Versiegelung / Überbauung kommt es allerdings zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, die als erheblich einzustufen ist. Der Eingriff kann jedoch planintern auf ein wenig erhebliches Maß durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind Vorhaben bedingt nicht direkt betroffen. Graben im nördlichen Teil soll erhalten bleiben.

Eine Veränderung des Wasserabflusses durch Bebauung von oberhalb des Grabens gelegenen Flächen ist jedoch nicht auszuschließen und damit auch Beeinträchtigungen eines geschützten Biotops und von Lebensräumen für eine besonders geschützte Art. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist hier ein Wasserzufluss weiterhin zu gewährleisten z.B. durch Anschluss an die geplante Retentionsmulde. Darüber hinaus liegen Teile des Plangebiets im Norden in festgesetzten

Überschwemmungsgebieten und HQ100-Überschwemmungsflächen. Bauliche Eingriffe in diese Flächen und damit erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen nicht. Die Flächen werden von einer Bebauung frei gehalten und als private Grünflächen ausgewiesen. Allerdings werden dort Flächen überbaut die bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden (HQextrem). Um hier erhebliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen auszuschließen muss die Bebauung in diesem Bereich hochwasserangepasst erfolgen.

Klima / Luft

Aufgrund der Höhenlage und guten Durchlüftungssituation sowie der ostexponierten Lage ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung des lokalen Klimas (z.B. durch Wärmebelastung) zu rechnen.

Es sind wenigbis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können.

Landschaftsbild

Das Erlebnis- und Naherholungs-Potenzial im Plangebiet wird als geringwertig beurteilt, da es fußläufig nicht erschlossen ist und die Fläche nur bedingt fernwirksam einsehbar ist.

Biotop / biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt entstehen bau- und anlagebedingt erhebliche bis sehr erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass zusätzlich außerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten) Vorhabens bedingt zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Gutachten erstellt auf das verwiesen wird. Demnach sind unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den

	europäischen Vogelarten) Vorhabens bedingt zu erwarten.
Freizeit und Erholung	Es sind wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können.
Kultur und sonstige Sachgüter	Die erhebliche Betroffenheit von archäologischen Funden und Befunden kann durch die Durchführung von wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentation, Sicherung und ggf. Bergung von Funden vor der Erschließung und Bebauung des Plangebietes auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Es sind wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können.
Mensch	Es sind wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können.

4 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

4.1 Siedlungstätigkeit HQ100 Bereich / HQextrem

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass eine kleine Fläche des Geltungsbereiches im HQ100 Bereich und teilweise im HQ extrem liege. Eine Siedlungstätigkeit sei in diesen Bereichen auszuschließen. Im Bereich des HQ100 und im Überschwemmungsgebiet sei eine Siedlungstätigkeit gänzlich ausgeschlossen. Diese findet im Plangebiet in diesem Bereich auch nicht statt. Im Bereich des HQ extrem kann unter Voraussetzungen wie einer hochwasserangepassten Bauweise eine Bebauung erfolgen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wurde im Bebauungsplan hingewiesen.

Der Belang des Hochwasserschutzes sei im Teilbereich berührt, da die festgesetzte private Grünfläche in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bzw. den HQ100-Bereich hineinragt. Die private Grünfläche sichert den Umgang mit dem HQ100 Bereich. Durch die Festsetzung des Bereiches als Private Grünfläche wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung im östlichen Bereich keine Veränderungen im Bereich des HQ100 /festgesetztes Überschwemmungsgebiet möglich sind.

4.2 Bodenerhalt und Landwirtschaft

Die Fläche des Bebauungsplanes liege teilweise in einem "schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft". Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft des Erhaltes und guter landwirtschaftlicher Böden. Die Belange der Landwirtschaft wurden im Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit einer mittleren und im Norden einer guten Ertragskraft verloren. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen gefährdet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die wirtschaftlichen Grundlagen der vorhandenen Landwirte.

Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der östliche Randbereich des Bebauungsplans einen gezackten Verlauf nimmt. Die Flurstücke werden durch die Planungen mehrfach durchschnitten. Eine Lösung zur Bewirtschaftung der Flurstücke für die Erfüllung der Pflegepflicht sei zu gewährleisten.

Die Flurstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt Rottweil. Um die weitere Bewirtschaftung der Flächen zu gewährleisten, werden diese durch ein von der Stadt beauftragtes Unternehmen entsprechend gepflegt/gemäht. Die Andienung der Flächen ist über die geplanten Erschließungsstraßen sowie die angrenzenden Wegeverbindung im Wohngebiet möglich.

4.3 Natur und Artenschutz

Vom Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die maximal mögliche Versiegelung nicht zugrunde gelegt sei. Nach § 19 BauNVO sei eine weitere Versiegelung für Garagen, Stellplätze, usw. bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten GRZ zulässig. Die Bilanz sei zu prüfen und zu überarbeiten. Die Anregungen wurden überprüft und eine entsprechende Berücksichtigung in der Bilanz vorgenommen.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Bewertung des Lebensraums im Bereich der Retentionsmulde kritisch zu überprüfen, da ein solch artenreicher Lebensraum in diesem Bereich kaum entwickelbar sein dürfte. Für die entfallende Ausgleichsfläche im Bereich der Retentionsmulde wird eine weitere Ökokontomaßnahme der Stadt Rottweil in Anspruch genommen. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

4.4 Abwasserbeseitigung

Das Umweltschutzamt weist darauf hin, dass ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren notwendig sei. Die Wasserrechtliche Erlaubnis zum Baugebiet liegt dem Umweltschutzamt beim Landratsamt Rottweil vor. Eine entsprechende Genehmigung lag zum Satzungsbeschluss vor.

4.5 Archäologische Verdachtsfläche

Das Plangebiet läge in einer archäologischen Verdachtsfläche. Für den Bereich wurde eine archäologische Rettungsgrabung im Jahr 2019 durchgeführt. Danach wurde die Fläche zur Bebauung freigegeben.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die ENRW weist darauf hin, dass auf dem Flurstück 462/1 ein Regenüberlauf liegt. RÜ's seien zu prüfen und müssten zugänglich sein. Eine Umzäunung sei hier nicht gewünscht. Das Vorhandensein des Regenüberlauf und der Leitungen sind

bekannt. Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, so dass eine weitere Andienung und Anbindung gewährleistet ist.

4.7 Geh- und Radweg

Durch die öffentliche Grünfläche verlaufe ein Fuß- und Radweg der in einem Fußweg münde. Radfahrer müssten hier absteigen. Der durch die Grünfläche verlaufende Fuß- und Radweg wurde als Fußweg ausgewiesen.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

5 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind keine Stellungnahmen seitens Bürgerinnen und Bürgern während des Verfahrens eingegangen.

6 Planungsalternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da der Bebauungsplan im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wo bereits unter Abwägung aller Belange verschiedene Alternativstandorte untersucht wurden und die vorliegende Entwicklungsfläche als am geeignetsten ausgewählt wurde.

Die Fläche stellt die einzige Wohnbauflächenentwicklung für den Teilort Gölldorf im Flächennutzungsplan dar. Weitere Flächen sind nicht vorhanden.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Stadt Rottweil am 22.11.2019 durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung 4.1 Stadtplanung
Ulrike Ambacher – 10.12.2019