

Gemeinde Böisingen
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 4. Änderung“

Regelverfahren
in Böisingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 02.09.2024

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 17.04.2024 sind grau hinterlegt



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften.....	1
3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
3.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
4.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
5.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
5.1	Übergeordnete Planungen.....	5
5.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
5.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
6.	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
6.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
6.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
7.	Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption.....	9
7.1	Planungsalternativen.....	9
7.2	Konzeption.....	9
8.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
8.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
8.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
9.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	12
10.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
10.1	Zahl der Vollgeschosse.....	12
10.2	Bauweise.....	12
10.3	Grünflächen.....	13
10.4	Wasserflächen.....	13
10.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
10.6	Pflanzbindungen.....	13
10.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
11.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
12.	Anlagen.....	13

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 m² 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 ² erweitert. Hierbei werden die bisherigen Sondergebietsflächen im Nordwesten teilweise reduziert und um grünordnerische Festsetzungen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen ergänzt.
Verkehrsflächen	Die bisher festgesetzte Verkehrsfläche wird an den Nordwestrand der Erweiterungsfläche verlegt um eine dortige Anbindung des angrenzenden Wegegrundstücks sicherzustellen.
Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte	Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Fischereivereins sowie Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger
Art der Nutzung	Übernahme weiterer Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bereich der Sondergebietsfläche Abwasserbeseitigung (Baugrenze, GRZ, Vollgeschosse, Bauweise) Regelung der Höhenfestsetzung im Bereich der Sondergebietsfläche Fischerheim über die Zulässigkeit von Vollgeschossen.
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.

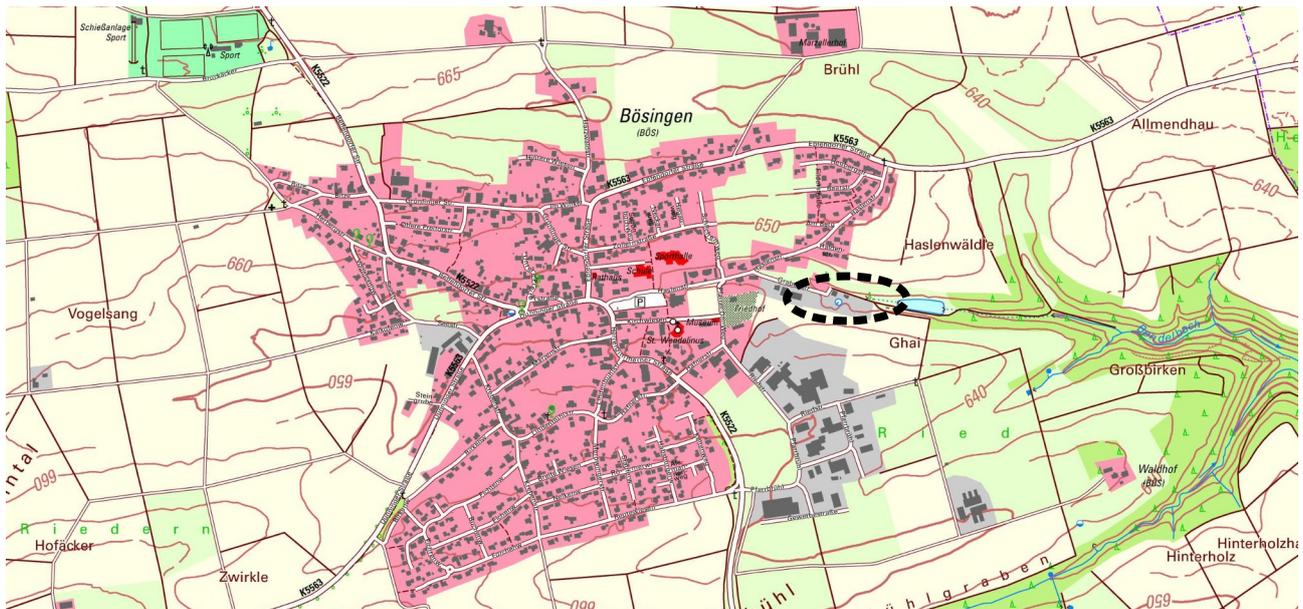


Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

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).

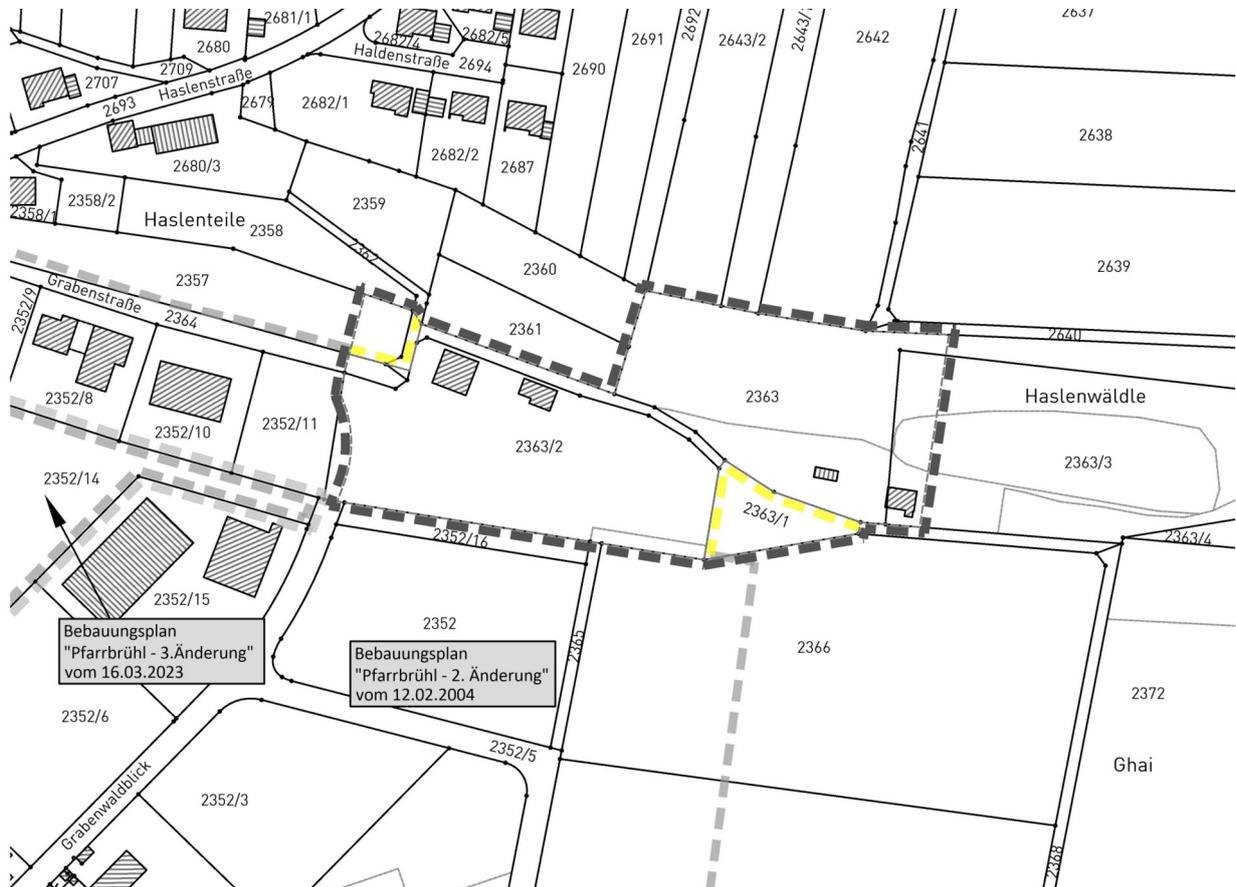


Abb. 3-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfarrbrühl – 4. Änderung“

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 Biotop	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 _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

5.1 Übergeordnete Planungen

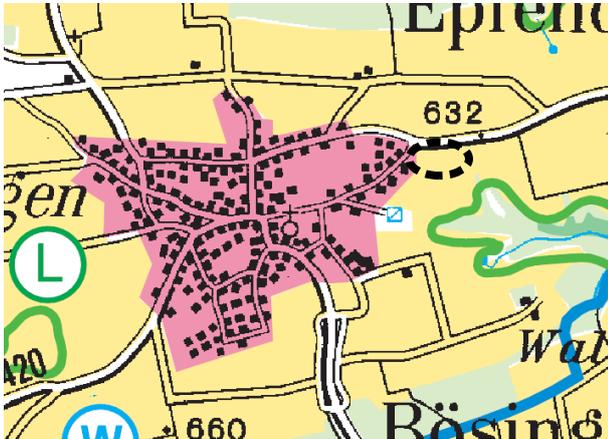


Abb. 5-1: Ausschnitt Regionalplan

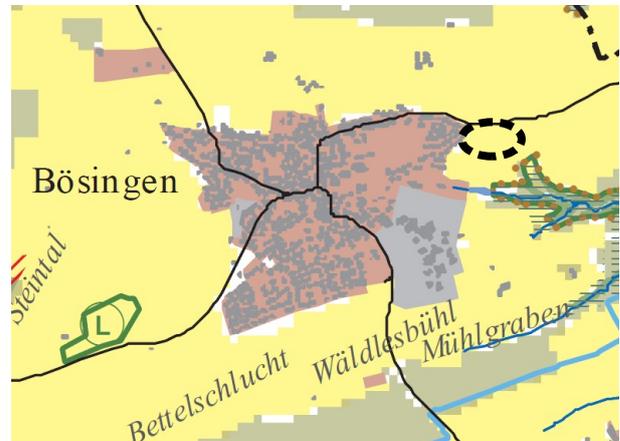


Abb. 5-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand Entwurf vom 03.12.2022)

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.

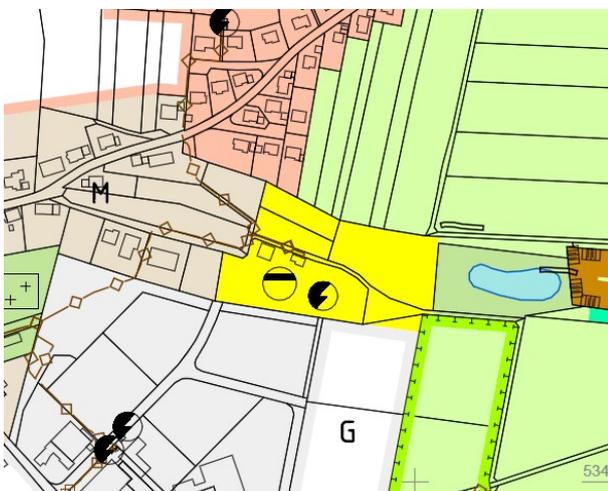


Abb. 5-3: Ausschnitt FNP

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 0,13 ha überplant. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden hierbei **vollumfänglich** **größtenteils** **übernommen** und durch weitergehende **Festsetzungen ergänzt** (vgl. Ziffer 2).

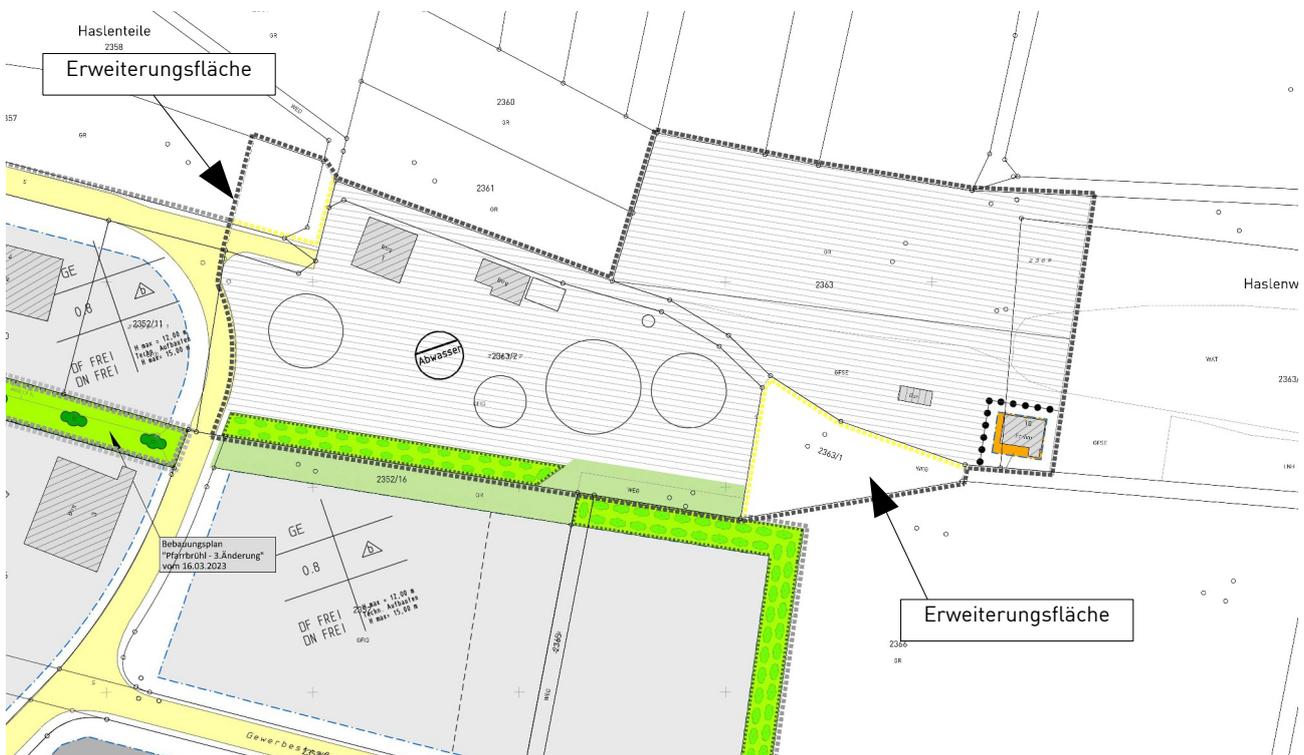


Abb. 5-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Pfarrbrühl – 2. Änderung“ vom 12.02.2004 mit Darstellung der geplanten Erweiterungsflächen

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 Böisingen
- 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 Böisingen geschaffen werden.

8. Umwelt- und Artenschutzbelange

8.1 Umweltbelange und Umweltbericht

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

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

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.~~

8.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- **V1:** Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- **V2:** Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhaft Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- **V3:** Eine Beeinträchtigung jagender Fledermäuse durch Lärmemission durch Bautätigkeiten in den

Nacht-/ und Dämmerungsstunden ist zu unterlassen.

- **V4:** Strukturelle Vergrämung oder Umsiedelung von im Plangebiet lebenden Zauneidechsen im Vorfeld der Baufeldberäumung der nordwestlichen Erweiterungsfläche. Zur Absicherung des Baufeldes gegen eine Einwanderung von Zauneidechsen aus erhalten bleibenden und aufzuwertenden Lebensräumen sind diese durch Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes abzugrenzen.
- **V5:** Um einer Durchwanderung des Gebietes und somit einer potenziellen Gefährdung von Amphibien während der Baumaßnahme entgegenzuwirken, sind die Bauflächen / Baugruben durch das Errichten von Amphibienschutzzäunen entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenze während der Laichwanderungszeit der Amphibien (Februar bis Ende Mai) abzusichern.

8.2.2 CEF-Maßnahmen

- **CEF-1:** Durch die Beanspruchung von einer FFH-wertigen Mähwiesenfläche von insgesamt 245 m² kommt es zu einem Verstoß gegen §19 BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz. Die Wiesenfläche muss deshalb in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an anderer Stelle gleichwertig und überkompensiert (1:1,5 Ausgleich) wieder hergestellt werden. Mit der Gesetzesänderung zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland am 1. März 2022 wurden unter anderem die Mageren Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) in den Katalog der gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG aufgenommen. Bei einem Eingriff in eine geschützte Biotopfläche ist daher ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Ausschließlich nach Gewährung des Antrags ist ein Eingriff möglich.
- **CEF-2:** Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse auf vom Vorhaben nicht in Anspruch genommenen Flächen des Flurstücks 2357 der Gemarkung 5890 (Böisingen) zu schaffen und bereits vorhandene Strukturen aufzuwerten, die die von diesen Tieren benötigten Habitatelemente aufweist. Dies umfasst u.a. Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten, besonnte Plätze, Areale mit grabbarem Substrat sowie ein Angebot an blütenreicher Vegetation für Nahrungsinsekten. Die Zauneidechsen sind vor Baubeginn aus den besiedelten Bereichen in den Ersatzlebensraum zu vergrämen.

8.2.3 Anregungen

Es wird angeregt, die im Zuge der Erweiterung der Kläranlage notwendigen Hangsicherungsmaßnahmen (Hangbefestigung) durch eine naturnahe Ausgestaltung und Eingrünung als Lebens- und Nahrungsraum der heimischen Fauna aufzuwerten.

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 m² 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 Fischereivereins festgesetzt.

10.1 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Bestandsgebäude sowie der vorliegenden Überplanung im Bereich des Sondergebiet Abwasserbeseitigung werden II Vollgeschosse festgesetzt.

10.2 Bauweise

Die zulässige Bauweise wird differenziert nach Gebiet festgesetzt. Im Bereich der Sondergebiet Fischerheim wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies lässt für diesen Bereich eine ausreichende Bebauung gemäß des Bestandes zu.

Für das Sondergebiet Abwasserbeseitigung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind auch Gebäudelänge über 50 m möglich, sollte die Anlagenplanung dies erfordern.

10.3 Grünflächen

Entsprechend des Bestandsgebietes werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

10.4 Wasserflächen

Im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Grabenwaldsee. In Ziffer 2.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher darauf verwiesen, dass fachgesetzliche Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen zu beachten sind.

10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedenen Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

10.6 Pflanzbindungen

Um die vorhandene Vegetation zu erhalten, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

10.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet um die eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der bestehenden und geplanten Leitungen und Kanäle sicherzustellen.

Des Weiteren wird eine Fläche für Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Fischereivereins festgesetzt, um eine Durchlässigkeit zum im Osten liegenden Fischerheim sicherzustellen.

Die weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfarrbrühl - 2. Änderung übernommen und deshalb nicht gesondert aufgeführt.

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 vom 02.09.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Maßnahmenbeschreibung vom 02.09.2024

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 17.04.2024~~

Fassung vom 02.09.2024

Bearbeiter:

Stefanie Agner



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Böisingen, den

.....

Peter Schuster (Bürgermeister)