

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike  
11.10.2019

| <b>Beratungsfolge</b>               | <b>Sitzungstermin</b> |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Ortschaftsrat Gölldorf (öffentlich) | 12.11.2019            |
| Gemeinderat (öffentlich)            | 20.11.2019            |

## **Bebauungsplan Gö 321/16 "Brunnenäcker III" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

#### 1. Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wie in Anlage 9 aufgelistet zu.

#### 2. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 22.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Der Gemeinderat beschließt die zusammen mit diesem Bebauungsplanentwurf aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.10.2019 gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg als Satzung.

### **Vorgang:**

16.05.2018 Vorlage 056/2018  
Gemeinderat: Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 18.06.2018 bis einschließlich 18.07.2018

22.05.2019 Vorlage 067/2019  
Gemeinderat: Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“  
- Offenlagebeschluss  
Offenlage vom 15.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019

### **Begründung:**

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Brunnenäcker III“ soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich von Gölldorf entstehen. Die Ortsrandlage macht eine gute Durchgrünung und Eingrünung zur Einbindung der neuen Bauflächen in die angrenzenden Landschaftsbereiche erforderlich.

Die Stadt Rottweil ist als wachsendes Mittelzentrum und als ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region bemüht, für Bauwillige Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Rottweil und den angrenzenden Ortsteilen seit Jahren ungebrochen hoch. Auch im Ortsteil Gölldorf kann die Stadt Rottweil der Nachfrage (Warteliste aktuell 130 Bauwillige) nicht mehr gerecht werden.

Über die derzeit bestehenden Baulücken kann der Bedarf nicht gedeckt werden, da diese aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse (meist in Privatbesitz) für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

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

#### Abgrenzung und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Gölldorf. Der größere Teilbereich des Baugebietes liegt südlich des bestehenden Siedlungsrandes, ein kleinerer Teilbereich (2 Grundstücke) verbunden durch den bestehenden Feldweg westlich der Bebauung des Baugebietes „Brunnenäcker II“, im Bereich der Straßen „Brunnenäckerstraße“ und „Primstraße“.

Die Erschließung erfolgt über die zwei bestehenden Straßenanschlüsse („St. Blasien-Straße“ und der „Klosterstraße“). Der nördliche Teilbereich wird über die „Brunnenäckerstraße“ / „Primstraße“ erschlossen.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 4,81 ha auf Gemarkung Gölldorf umfasst die Flurstücke 347/13, 382, 383, 384, 385, 386, 387/1, 387/2, 388, 388/1, 389, 390, 391, 392 und 394 (Acker- und Wiesenflächen) das Flurstück 401/1 (Weg) sowie Teilflächen der Flurstücke 393, 395, 396, 397, 398, 459, 462/1 (Acker- und Wiesenflächen) und 401, 462 (Weg). Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem Zeichnerischen Teil (Anlage 1 zur Vorlage 167/2019) zu entnehmen.

#### Straßennamen

Der Ortschaftsrat Gölldorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.05.2019 Die Straßennamen für das Baugebiet „Brunnenäcker III“ gemäß § 15 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Rottweil beschlossen. Diese lauten „Weißdornstraße“ und „Holunderstraße“. Die Straßennamen wurden in der Planzeichnung (Anlage 1) zum Bebauungsplan ergänzt.

#### **Verfahren:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist der Geltungsbereich im Wesentlichen als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt. Der Offenlagebeschluss erging durch den Gemeinderat am 22.05.2019.

#### Abwägung:

Bei der vom 15.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019 durchgeführten Offenlage haben 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 9 zur Vorlage 167/2019 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen.

Die Anlage 9 zur Vorlage 167/2019 bildet die Grundlage für den Abwägungsbeschluss. Über die Behandlung der Stellungnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt. Durch die Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich keine Änderungen die die Grundzüge der Planung tangieren und zu einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanes führen.

Durch die teilweise Berücksichtigung der Anregungen ergaben sich zusammengefasst folgende Änderungen:

Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde forderte in Bezug auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung die Berücksichtigung der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung des Versiegelungsgrades um 50%. Die Bilanzierung wurde entsprechend überarbeitet und geändert.

Zudem wurde der zur Offenlage vorgesehene Mähwiesenausgleich im Bereich der Retentionsmulde im Plangebiet nicht akzeptiert. Als Ausgleichsfläche für die entfallende Ausgleichsfläche im Bereich der Retentionsmulde wird eine weitere Ökokontomaßnahme Gö 755/1 der Stadt Rottweil auf Gemarkung Göllsdorf mit einer Fläche von 1.412 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Kleinere redaktionelle Änderungen ergaben sich bei folgenden Punkten:

Planzeichnung:

- Ergänzung Zufahrtsverbot am Platzbereich in der „Weißdornstraße“
- Änderung Fuß- und Radweg zu Fußweg in der öffentlichen Grünfläche (Spielplatzbereich)
- Ergänzung der durch den Ortschaftsrat Göllsdorf beschlossenen Straßennamen.

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften:

Es wurden redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen bezüglich der Festsetzung zu den Sicherheitsstreifen an Fußwegen, zu den Flächen für Garagen und Stellplätze, zu den Leitungsrechten und den passiven Lärmschutzmaßnahmen, zum Hinweis Lärmimmissionen, Niederschlagswasser und Überschwemmungsflächen/HQ100/HQextrem aufgenommen.

Begründung

Es wurden redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen.

Erläuterungen zur Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zur Bedarfsanalyse und zu den Verkehrsflächen.

Externer Ausgleichsbedarf

Um einen Umweltschaden i. S. v. § 19 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den erforderlichen Ausgleich werden Ökokonto-Maßnahmen herangezogen. Die Entwicklung von Magerwiesen erfolgt auf den Flurstücken 61 sowie 56/5 in Eschbronn-Locherhof, Flurstück 1063 in Rottweil-Neukirch und Flurstück 755/1 in Rottweil-Göllsdorf.

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Rottweil und der Stadt gesichert.

Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen vor.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Der Bebauungsplan wurde in der Abteilung Stadtplanung entwickelt.

Externe Planungskosten für Gutachten, Vermessung, u.a. belaufen sich auf 44.352,03 Euro brutto

Kosten: 44.352,03 €

Im Haushalt veranschlagt:  Ja  Nein

Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.):  Ja €  Nein

Folgekosten:  Ja €  Nein

Personelle Auswirkungen:

**Zuständigkeit:**

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 15 Abs. 1 Hauptsatzung hat die Vorberatung durch den Ortschaftsrat zu erfolgen.

**Anlagen:**

- Anlage 1 zur Vorlage Nr. 167/2019: Planzeichnung zum Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 22.10.2019
- Anlage 2 zur Vorlage Nr. 167/2019: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 22.10.2019
- Anlage 3 zur Vorlage Nr. 167/2019: Begründung zum Bebauungsplan Gö 321/16 „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 22.10.2019
- Anlage 4 zur Vorlage Nr. 167/2019: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 22.10.2019, Thomas Grözinger – Garten und Landschaftsarchitekt
- Anlage 5 zur Vorlage Nr. 167/2019: Bestandsplan zum Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 22.10.2019, Thomas Grözinger – Garten und Landschaftsarchitekt
- Anlage 6 zur Vorlage Nr. 167/2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 17.04.2018 mit Ergänzung vom 30.04.2019, Thomas Grözinger – Garten und Landschaftsarchitekt
- Anlage 7 zur Vorlage Nr. 167/2019: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom Mai 2018, ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
- Anlage 8 zur Vorlage Nr. 167/2019: Geotechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplan „Brunnenäcker III“ in der Fassung vom 13.07.2018, GEOTEAM Rottweil
- Anlage 9 zur Vorlage Nr. 167/2019: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange vom 30.04.2019/22.10.2019
- Anlage 10 zur Vorlage Nr. 167/2019: Satzungen der Stadt Rottweil über:
- a) den Bebauungsplan Gö321/16 „Brunnenäcker III“
  - b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenäcker III“