

Gemeinde Böisingen  
Landkreis Rottweil

## **Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 4. Änderung“**

Regelverfahren  
in Böisingen

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 17.04.2024

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
3.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
3.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>4.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
5.1	Übergeordnete Planungen.....	5
5.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
5.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
<b>6.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>8</b>
6.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
6.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
<b>7.</b>	<b>Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsalternativen.....	9
<b>8.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>9</b>
8.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
8.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
<b>9.</b>	<b>Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>10</b>

## 1. Planerfordernis

---

Basierend auf dem Strukturgutachten für die zukünftige Abwasserbeseitigung aus dem Jahr 2021 soll der Ortsteil Herrenzimmern an die Kläranlage Bösing angeschlossen werden. Diesbezüglich soll die Kläranlage Bösing erweitert und optimiert werden. Das Projekt umfasst den Ausbau bzw. die Erweiterung der Klärung im laufenden Betrieb in mehreren Bauabschnitten unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit.

Nach Ausbau der Kläranlage Bösing wird das Abwasser von Herrenzimmern der Kläranlage Bösing zugeführt und die Kläranlage Herrenzimmern wird nur noch als Auffangeinrichtung genutzt. Um die notwendige Erweiterung der Kläranlage zu realisieren, muss das Plangebiet des bisherigen Geltungsbereichs um ca. 1394 m<sup>2</sup> erweitert werden.

## 2. Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

---

Die Regelungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben weitestgehend unverändert bestehen und werden in die vorliegende Bebauungsplanänderung „Pfarrbrühl- 4. Änderung“ im Grundsatz übernommen.

Substanzielle Änderungen werden nur in folgenden Punkten vorgenommen:

Erweiterung Geltungsbereich	Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Nordwesten und Südosten um insgesamt 1.394 m <sup>2</sup> erweitert.
Verkehrsflächen	Die bisher festgesetzte Verkehrsfläche wird an den Nordwestrand der Erweiterungsfläche verlegt um eine dortige Anbindung des angrenzenden Wegegrundstücks sicherzustellen.
Geh- und Fahrrecht	Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Fischereivereins
Hinweise	Ergänzung der Unterlagen um aktuelle Hinweise.

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Böisingen, angrenzend an die Grabenstraße im Nordwesten und den Grabenwaldsee im Nordosten. Im Süden grenzen bestehende Gewerbeflächen an die Fläche.

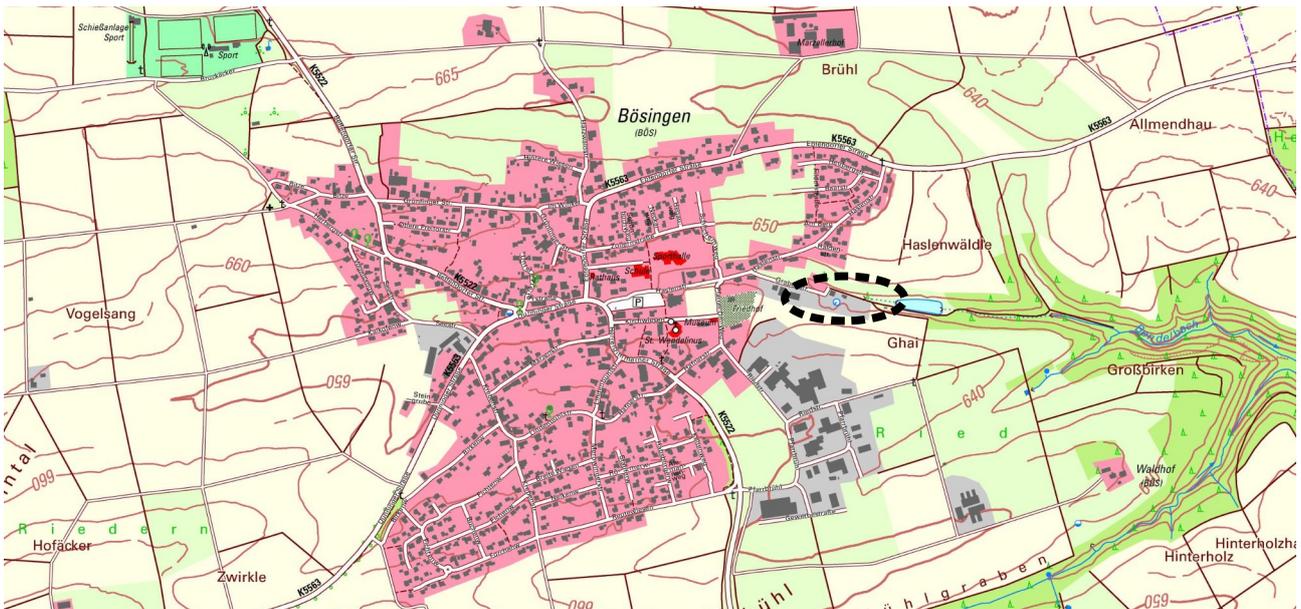


Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,45 ha beinhaltet die Flurstücke 2357 i.T., 2362 i.T., 2363/1, 2363/2, 2363 i.T., 2363/3 i.T., 2364 i.T. (Grabenstraße).

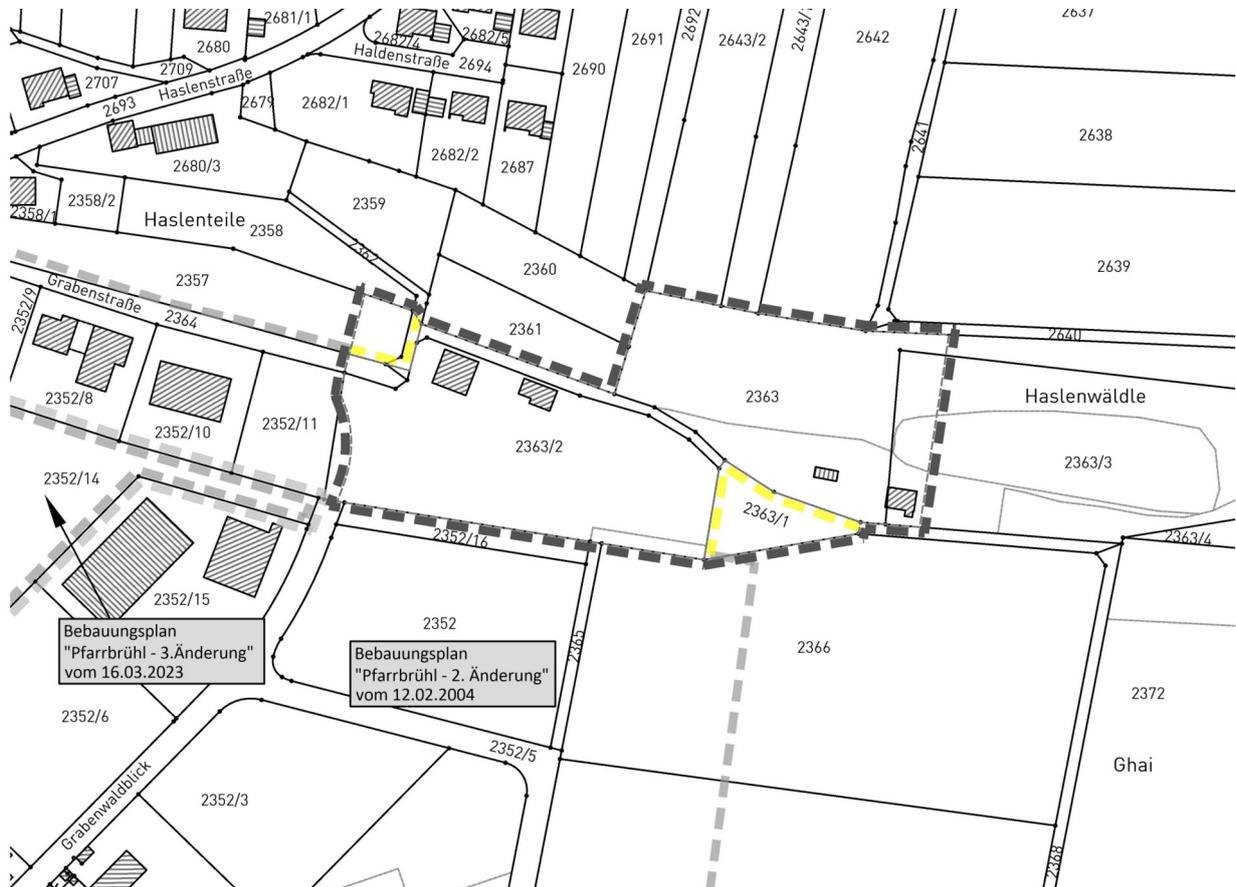


Abb. 3-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrbrühl – 4. Änderung“

#### 4. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

#### 5. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Vorrangflur
Regionalplanfortschreibung	Vorrangflur
Flächennutzungsplan	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, hier Abwasser
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 2. Änderung“
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	WSG KL: HEUBERG; OBERND., EPFEND., WSG-Nr-Amt 325012, WSG-Zone III und III A
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

## 5.1 Übergeordnete Planungen

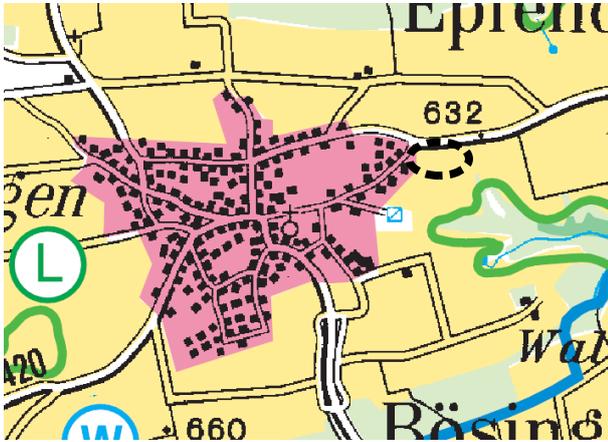


Abb. 5-1: Ausschnitt Regionalplan

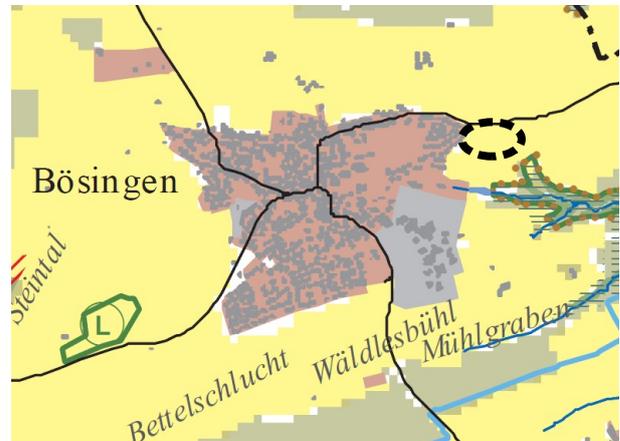


Abb. 5-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand Entwurf vom 03.12.2022)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 sowie in der Fortschreibung des Regionalplan (Entwurf vom 03.12.2022) wird das Plangebiet als Vorrangflur ausgewiesen.

Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangfluren ausgewiesen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Die betroffene Fläche ist fast gänzlich bereits durch die Nutzung als Kläranlage mit allen baulichen Anlagen vorbelastet und wird nur in kleinen Randbereichen, welche sich im Bestand teilweise als geschotterte Lagerflächen darstellen, erweitert. Aufgrund der Tatsache, dass die Kläranlage bereits in Betrieb ist und erweitert werden muss die landwirtschaftliche Bedeutung hinten angestellt werden.

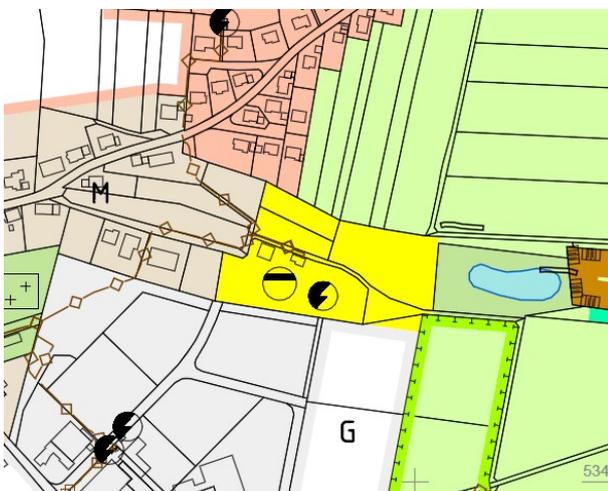


Abb. 5-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf wird die Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, hier: Abwasser dargestellt.

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 2. Änderung -“ von der Planung um 1,3 ha überplant. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden hierbei vollumfänglich übernommen.

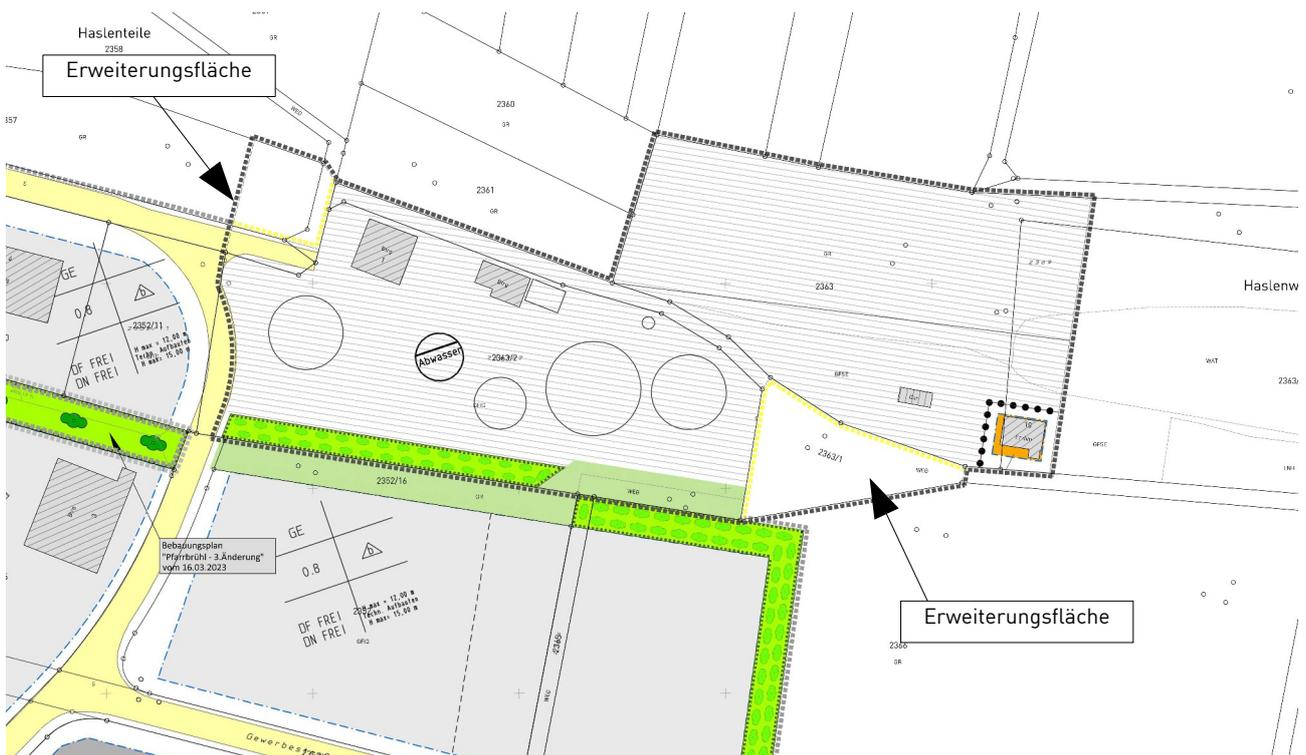


Abb. 5-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ vom 12.02.2004 mit Darstellung der geplanten Erweiterungsfleichen

### **5.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerdem im festgesetzten Wasserschutzgebiet KL. HEUBERG, OBERND., EPFEND. Mit Schutzzone III und III A. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamt Rottweil vom 17.12.2004 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.



Abb. 5-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:

Wasserschutzgebiet vom 28.11.2023

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **6. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Kläranlage Bösing
- Fischerheim
- Schotterfläche
- Wege und Verkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Gewerbebetriebe
- Grabenwaldsee
- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandflächen
- Friedhof

### **6.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Kläranlage Bösing geschaffen werden.

## **7. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption**

---

### **7.1 Planungsalternativen**

Im Rahmen des Strukturgutachtens von 2021 wurden unter Berücksichtigung topographischer Verhältnisse, den sofortigen Investitionskosten sowie den Betriebskosten verschiedene Varianten untersucht. Hierbei wurden die Anlagen in den Gemeinden Bösing, Villingendorf, Epfendorf, Dietingen mit Böhringen und Rottweil in die Untersuchung mit eingebunden und unter Gesamtbetrachtung 10 Varianten entwickelt.

Aufgrund Berücksichtigung aller eingebrachten Gesichtspunkte entschied sich der Gemeinderat im Zuge einer ganzheitlichen Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Variante – der Zusammenlegung der Kläranlagen Bösing und Herrenzimmern.

## **8. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **8.1 Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

- *Wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.*

### **8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- *Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen im Zeitraum von Oktober 2023 bis Juni 2024. Die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse werden den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.*

## 9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

---

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

## 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

Lediglich der Geltungsbereich wird um eine Größe von insgesamt 1.349 m<sup>2</sup> im Nordwesten und Südosten erweitert und die Verkehrsfläche wird an den Rand der nordwestlichen Erweiterungsfläche versetzt um eine Anbindung des angrenzenden Wegegrundstücks sicherzustellen. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des hinterliegenden Bereichs des Fischerheims wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des örtlichen Fischereiver-eins festgesetzt.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

---

Die örtlichen Bauvorschriften werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ vollständig übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

## 12. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen *wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.*
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag *wird den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt.*

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 17.04.2024



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

**Bearbeiter:**

Stefanie Agner

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Böisingen, den .....

.....

Peter Schuster (Bürgermeister)