



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2014/247

28.10.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Im Tränkenbach" - 1. Änderung in Rottenburg am Neckar - Hemmendorf - Änderungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hemmendorf	19.11.2014	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	02.12.2014	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

18.09.2007 Satzungsbeschluss „Im Tränkenbach“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 28.10.2014 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, das Verfahren wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan „Im Tränkenbach“ - 1. Änderung vom 28.10.2014, ohne Maßstab
2. Bebauungsplan „Im Tränkenbach“, ohne Maßstab
3. Hochwassergefahrenkarte (HWGK), Auszug, ohne Maßstab

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 28.000 Euro (brutto).

Kosten für evtl. erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen, die innere Erschließung des Plangebiets oder ergänzende Planungen und Gutachten können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Darüber hinaus sind entschädigungsrechtliche Fragestellungen nach §§ 39 ff. BauGB zu prüfen (s. Ziff. II.1).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl. EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl. EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Können erst nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs angegeben werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

18.09.2007	GR	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ (Beschlussvorlage Nr. 2007/58)
24.07.2009	OR	Empfehlungsbeschluss zur Ausweisung eines neuen Baugebiets „Hahnenbühl“ anstelle des Baugebiets „Im Tränkenbach“
07.04.2010	OR	Grundsatzbeschluss; Empfehlung zur Entwicklung des Baugebiets „Hahnenbühl“ (Beschlussvorlage Nr. 2010/32)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Bebauungsplan „Im Tränkenbach“

Der Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ ist seit dem 25.01.2008 rechtsverbindlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Hochwasserschutz entsprechend der damals geltenden Rechtslage berücksichtigt. Ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet bestand noch nicht, jedoch gab die Gewässerdirektion Donau/Bodensee im Jahr 2002 die Überschwemmungslinie „HW100“ (ein Hochwasser, das statistisch gesehen einmal in 100 Jahren stattfindet) mit 422,53 mÜNN bekannt; diese ist im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Schutz des Gebiets vor Hochwasser wurden folgende Maßnahmen entwickelt:
(Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ vom 20.07.2007)

M 1 Hochwasserschutz am rechten Krebsbachufer

- 77,00 m lange und 0,70-1,00 m hohe (422,70-423,00 m ÜNN) Hochwasserschutzwand aus Stahlbeton mit Natursteinverkleidung entlang des Krebsbaches,
- Einbau einer Einlaufmulde sowie einer Öffnung in der Hochwasserschutzwand (mit Rückschlagklappe) zur Binnenentwässerung des Plangebietes, so dass sich auf der östlichen Seite der Wand kein Regen- und Oberflächenwasser staut,
- Anhebung des Ufers entlang der Gemeinbedarfsfläche durch eine Blocksteinreihe mit Hinterfüllung,
- Wirtschaftsweg aus Schotterrasen zur Unterhaltung der Hochwasserschutzwand, der Einlaufmulde und der Blocksteinreihe mit Wendemöglichkeit für Unterhaltungsfahrzeuge

M 2 Zusätzlicher Hochwasserschutz der neuen Baugrundstücke

- Festsetzung zur Geländeaufschüttung auf 423,05 m ÜNN und somit 0,50 m über der „HW100“-Höhe, um Hochwasserabflussspitzen infolge der prognostizierten Klimaänderung aufzufangen,
- Zulassung von Aufenthaltsräumen im Bereich zwischen Krebsbach und Haupterschließungsachse nur oberhalb von 423,05 m ÜNN.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die örtlichen Bauvorschriften stellten nach damaliger Einschätzung einen Hochwasserschutz bei einem 100-jährlichen Hochwasser her.

Entwicklungen nach Satzungsbeschluss / Rechtskraft des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“

Mit dem Wohngebiet „Im Tränkenbach“ sollte im Stadtteil Hemmendorf der Bedarf an Bauplätzen gedeckt werden. Die gravierenden Überschwemmungen beim Hochwasser 2008 haben allerdings deutlich gezeigt, dass das Gebiet für eine Bebauung ohne weiteren Hochwasserschutz ungeeignet ist.

Die zwischenzeitlich veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte weist, trotz des im Jahr 2012 fertiggestellten Hochwasserrückhaltebeckens in Hemmendorf, eine weitaus größere Überschwemmungsfläche (HQ 100) aus, als im Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ dargestellt.

Auf Grundlage der Beschlüsse des Ortschaftsrates von Hemmendorf und des Gemeinderates der Stadt Rottenburg am Neckar, wurde die Realisierung des Wohngebiets „Im Tränkenbach“ nicht weiterverfolgt. Die geplanten Erschließungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt, das betrifft auch die erforderliche Bodenordnung.

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauplätzen wurde, als Alternative zum Areal „Im Tränkenbach“, das Gebiet „Hahnenbühl“ geplant, der Bebauungsplan ist seit dem 17.01.2014 rechtsverbindlich.

Novellierung des Wasserrechts

Das neue Wassergesetz von Baden-Württemberg ist, in Ergänzung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG), seit dem 01.01.2014 in Kraft.

Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, Gebiete in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Die Überschwemmungsgebiete werden in Hochwassergefahrenkarten (HWGK) mit deklaratorischer Wirkung dargestellt.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Absatz 1 WHG grundsätzlich verboten. Dies gilt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ebenso wie im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich.

Ausnahmegenehmigungen sind möglich, wenn die folgenden vier Genehmigungsvoraussetzungen des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG kumulativ vorliegen:

- die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden,
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern,
- das Vorhaben darf den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigen und
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Bestehende Bebauungspläne, die in Überschwemmungsgebieten eine bauliche Nutzung vorsehen, sind hinsichtlich einer erforderlichen Aufhebung oder Änderung zu prüfen.

Eine Aufhebung kommt nur in Frage, wenn die Flächen anschließend rechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und definitiv nicht bebaubar sind (faktisches Bauverbot). Die Entstehung eines unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB ist auszuschließen.

Anlass für die Bebauungsplanänderung „Im Tränkenbach“

Für den Krebsbach liegt eine Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg vor. Sie stellt die vom Krebsbach ausgehende Überflutungsgefahr bei unterschiedlichen Hochwasserereignissen dar und setzt insbesondere die Überschwemmungsbereiche HQ 100 deklaratorisch fest. Darüber hinaus werden auch die hochwassergefährdeten Flächen (HQ extrem) dargestellt.

Eine Bebauung ist im Überschwemmungsbereich auf Grundlage des WHG grundsätzlich nicht zulässig. Damit steht der Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ den Vorgaben und Zielen des Wasserrechts entgegen.

Der Bebauungsplan soll in der Weise geändert werden, dass eine dem Hochwasserschutz Rechnung tragende städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Ziel ist es, bereits auf der Planungsebene auf voraussehbare Gefährdungen durch Hochwasserereignisse zu reagieren; eine künftige Bebauung im Überschwemmungsbereich soll daher ausgeschlossen werden.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der Änderung verfolgt:

- Vorbeugender und nachhaltiger Beitrag zum Hochwasserschutz
- Sicherung des Überschwemmungsbereichs HQ 100 als Rückhaltefläche für Hochwasser
- Gewährleistung eines schadlosen Abflusses von Hochwasser und zusätzlich auftretendem Oberflächenwasser
- Vorbeugung vor Hochwasserschäden
- Schaffung / Gewährleistung sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung umweltschützender Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gewährleisten. Insbesondere sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Zu den Belangen des Hochwasserschutzes gehört auch das Ziel der Erhaltung und Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen, dem der Gesetzgeber in § 77 Satz 3 WHG besonderen Stellenwert insoweit eingeräumt hat, als nur überwiegende Gründe des Allgemeinwohls eine Abweichung von dem Erhaltungsgebot rechtfertigen.

Plangebiet

Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“. Es umfasst eine Gesamtfläche von 2,76 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Dettinger Straße,
- im Osten durch die Straße Heimentäle,
- im Süden durch die Johanniterstraße,
- im Westen durch den Krebsbach.

Die bebauten Flächen werden von freistehender Wohnbebauung geprägt, außerdem befinden sich hier der Kindergarten und die örtliche Verwaltungsstelle. Die bisher un bebauten Bereiche stellen sich überwiegend als Wiesenflächen dar, weitere Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

Das Gelände weist ein Gefälle von ca. 430,80 m üNN bis ca. 421,60 m üNN auf, wobei die tiefsten Punkte im Bereich der Wiese und die höchsten Punkte am Heimentäle liegen.

Entschädigungsansprüche / Vertrauens- und Planungsschaden

Überschwemmungsgebiete werden nach dem Wasserhaushaltsgesetz durch die Landesregierung festgesetzt und bedürfen im Bebauungsplan keiner städtebaulichen Begründung.

Eine Einschränkung der Bebaubarkeit durch Überschwemmungsgebiete eröffnet somit keine Entschädigungspflicht der Gemeinden. Die Gemeinden müssen allerdings prüfen, ob Hochwasserschutzmaßnahmen ergriffen werden können, die aufgrund des vertretbaren Aufwandes der Gemeinde zuzumuten wären.

Im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ ist zu prüfen, ob die Anpassung an wasserrechtliche Vorschriften zu entschädigungsrechtlichen Fragestellungen nach §§ 39 ff. BauGB führen kann.

Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)

Ein Entschädigungsanspruch kann entstehen, wenn Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren.

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Innerhalb einer Frist von sieben Jahren bemisst sich die Entschädigung gemäß § 42 (2) BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Die 7-Jahres-Frist für die Geltendmachung eines Planungsschadens endet für den Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ am 24.01.2015.

Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist kann der Eigentümer nach § 42 (3) BauGB nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung (...) unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach sind für das Plangebiet folgende Darstellungen zu entnehmen:

- bestehende Wohnbaufläche,
- bestehende Mischbaufläche,
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
öffentliche Verwaltung und Kindergarten,
- landwirtschaftliche Fläche.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ wird im gesamten Geltungsbereich durch den Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ - 1. Änderung überlagert.

Die Landschaftsplan Fortschreibung aus dem Jahr 1999 enthält keine Aussagen oder Vorschläge zur Entwicklung des Plangebiets.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden eingehalten:

- festgesetzte Grundfläche beträgt nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m². Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB verzichtet wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sollen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt dann im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB.

4. Planungskonzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, das städtebauliche Konzept an die Anforderungen des neuen Wasserrechts unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation anzupassen.

Überschwemmungsgebiete (HQ100)

Das städtebauliche Konzept des Plangebiets soll insbesondere dahingehend modifiziert werden, dass im Überschwemmungsbereich HQ 100 eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig nicht mehr zulässig ist.

Überschwemmungsgefährdete Flächen (HQextrem)

An den Rändern des Überschwemmungsgebietes im Plangebiet gibt es nach Darstellung der HWGK Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQextrem). Das Bauen ist in diesen Gebieten grundsätzlich möglich. Nach den Zielen des WHG sollten allerdings auch hier Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden; Gebäude sind hochwasserangepasst zu bauen.

Vom Oberflächenwasser betroffene Flächen

Bei der Erarbeitung der Hochwassergefahrenkarte wurde das im Plangebiet wild auftretende Oberflächenwasser nicht berücksichtigt. Es kann somit bei einem Zusammentreffen von Hochwasser und zusätzlichem abfließendem Oberflächenwasser zu einer Vergrößerung der in der HWGK angegebenen Überschwemmungsfläche und -tiefe kommen.

Mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Hochwasserschutzmaßnahmen möglich sind, die mit vertretbarem Aufwand der Gemeinde zuzumuten wären.

Bei der Planung dieser Schutzvorkehrungen muss sichergestellt werden, dass keine relevante Erhöhung der Hochwasserrisiken erfolgt und natürliche Rückhalteflächen nicht zerstört werden. In diesem Zusammenhang ist auch sicherzustellen, dass das auftretende Oberflächenwasser geordnet in den Krebsbach abfließt und eine Verschlechterung der Überschwemmungssituation an anderer Stelle ausgeschlossen werden kann.

Im weiteren Verlauf der Bebauungsplanänderung sind die betroffenen Behörden zu beteiligen. Erst nach Vorliegen entsprechender Stellungnahmen, sind abschließende Aussagen zu erforderlichen Hochwassermaßnahmen möglich.

Hochwasserschutzregister

Wichtige Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 3 WHG ist, dass Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird. Dies kann in Baden-Württemberg auch über ein Hochwasserschutzregister erfolgen, dem kommunale Maßnahmen zur Schaffung von Rückhalteraum zu Grunde liegen.

Aufgrund der neuen gesetzlichen Anforderungen zum Hochwasserschutz finden Abstimmungen zwischen dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar und dem Landratsamt zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen statt. Derzeit ist es von Seiten der Stadt Rottenburg am Neckar nicht möglich, einen Ausgleich für verloren gehenden Rückhalteraum zur Verfügung zu stellen. Es ist nicht absehbar, ob und wenn ja, in welcher Form ein Hochwasserschutzregister bereitgestellt werden kann. Nach Vorliegen einer Mustersatzung durch den Deutschen Städte- und Gemeindebund ist deren Anwendbarkeit zu prüfen.

Erschließungskonzept

Die geplante Erschließung des Gebiets „Im Tränkenbach“ ist an die Aussagen der Hochwassergefahrenkarte anzupassen.

5. Gutachten

Die Notwendigkeit ergänzender wasserwirtschaftlicher Untersuchungen hängt insbesondere davon ab, welches Datenmaterial von der betroffenen Behörden bereit gestellt werden kann und ob eine vertiefende Betrachtung als erforderlich angesehen wird. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist zu klären, ob es einen Bedarf an weiteren Gutachten gibt.

6. Bodenordnung

Nach derzeitiger Einschätzung ist eine Umlegung nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird vom Stadtplanungsamt der Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Dieser wird insbesondere die geplanten Änderungen der Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ beinhalten.

In diesem Zuge ist eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgesehen, damit deren Stellungnahmen in die Planung einfließen können. Von Bedeutung sind vor allem die Erkenntnisse der Behörden der Wasserwirtschaft.

IV. Ortschaftsrat Hemmendorf

Der Ortschaftsrat von Hemmendorf wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 19.11.2014 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 02.12.2014 mündlich mitgeteilt.