

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Ambacher, Ulrike
 26.02.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Zepfenhan (öffentlich)	22.04.2024
Gemeinderat (öffentlich)	24.04.2024

Bebauungsplan Ze 342/22 "Immengärtle" - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Beschluss zur Offenlage

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Ze 342/22 „Immengärtle“ in Zepfenhan zu und beschließt, den Entwurf bestehend aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und dem Zeichnerischen Teil (in den Fassungen vom 18.03.2024) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Dem Entwurf des Bebauungsplans ist die Begründung, der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 18.03.2024, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 23.11.2021, ergänzte Fassung vom 18.03.2024, das Geruchsprognosegutachten in der Fassung vom 07.06.2022, der geotechnische Untersuchungsbericht in der Fassung vom 10.11.2023 und die Auswertung der Kampfmittel in der Fassung vom 28.02.2024 beigelegt.

Vorgang:

- 10.05.2023 Vorlage 095/2023
 Vorstellung städtebauliche Entwürfe

- 13.12.2023 Vorlage 201/2023
 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
 Behördenbeteiligung
 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 02.01.2024 bis
 einschließlich 02.02.2024

Begründung:

Die Stadt beabsichtigt, Wohnraum am Ortsrand von Zepfenhan in Kombination mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zu schaffen. Diese Nutzungsmischung wird in der Baunutzungsverordnung durch dörfliche Wohngebiete (MDW) abgebildet und fügt sich gut in die bereits bestehende Nutzungsstruktur von Zepfenhan ein.

Insgesamt werden 26 Bauplätze für Einzelhäuser, 3 Bauplätze für Doppelhäuser, 1 Bauplatz für 1 Mehrfamilienhaus, 4 Grundstücke für gewerbliche Nutzung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie 5 Bauplätze für Modulhäuser ausgewiesen.

Die Grundstücksflächen belaufen sich auf ca. 374 m² bis 879 m² für die Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke, beim Mehrfamilienhaus (MDW4) auf ca. 1.397 m² und bei den Modulhäusern (MDW2) auf ca. 116 bis 197 m².

Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Aufgrund der topografischen Lage des Gebiets kommen mehrere Regenrückhalteräume zum Einsatz. Soweit möglich, wird das Regenwasser oberflächlich in einer Retentionsfläche gesammelt und von dort gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal in der Kepplerstraße zugeführt. Zusätzlich zur Oberflächenregenrückhaltung werden Stauraumkanäle zum Einsatz kommen. Auch diese führen das anfallende Regenwasser gedrosselt dem Regenwasserkanal in der Kepplerstraße zu. Daraus wird das Regenwasser später in den Vollochbach (Weiherbach) eingeleitet. Im Osten des Plangebiets (Grundstücke Modulhäuser sowie Einfamilienhausgrundstück am Kreuzweg) ist eine Regenrückhaltung aufgrund der topografischen Lage nicht möglich. Deswegen wird diese Fläche an die bestehende Mischwasserkanalisation im Kreuzweg angeschlossen.

Grünordnung/Freiraumstruktur

Im Plangebiet ist ein zentraler, begrünter Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eine öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten und Versickerungsflächen als verbindendes Element zwischen Quartiersplatz und dem begrüntem Ortsrand mit Wegen vorgesehen.

Der Ortsrand wird im Norden und Westen entsprechend eingegrünt. Die im Plangebiet bestehende Streuobstwiese wird erhalten.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Immengärtle“ liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Zepfenhan. Im Osten und Süden ist der Geltungsbereich durch bestehende Grundstücke der Kepplerstraße, des Kreuzweges und der Lederstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Plangebietes beläuft sich auf eine Fläche von ca. 3,73 ha. Die Flächen des Bebauungsplanes Ze 342/22 „Immengärtle“ befinden sich im Eigentum der Stadt Rottweil.

Wärmeversorgung

Das geplante Neubaugebiet „Immengärtle“ hat im Wesentlichen Einfamilienhäuser angedacht. Es gibt keine Abwärmepotentiale, kein Gasnetz und auch keine bestehenden Nahwärmenetze in der näheren Umgebung. Aufgrund des heutigen Baustandards ist der Wärmebedarf der neuen Häuser sehr gering und kann sehr gut in Kombination einer Wärmepumpe mit PV abgedeckt werden. Die ENRW wird bei der Erschließung des Gebietes die Stromversorgung auf die Anforderungen der Wärmepumpen, PV Anlagen und der privaten Ladeinfrastruktur ausbauen. Neubaugebiete mit geringer Besiedlungsdichte und ohne nahe Abwärmennutzung werden im Regelfall bei der gesetzlich vorgegebenen kommunalen Wärmeplanung als Wärmepumpengebiet entwickelt.

Bauabschnitte

Der Bebauungsplan soll für den gesamten Bereich des Plangebietes erstellt werden, die Erschließung des Gebietes erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die Bauabschnitte sind in der Begründung (Anlage 3 zur Vorlage Nr. 050/2024) unter Ziffer 4 dargestellt.

Verfahren

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Bei der vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024 durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung haben 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Anregung eingegangen. Die Anregungen sind in der Anlage 9 zur Vorlage Nr. 050/2024 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 im Wesentlichen kurz zusammengefasst folgende Änderungen:

Zeichnerischer Teil:

Eintragung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe für die einzelnen Grundstücke

Anpassung der Straßenbreite im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Anpassung der GRZ und GFZ im Bereich des MDW 1 und 3.

Eintragung von Fahr- und Leitungsrechten auf den privaten Bauflächen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 1.2.1: Anpassen der Festsetzung zur Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

Ziffer 1.9.4: Ergänzung in den Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen F1 und F7 – Anlage von Entwässerungsrinnen und Retentionsmulden

Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 2.1.4: Ergänzung der Festsetzungen zu Stützmauern – max. Höhe von 0,80 cm

Anhang 1 – Pflanzliste wurde in den Unterlagen ergänzt

Anhang 2 – Exemplarische Systemschnitte

Hinweise

Es wurden Änderungen / Ergänzungen unter den Hinweisen aufgenommen: 3.2.3 Bodenschutzkonzept / 3.2.4 Abfallverwertungskonzept / 3.2.5 Erdmassenausgleich / 3.3 Geotechnik / 3.8 Artenschutz

Begründung

Es wurden folgende Ergänzungen / Änderungen aufgenommen

Ziffer 3.1: Ergänzung zum Flächennutzungsplan

Ziffer 4: Ergänzung zur Retention und Regenwasserableitung im Gebiet

Ziffer 6.2: Anpassung zu den festgesetzten Höhen – EFH

Anpassungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Ziffer 7.4: Anpassung zu den Einfriedungen / Stützmauern

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

Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde in Bezug auf die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend geändert und angepasst.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) werden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt:

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde für das Baugebiet ein Gesamtdefizit von -289.748 Ökopunkten (Schutzgüter Boden -234.795 ÖP, Tiere und Pflanzen -54.954 ÖP) ermittelt. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich.

Ein Teil des Ökopunktedefizit wird über die externe CEF-Maßnahme für die Feldlerche ausgeglichen.

Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen finden auf folgenden Flächen außerhalb des Plangebietes statt: Flurstück Nr. 5658 in Rottweil sowie dem Teil-Flurstück Nr. 4323 auf dem Hochwald.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei fachgerechter Umsetzung der dargestellten Maßnahmen nicht zu erwarten ist, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten werden.

Jedoch werden insbesondere für die Feldlerche und Fledermäuse vorgezogene CEF-Maßnahmen notwendig.

Aufhängen von Spaltenkästen in die zu erhaltende Streuobstwiese.

Anlage einer Bundbrache auf Teilbereich (1.500 m²) Flurstück 775/1, Gemarkung Zepfenhan.

Geruchsprognosegutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein Geruchsprognosegutachten (Anlage 6 zur Vorlage Nr. 050/2024) erstellt. Da sich in der Nähe des Plangebiets mehrere landwirtschaftliche Betriebe befinden, wurde geprüft, inwieweit das dörfliche Wohngebiet verträglich angesiedelt werden kann oder ob es ggf. Restriktionen gibt. Der Immissionswert von 10 % für Wohngebiete wird im größten Teil des Plangebiets unterschritten. In den Bereichen, in denen der anzusetzende Immissionswert überschritten wird, sollte auf eine Wohnbebauung verzichtet werden. Dort können z.B. Spielplätze, parkähnliche Aufenthaltsbereiche oder sonstige Einrichtungen, an denen sich Menschen nur vorübergehend aufhalten, vorgesehen werden.

Geotechnischer Untersuchungsbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Geotechnischer Untersuchungsbericht (Anlage 7 zur Vorlage Nr. 050/2024) erstellt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet sind.

Finanzierung:

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von der Stadt Rottweil getragen. Die Planungskosten belaufen sich, für den Bebauungsplan auf 38.675,00 € brutto, den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan auf 13.232,80 € brutto, die Vermessung auf 2.618,00 € brutto, die faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung auf 13.015,15 € brutto, die Auswertung der Kampfmittel auf 975,80 € brutto sowie das Geruchsprognosegutachten auf 8.651,30 € brutto.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

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: Zeichnerischer Teil (in der Fassung vom 18.03.2024 – Büro fsp.stadtplanung, Freiburg)
- Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (in der Fassung vom 18.03.2024 – Büro fsp.stadtplanung, Freiburg)
- Anlage 3: Begründung (in der Fassung vom 18.03.2024 – Büro fsp.stadtplanung, Freiburg)
- Anlage 4: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung (in der Fassung vom 18.03.2024, Büro faktorgruen – Landschaftsarchitekten, Rottweil)
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung (in der Fassung vom 23.11.2021, geänderte Fassung vom 18.03.2024 – Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen)
- Anlage 6: Geruchsprognosegutachten (in der Fassung vom 07.06.2022, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg)
- Anlage 7: Geotechnischer Untersuchungsbericht (in der Fassung vom 10.11.2023 – GEOTEAM Rottweil)
- Anlage 8: Auswertung Kampfmittel (in der Fassung vom 28.02.2024 – Uxo Pro Consult GmbH, Berlin)
- Anlage 9: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen (in der Fassung vom 18.03.2024 - Büro fsp.stadtplanung, Freiburg)