

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Olga Gozdzik
23.04.2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	20.06.2012
Gemeinderat (öffentlich)	27.06.2012

Bebauungsplan "SO Hundeübungsplatz Bleichhalde" -Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, auf Grundlage des § 2 BauGB für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“ Rw 259/09 in der Fassung vom 09.05.2012 (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, die gemeinsame Begründung, Zeichnerischer Teil und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) gemäß § 3 Absatz 1 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu wird die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beschlossen und durchgeführt.

Begründung:

Die Stadt Rottweil strebt für den bereits realisierten Hundeübungsplatz eines Vereins für Hundesport im Außenbereich von Rottweil, im Gewann Bleichhalde, die planungsrechtliche Sicherung des 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. Der Verein begründete die Notwendigkeit zur Errichtung eines Hundübungsplatzes 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 austragen sollte. Seitdem finden regelmäßig Wettkämpfe und Treffen statt, wie zum Beispiel „Internationaler Großer Preis von Rottweil“.

In Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt wurde für den Verein für Hundesport in Rottweil eine Fläche (Flurstück 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.

Im Jahre 2005 wurde ein Baugesuch für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes mit Erstellung von Containern auf dem Flurstück Nr. 2115 eingereicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wurde von der Stadt Rottweil nach § 35 Absatz 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 Vereinsgebäude 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 Absatz 3 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst mit dem Flurstück Nr. 2115 sowie Teilen von den Flurstücken Nr. 2117/1 und Nr. 2118 eine Gesamtfläche von 1,7 ha. Das genaue Planungsgebiet ist dem Zeichnerischen Teil (Anlage 3) zu entnehmen.

Städtebauliches Konzept:

Für die Sicherung des Hundesportbetriebes wurde im Geltungsbereich eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ mit 0,6 ha festgesetzt. Diese beinhaltet neben einer Fläche für den Hundesportplatz eine Fläche für das Vereinsgebäude (Größe der überbaubaren Fläche 15 m x 20 m, Einschränkung der Gebäudehöhe auf 4,50 m) sowie eine Stellplatzfläche für etwa 15 – 20 Pkw's, die wasserdurchlässig herzustellen ist. Um die Bodenversiegelung einzudämmen, sind Gebäude und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann lediglich eine begrenzte Anzahl an festen Hundeverstecken zugelassen werden.

Die übrige Fläche mit 1,1 ha wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt, von der circa 1/3 als temporär nutzbare Stellplatzfläche ausgewiesen wird. Diese darf nicht versiegelt werden, sondern als Wiese erhalten bleiben und kann bei Hundewettkämpfen für das Verkehrsaufkommen einer größeren Publikumsmenge genutzt werden.

Der restliche Anteil von 2/3 der Öffentlichen Grünfläche fungiert als Fläche für die Kompensationsmaßnahmen und wird durch Festsetzungen für Anpflanzungen geordnet: Dazu gehören Pflanzgebote für Einzelbäume, Feldhecken/-gehölze, Entwicklung eines Waldrandes und Saumgesellschaften. In diesem Bereich sind alle anderen Nutzungen ausgeschlossen.

Um die Lichtemissionen gering zu halten, wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anzahl der Flutlichter auf vier und eine Stellflächenbeleuchtung zugelassen.

Das Plangebiet ist über landwirtschaftliche Wege bzw. Feldwege (über „Römerhof“ oder „Seehof“) anfahrbar, die einen eingeschränkten Ausbaustandard aufweisen, sodass kein Anspruch auf Winterdienst besteht. Ein Ausbau der Feldwege wird in diesem Zusammenhang nicht erfolgen. Um den Verkehr und die damit verbundenen Beunruhigungen auf den Landschaftsraum einzudämmen, soll lediglich eine der Anfahrmöglichkeiten ausgeschildert werden.

Mit diesen recht restriktiven Festsetzungen einerseits und den exakt auf die Bedürfnisse des Hundesports zugeschnittenen Nutzungsmöglichkeiten andererseits wurde dem ökologischen Anspruch Rechnung getragen, eine landschaftsbildverträgliche Einbindung des Hundeübungsplatzes in die Umgebung zu erreichen und den Eingriff in den Naturhaushalt weitestgehend zu minimieren.

Planungsrechtliche Situation/Verfahren:

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2012 mit 2. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil auf einer Fläche für die Landwirtschaft, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren als Flächennutzungsplan 2012 – 10. Änderung „Sondergebiet Hundeübungsplatz Bleichhalde“ zeitgleich durchgeführt.

Sowohl der Bebauungsplan als auch die Änderung des Flächennutzungsplans müssen im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt werden. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Frühzeitigen Beteiligungsverfahren über die Planung informiert. Ihnen wird somit die Gelegenheit gegeben, sich neben der später folgenden klassischen Offenlage frühzeitig über die Planung zu informieren und sich durch Anregungen aktiv am Verfahren zu beteiligen.

Da Eingriffe in die Natur mit der Planung verbunden sind, wurde die Planung einer Umweltprüfung unterzogen. In einem Scoping (Dezember 2009 – Januar 2010) mit den Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Die Ergebnisse finden sich im vorliegenden Umweltbericht wieder. Der Eingriff wird entsprechend bilanziert und kompensiert. Der derzeitige Entwurf des Umweltberichtes kann im weiteren Verlauf des Verfahrens noch ergänzt bzw. geändert werden. Derzeit ergibt sich als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine positive Bilanz. Das bedeutet, dass dem eingeführten Ökokonto ein Überschuss von 8.359 Wertpunkten nach der Ökokontoverordnung und nach Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gutgeschrieben werden kann.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren die Artenschutzbelange durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden. Mit dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag vom 15.03.2010, zuletzt ergänzt am 02.05.2012, wurden die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG geprüft. Es wurde die Frage gestellt, inwiefern bei dem bereits durchgeführten Vorhaben, das nun planungsrechtlich abgesichert werden soll, artenschutzrechtlich relevante Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht wurden. Insbesondere sollte die Frage geklärt werden, inwieweit strenggeschützte Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel sowie Insekten) potentiellen Gefährdungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt wurden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt bzw. keine Verbotstatbestände erfüllt wurden, das heißt es sind keine der gefährdeten Arten vom Eingriff betroffen.

Im Fachbeitrag wurden des Weiteren die wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe und Beeinträchtigungen, die durch das Vorhaben entstehen, abgeprüft. Um die prognostizierten Wirkungen des Vorhabens abzumildern, wurden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffes formuliert. Diese wurden in den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht aufgenommen und werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Eine der Maßnahmen sieht vor, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in den angrenzenden Waldbereichen Fledermauskästen anzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den Bebauungsplan belaufen sich auf circa 24.000,00 Euro brutto. Die Kosten sind im Haushalt eingestellt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand: 09.05.2012
- Anlage 2 – Begründung, Stand: 09.05.2012
- Anlage 3 – Zeichnerischer Teil, Stand: 09.05.2012
- Anlage 4 – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung, Stand:09.05.2012
- Anlage 5 – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Maßnahmenplan), Stand: 09.05.2012
- Anlage 6 – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Bestandsplan), Stand: 09.05.2012
- Anlage 7 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 15.03.2010, geändert 02.05.2012