

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike
06.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	19.01.2022
Gemeinderat (öffentlich)	26.01.2022

Bebauungsplan BÜ 334/19 "Hölzle" - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

- Umstellung des nach §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan-Verfahren in ein Normalverfahren
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt der Umstellung des Bebauungsplan-Verfahren BÜ334/19 „Hölzle“ in Bühlingen von einem §13b Verfahren auf ein 2-stufiges Normalverfahren zu. Die bereits durchgeführte Offenlage vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 wird als Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.
- Beschluss zur Offenlage
Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes BÜ 334/19 "Hölzle" in Bühlingen (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und gemeinsame Begründung in der Fassung vom 10.12.2021, Umweltbericht und Bestandsplan in der Fassung vom 06.12.2021, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 14.12.2020 und Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung in der Fassung vom 21.05.2021) mit der Auswertung der Beteiligung vom 10.12.2021 zu und beschließt die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgang:

- 11.12.2019 *Vorlage Nr. 190/2019 Gemeinderat (ö):*
Beschluss: Bebauungsplan BÜ 334/2019 „Hölzle“
Aufstellungsbeschluss
- 21.07.2021 *Vorlage Nr. 112/2021/1 Gemeinderat (ö):*
Beschluss: Bebauungsplan BÜ 334/2019 „Hölzle“
Offenlagebeschluss – Offenlage vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021

Begründung:

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers im Anschlussbereich an die Straße „Am Hölzle“ am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Bühlingen. Hierbei sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ersetzt werden. Die städtebauliche Konzeption für das Baugebiet "Hölzle" sieht eine geordnete Entwicklung vor und grenzt an das bestehende Wohngebiet "Darrenbaum" an. Vorgesehen ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden, überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt über die im Osten verlaufende Straße „Am Hölzle“ ins Gebiet und endet im Westen in einer Wendeanlage. Im Norden werden die öffentlichen Wiesenflächen entsprechend der bestehenden Struktur erhalten und mit einer Obstbaumreihe ergänzt. Im Westen ist

eine lockere Strauchbepflanzung vorgesehen. Im Süden sollen das vorhandene Biotop sowie der Böschungsbereich erhalten werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beläuft sich auf 1,55 ha Fläche und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 247, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 291 und 293.

Es werden 18 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 451 m² bis 796 m² geschaffen.

Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil hat am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bü 334/19 „Hölzle“ gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Das Verfahren wird, um die höchstmögliche Rechtssicherheit zu erhalten, nun auf ein 2-stufiges Normalverfahren umgestellt. Die eingegangenen Rückmeldungen in den bereits durchgeführten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden als Rückmeldungen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgenommen und verwendet.

Der Bebauungsplan wird nun im zweistufigen Normalverfahren weitergeführt. Mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Offenlage des Planentwurfs.

Bei der vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 durchgeführten Offenlage (nun Frühzeitige Beteiligung) haben 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Anregungen eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 8 zur Vorlage Nr. 210/2021 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Ein förmlich gefasster Abwägungsbeschluss wird am Ende des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss gefasst.

Durch die weitere Planung und die teilweise Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich kurz zusammengefasst folgende Änderungen:

Zeichnerischer Teil

Ergänzung der Maßnahmensymbole (M5) und (P4)

Ergänzung der Fläche für den Kabelverteilerkastenstandort mit 1x1 m auf Bauplatz 2-4

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 9.1: a): Ergänzung der Festsetzung um „Bauliche Anlagen, die über das Bodenniveau hinausragen, sind dort unzulässig.“

Ziffer 12: Ergänzung des Leitungsrechts um den Punkt Ableitung des Schmutzwassers

Ziffer 11.5: c): Ergänzung der Festsetzung durch die Maßnahme M3 – Reptilienschutzzäune während Baumaßnahmen

e): Ergänzung der Festsetzung durch die Maßnahme M5 – Neuschaffung von Habitaten für Zauneidechsen

Ziffer 14.2: d): Ergänzung der Festsetzung durch die Maßnahme P4 – Wiesenansaat im Bereich der Retentionsmulde

Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 23 d): Ergänzung der Festsetzung zur verpflichtenden Herstellung einer Zisterne mit einem Pufferbehälter von 3 m³ je Grundstück

Hinweise

Es wurden Änderungen/Ergänzungen unter den Hinweisen H2.2 Altlasten und Kampfmittel, H2.5 Geotechnik sowie H2.9 Brandschutz vorgenommen.

Begründung

Es wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

Ziffer 8.8: Verbindliche Aufnahme zur Herstellung von Zisternen auf den Grundstücken / Ergänzung zur Ableitung des Schmutzwassers im Bereich des Leitungsrechts

Ziffer 9.11: Ergänzung Maßnahme P4 – Wieseensaat im Bereich der Retentionsmulde

Ziffer 10.1: Ergänzung Maßnahme M5 im Bereich der Feldhecke zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

Sowie allgemeine Anpassungen, die sich durch die Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften ergeben haben.

Umweltbericht

Durch die Umstellung auf ein 2-stufiges Normalverfahren wurde zum Bebauungsplan ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Im Umweltbericht wurden unter anderem die Umweltbelange sowie umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter, Alternativenprüfung, Entwicklungsprognose des Umweltzustandes, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich untersucht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Planung nimmt, soweit möglich, auf bestehende und erhaltenswerte Grünstrukturen Rücksicht (z.B. Erhalt der bestehenden FFH-Mähwiese) und integriert diese. Ferner werden zur Minimierung des Eingriffs die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zusätzliche Bäume in privaten und öffentlichen Grünflächen, Retentionsmulden sowie auf allen Garagen/Carports Dachbegrünung festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde für das Baugebiet ein Gesamtdefizit von -94.761 Ökopunkten (Biotop/biologische Vielfalt -20.276 ÖP, Boden -74.485 ÖP) ermittelt, für die ein entsprechender Ausgleich im Rahmen von externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. ein Ausgleich des Defizites über Punkte aus dem Ökokonto der Stadt Rottweil erforderlich ist.

Der planexterne Ausgleich findet auf Flächen außerhalb des Plangebietes statt. Zum Ausgleich werden 2 Ökokonto-Maßnahmen in Anspruch genommen: Ökokonto-Maßnahme 325.02.006.03 in Eschbronn-Locherhof auf Flst Nr. 62/2 und 62/3 – Umwandlung von Acker zu Brache und ein Teil der Ökokonto-Maßnahme 325.02.006.04 in Eschbronn-Locherhof Flurstücke Nrn. 62/4, 62/5 und 88: Extensivierung der Ackernutzung. Das Restguthaben in Höhe von 3.432 ÖP verbleibt im Ökokonto der Stadt Rottweil.

Gutachten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der folgenden CEF-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig
 - die sechs Vogelnistkästen im Streuobstbestand dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit abgehängt und gereinigt werden
 - Anbringen von drei Meisenkästen und drei Baumläuferkästen an den Bäumen in der Umgebung oder am Waldrand
 - die zukünftigen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind mit einer blütenreichen, an Hornklee und Rotklee reichen Saatgutmischung einzusäen
- Zur Kompensation für die Beeinträchtigung von besiedelten und potenziellen Habitaten der Zauneidechse wird eine entsprechende Maßnahme im Bereich der bestehenden Feldhecke und eine weitere planexterne Maßnahme vorgesehen:
- Anlage von insgesamt drei Habitaten innerhalb des Geltungsbereiches in der bestehenden Feldhecke bzw. des geschützten Biotops Nr. 1781733250234.
 - Anlage von insgesamt drei Habitaten am südlichen Waldrand des städtischen Flurstückes 561, westlich des Plangebietes.

Geotechnischer Untersuchungsbericht

Für das Plangebiet liegt eine Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung vom Büro GEOsens, Schallstadt, vor.

Finanzierung:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Die Planungskosten belaufen sich für den Bebauungsplan auf 14.839,82 €, den Umweltbericht auf 8.274,44 €, die Vorplanung zur Straßen- und Entwässerungsplanung auf 5.355,00 €, den Artenschutzrechtliche Fachbeitrag auf 4.263,00 €, die Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung auf 3.843,70 € und die Vermessung auf 1.309,00 € brutto. Die Kosten für die bereits gekaufte Ökokontomaßnahme belaufen sich auf 75.552,95 € brutto.

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

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 § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

- | | |
|------------------------------------|--|
| Anlage 1 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 10.12.2021, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen) |
| Anlage 2 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 10.12.2021, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen) |
| Anlage 3 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Begründung (in der Fassung vom 10.12.2021, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen) |
| Anlage 4 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Umweltbericht (in der Fassung vom 06.12.2021, Thomas Grözingler – Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.) |
| Anlage 5 zur Vorlage Nr. 210/2021 | Bestandsplan der Biotop und Nutzungsstrukturen (in der Fassung vom 06.12.2021, Thomas Grözingler – Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.) |
| Anlage 6 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in der Fassung vom 14.12.2020, Thomas Grözingler – Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a. N.) |
| Anlage 7 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Kurzdokumentation zur Bodenuntersuchung (in der Fassung vom 21.05.2021, Büro GEOsens, Schallstadt) |
| Anlage 8 zur Vorlage Nr. 210/2021: | Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange , sowie der Öffentlichkeit (vom 10.12.2021, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen) |