



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

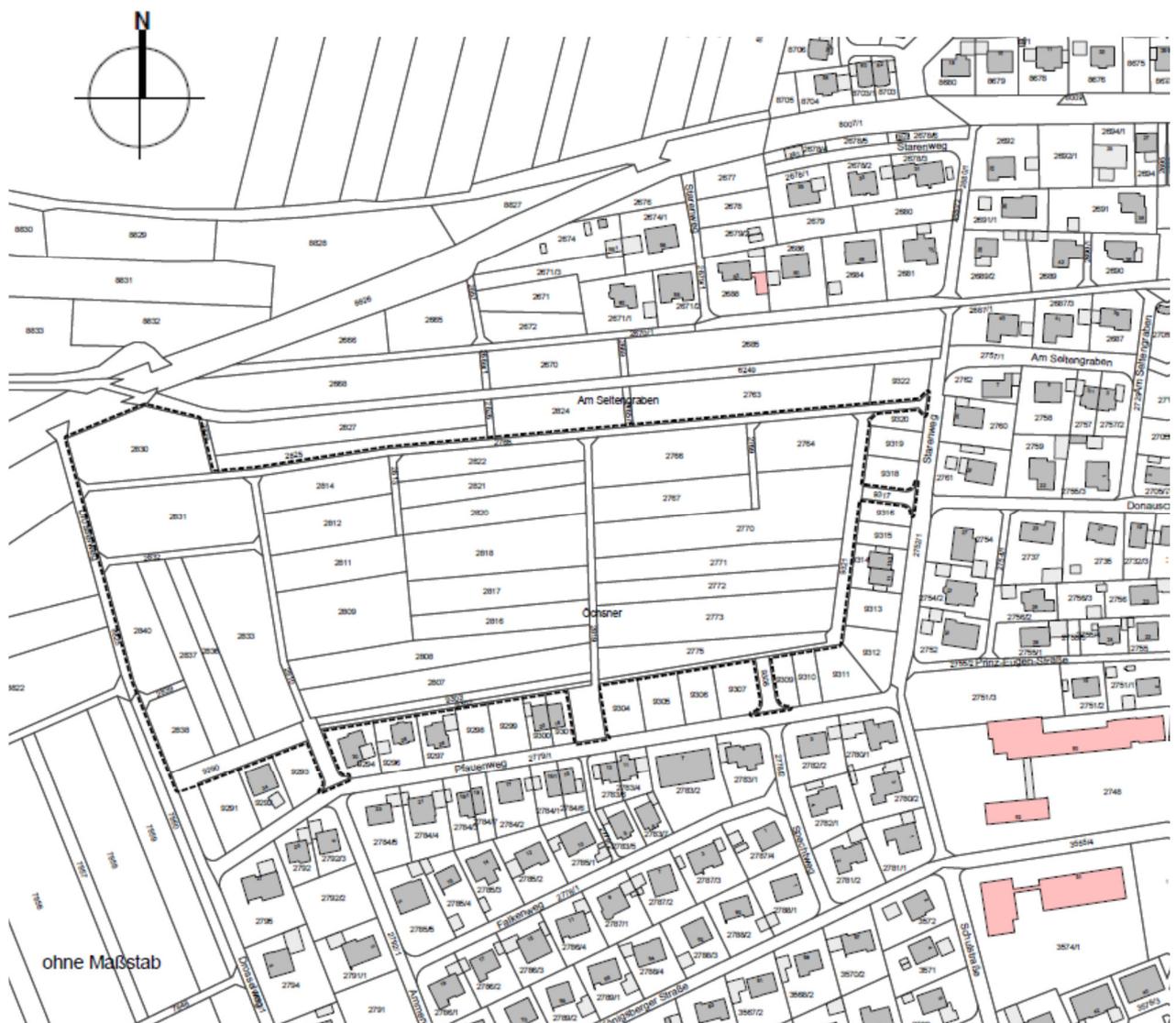
„ÖCHSNER II“

Begründung vom 14.03.2019

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom 07.02.2019 (getrennt beigefügt)

- *Blauzeichnungen werden im weiteren Verfahren ergänzt*



Übersichtsplan

Teil I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Wasserschutzgebiet
 - 2.4 Hochwassergefahrenkarte
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Baugrundgutachten
 - 6.2 Habitatsstrukturanalyse
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte
 - 7.2 Konzeption Bodenschutz
 - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
 - 7.5 Konzeption Klima / Luft
 - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
 - 7.7 Konzeption Entwässerung
 - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 8.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz
 - 8.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 8.8 Öffentliche Grünflächen

- 8.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8.12 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

- 10. Örtliche Bauvorschriften**

- 11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

- 12. Flächenbilanz**

- 13. Planungs- und Erschließungskosten**

- 14. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung hat seit vielen Jahren eine große Bedeutung für die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Aktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken war vorrangiges Ziel. Dadurch wurde der Bedarf an Neubauflächen verringert.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Ergenzingen gibt es derzeit insgesamt 69 Baulücken - 55 in ausgewiesenen Baugebieten, 14 in der „unbeplanten“ Ortslage – nahezu alle im Privateigentum (Stand: 01.05.2018).

Am 12.09.2014 ist der erste Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan „Öchsner I“ rechtskräftig geworden. Insgesamt konnten 24 Bauplätze geschaffen werden, die mittlerweile fast vollständig bebaut sind.

Am 26.01.2016 hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen zur Wohnbaulandentwicklung als „Wohnbaulandprogramm 2025“ beschlossen (BV 2015/280). Basis hierzu bildete der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2014, dass nur noch Baugebiete ausgewiesen werden, wenn alle Flächen innerhalb eines Plangebietes im Eigentum der Stadt sind.

Aufgrund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde der zweite Bauabschnitt „Öchsner II“ weiter entwickelt.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am westlichen Ortsrand des Stadtteils Ergenzingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden. Es können insgesamt etwa 60 Bauplätze geschaffen werden. Außerdem soll eine Pflegeeinrichtung (Hospitalstiftung) mit 60 Plätzen im Gebiet realisiert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde für das Pflegeheim ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Am 21.06.2017 hat der Ortschaftsrat Ergenzingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Öchsner II“ gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 29.03.2016 sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Ergenzingen gefolgt und hat am 27.06.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit Umweltprüfung einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 19.05.2006) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

2.4 Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand im Bereich zwischen Seltenbach, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der ca. **4,8 ha** große Planbereich wird

- im Osten und Süden durch die Bauplätze entlang des Staren- und Pfauenwegs des Baugebiets „Öchsner I“ begrenzt,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nrn 7753/1 und 8825 (Drosselweg),
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nr. 2765.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nrn 2764, 2765, 2766, 2767, 2769, 2770, 2772, 2773, 2775, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2830, 2831, 2832, 2833, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 9290, 9303, 9308, 9317, 9321 und 8826.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.09.2014. In Randbereichen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Öchsner I“ von dem Geltungsbereich „Öchsner II“ überlagert.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA und IIIB) wurde ein weiteres Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit beauftragt. Die Ergebnisse wurden jeweils im Kapitel 1 des Gutachtens zusammengefasst.

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenwirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

6.1 Baugrunduntersuchung

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Erkundung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens. In einem weiteren Gutachten wurde die Deckschichtenmächtigkeiten im Plangebiet untersucht.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Untergrunderkundung wurden elf Rammkernsondierungen und neun Rammsondierungen abgeteuft.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit²

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB ist zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben eine Aussage zur Mächtigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk notwendig. Das von der HPC AG, Rottenburg, erstellte Gutachten dient lediglich punktuellen Aufschlüssen im Baugebiet. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. Unterkellerung, Zisternen o.ä.) muss mit dem Bauantrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens ein vorhabenbezogenes Gutachten mit Angabe der Deckschichtenmächtigkeit der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

6.1.3 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und nochmals weitere zehn Schürfen ausgeführt.

¹ HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177, Rottenburg am Neckar, 16.01.2016

² HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177 (2), Rottenburg am Neckar, 24.09.2018

6.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmbablagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Die Untersuchung wurde um weitere zehn Schürfen ergänzt. Diese engmaschigere Untersuchung hat das Ergebnis der vorhergehenden Sondierungen bestätigt.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

6.2 Habitatstrukturanalyse

Die Habitatstrukturanalyse³ wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung⁴ (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt.

6.2.1 Methodik der Erhebung

Für die Erfassung der Vogelarten wurden sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juli 2016 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Baufeldbereinigungen und -vorbereitungen (Entfernung Gebäude, Bäume, Sträucher) dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Es gehen je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Dafür sind vorgezogene populationsschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte

Der Entwurf berücksichtigt bereits das Pflegeheim, sowohl Lage als auch Grundform sind lediglich als Platzhalter zu verstehen, um das Größenverhältnis darzustellen.

Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen. Im westlichen Bereich des Plangebiets, hin zu freier Landschaft, sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist damit am Ortsrand von Ergenzingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen.

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2161150/bei-um, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016

⁴ HPC AG, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Projekt-Nr. 2161150(2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann.

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Ergenzingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 50 ha	50 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 28 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	14 ha	
Einwohner/innen:	5.297 (31.08.2016) abzüglich der 670 gemeldeten Personen für die Erstaufnahmestelle 4.627	64 ha	Ø 72 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbau-land) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N** (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbau-land) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:
- | | |
|---|----------|
| Mittelzentrum | 80 Ew/ha |
| Unterkern | 70 Ew/ha |
| Kleinkern | 60 Ew/ha |
| Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion | 55 Ew/ha |

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind 70 bis 85 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bzw. zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	73	168
Maximalvariante	85	196
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,8 ha
Bruttowohnbauland: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergenzingen
Minimalvariante inkl. Pflege	57 EW / ha	71,4 EW / ha
Maximalvariante inkl. Pflege	64 EW / ha	71,8 EW / ha
Mittelwert inkl. Pflege	61 EW / ha	71,6 EW / ha

Die Vorgaben des Regionalplanes zu den Dichtewerten sind für die Ortschaft eingehalten.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der Oberboden ist getrennt abzutragen und zu lagern und soll auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht werden. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten. Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen wird entsprechend ausgeschlossen.

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers herzustellen. Die Größe der Zisterne ist abhängig von der Dachfläche, die Mindestgröße der Zisterne beträgt 5 m³. Durch die Wasserrückhaltung auf dem Grundstück wird kann für eine gedrosselte Zuleitung zum Vorfluter (Seltenbach) gesorgt werden.

Dächer bis 15° Dachneigung sind zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung. Die Regenwasserrückhaltung ist wichtig, da es sich beim Planbereich um ein stark hängiges Gelände handelt und die Überschwemmungsfläche und der Wasserabfluss des Vorfluters im Hochwasserfall nicht weiter verschärft werden sollte.

Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIA und IIIB; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Zum Schutz des Karstgrundwasserleiters muss eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet vorhanden sein. Im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit in Teilbereichen des Plangebiets muss im konkreten Einzelfall der jeweilige Nachweis ausreichend verbleibender Deckschichtenmächtigkeit durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Seltenbach von einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ-100) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann den Eingriff in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation, der bisher „harte“ Siedlungsrand wird landschaftsgerecht eingegrünt. Über das nach wie vor vorhandene Feldwegenetz ist für die Bevölkerung der Außenbereich als Naherholungsziel weiterhin gut erreichbar. Den Belangen der Landwirtschaft bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen wird durch den Erhalt des Drosselweges als Wirtschaftsweg Rechnung getragen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Die Ortsrandeingrünung im Westen mit Laubbäumen und Sträuchern sichert eine weitere Eingrünung des Gebiets.
- Verwendung von energiesparenden und insektenschonenden Leuchtmitteln.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind durch das Baugebiet Öchsner I vorgegeben. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Das Plangebiet fällt kontinuierlich von Süden nach Norden bis zum Seltengraben/-bach. Das Grundgerüst der Erschließung folgt der Topographie. Das Erschließungssystem ist durchlässig, ein „Durchschusscharakter“ jedoch nicht gegeben, sowohl die vorhanden als auch die künftigen Anwohner sollen nicht durch unnötigen Fahrverkehr belastet werden. Die beiden Hupterschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen zusammengeführt. So können kleinere, identitätsstiftende Quartiere gebildet werden.

Fußgänger/ Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die bewährte Verbindung von der Horber Straße zum Kreuzungsbereich Starenweg/ Edelmannstraße erhalten. Weiterhin wird die neue Nord-Süd-Verbindung vom Pfauenweg zur Horber-Straße mit einem einseitigem Gehweg ausgeführt um auch hier eine sichere Verbindung herzustellen. Ein weiterer Gehweg verläuft ent-

lang der Haupterschließungsstraße von Westen her bis zum Pflegeheim. Entlang des gesamten Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Gebietsgrenze parallel zum Seltenbachgraben ein Wirtschaftsweg und auch der Drosselweg kann weiterhin genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden öffentliche Parkplätze angeboten.

Wirtschaftsweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Bestandssicherung.

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem vor. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁵

Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften konkrete Festsetzungen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der in Teil B beigefügte Umweltbericht wurde von der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet.

Die neu überplanten Flächen des Plangebiets werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt die Ackernutzung. Im nordwestlichen Teil des Gebiets sowie auf einem Flurstück im östlichen Teil wurde eine größere Teilfläche als Koppel abgetrennt. Auf den Geländesprüngen zwischen Acker- und Weideflächen sind teilweise Raine mit Altgrasbeständen, teils mit Einzelbäumen oder Gehölzen ausgebildet. Von Süd nach Nord, in Verlängerung der Erschließung des ersten Bauabschnitts (Öchsner I), durchziehen zwei Graswege das Gebiet. Ein weiterer Grasweg verläuft am nördlichen Gebietsrand.

Als wesentliche zu erwartende nachteilige Umweltauswirkung sind im Gebiet die Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) zu erwarten. Die Neuversiegelung bzw. Bebauung wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Tieren und Pflanzen, Grundwasser, Mensch, Klima und Landschaftsbild nachteilig aus. Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Grünflächen zur ein- und Durchgrünung, Gärten mit Bäumen, begrünte Dachflächen, Bäume im Straßenraum). Die Neuversiegelung von Flächen ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden. Dazu wurden im Bebauungsplan Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird angrenzend an das Plangebiet in der Aue des Seltenbachs umgesetzt. Eine Ackerfläche von

⁵ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.500 qm wird in Grünland/Wiese umgewandelt. Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden dennoch ein Ausgleichsdefizit von 227.423 Ökopunkten. Diese werden über das Öko-konto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen.

Nachteilige Auswirkungen können für Fledermaus- oder Vogelarten auftreten, als Folge der Rodung von Bäumen im Gebiet. Um zu verhindern, dass ruhende Fledermäuse oder brütende Vögel einschließlich der Gelege geschädigt werden, sollen die Bäume, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel gerodet werden. Rodungsarbeiten sind daher im Winterhalbjahr umzusetzen. Weiterhin gehen mit der Entwicklung des Plangebiets je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Als Ersatz sollen je zwei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden. Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen, im Umfeld des Plangebiets drei Fledermauskästen angebracht. Die Umsetzung wird von der städtischen Umweltbeauftragten veranlasst. Der Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann durch die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen weitgehend, d.h. zu ca. 94 % kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 21.002 Ökopunkten.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Seltenbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Retentionsbecken zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet. Zum Schutz der Vorflut sind Retentionszisternen als Zwischenpuffer umzusetzen.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Minimierung Flächenversiegelung	Bodenschutz, Grundwasserneubildung
M 2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet; Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen
M 3: Schutz des Grundwassers (Beachtung WSG-Zone)	Grundwasserneubildung
M 4: Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen, Ableitung in Vorfluter	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserschutz
M 5: Baumschutz	Artenschutz
M 6: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 7: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar) Zwei Nisthilfen für Vögel, drei Fledermauskästen	Artenschutz
M 8: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Durchgrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 9: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 10: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 11: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 12: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 13: Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 14: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Maßnahme	Wirkung
Ausgleichsmaßnahme außerhalb Plangebiet; Umwandlung Acker in Wiese (3.500 qm), Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbau-betriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Nicht störende wohnungsähnliche Betriebe sind z.B. Heimarbeitsplätze, bei denen der Arbeit-geber einen abgeschlossenen Raum fordert; diese sind eine spezielle Gruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ähnlich einzuschätzen wären die Geschäftsräume eines nicht selbstständigen von zu Hause arbeiten-den Versicherungsvertreters.

Für den Standort des geplanten Zweckes (hier Pflegeheim) wird der Planbereich als Ge-meinbedarfsfläche ausgewiesen.

Zur Absicherung der gewünschten Nutzung ist es notwendig die Fläche als Gemeinbedarfs-fläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festzusetzen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von Vollgeschossen definiert. Es ori-entiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemei-nes Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen 0,4. Die maximale Grundflächenzahl beträgt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 0,5. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf im WA2 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Gelän-deoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie de-ren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurde die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Im WA1 und WA3 wurde die maximale Traufhöhe 1/2 bzw. Firsthöhe wurde auf 5,5 m / 7,0 m bzw. 8,0 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen die festgesetzten Höhen-angaben einer zweigeschossigen Bebauung.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA2) sind zwei Vollgeschoss und ein Dachge-schoss zulässig. Das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) muss als Staffelgeschoss ausge-führt werden. Die Traufhöhe (TH1) wurde auf 7,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe

(entspricht TH2) wurde für den Bereich des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) auf 10,0 m festgesetzt.

Im Bereich des Pflegeheims wird die Traufhöhe (TH2) mit 7,0 m festgesetzt. Die für die Höhenentwicklung maßgebende Erschließungsstraße ist die südlich gelegene Wohnstraße. Nach Norden hin tritt der Baukörper aufgrund eines Hangeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Nach Süden lediglich zweigeschossig. Der im Verhältnis zur Umgebungsbebauung großzügige Baukörper des Pflegeheims passt sich im Süden aufgrund der Zweigeschossigkeit gut in die umgebende Struktur ein.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks mindestens jedoch +0,25m bis max. +0,5m. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube, notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. In Bereichen in denen das Gelände aufgrund des Grundwasserschutzes (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mind. 2,0 m) angehoben werden muss, dürfen die Aufschüttungen am Gebäude maximal 0,70 m ab der neuen Geländehöhe betragen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern. Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern in der Randlage zu erreichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraßen sind Baustreifen festgesetzt, um eine flexible Grundstücksaufteilung zu erreichen.

Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein hohes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Textteil wie folgt geregelt:

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal 8 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

Mit dieser Festsetzung wird eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenflächen sichergestellt.

Des Weiteren sind Stellplätze überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den überwiegend „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2 zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Bei geneigten Grundstücken ist im WA2 talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die natürliche Geländeoberfläche um max. 1,0 m überschreiten.

Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) einzugrünen.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind vorgegeben, da diese bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert wurden. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Be-

wirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Die innere Erschließung erfolgt über zwei von Ost nach West verlaufenden Haupterschließungsstraßen sowie durch die von Nord nach Süd verlaufenden Verbindungsstraßen. Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 5,20 m und 6,20 m. An den Hauptverkehrswegen sind einseitige Gehwege vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sichert die uneingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplan sind Flächen für zwei Trafostationen festgesetzt, welche die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherstellen.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Der endgültige Ortsrand im Nordwesten wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe dient. Die Fläche ist als Wiese anzulegen. Damit wird ein, wenn auch begrenzter, Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger geschaffen, der Teil des Nahrungsreviers für Vögel ist und der Minderung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume dient. (Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahme M 8 – 11).

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden. Die Belange des Natur-, Arten- und Grundwasserschutzes sind zu beachten.

In der mit PFG 4 gekennzeichneten öffentlichen Flächen können Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (Spielhäuser, Geschirrhütten, Holzunterstände,...) sowie jegliche Bepflanzung (Bäume, Sträucher, etc.) nicht zugelassen werden, um die Zugänglichkeit des Regenwasserkanals dauerhaft und jederzeit sicherzustellen.

8.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. § 135 a-c BauGB

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz (z.B. Umgang mit Boden, Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung), zum Wasserhaushalt, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Bepflanzung / Dachbegrünung getroffen. Außerdem ist dem Bebauungsplan-gebiet eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet – Umwandlung einer Ackerfläche im Überflutungsbereich HQ 100 des Seltenbachs zu einer Wiese (Ausgleich für die Versiegelung).

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung / Rodung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden. Zudem ist die Anbringung von Nisthilfen für den Feldsperling und Star im näheren Umfeld erforderlich. Weiterhin werden zur Unterstützung der Fledermauspopulation drei Fledermauskästen in der Umgebung angebracht.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und vollständig ausgeglichen.

In den öffentlichen Grünflächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

(Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahmen M 1 bis M 11.)

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

Für die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pflanzgebote festgesetzt.

Pro Baugrundstück ab einer Größe von 300 qm ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt. Mit dieser Mindestbegrünung soll erreicht werden, dass das Baugebiet in die dörfliche Umgebung eingebunden wird und eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit erreicht wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke, eine Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets.

(Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahmen M 12 bis M 14.)

8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbezugslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

8.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers, ist ein Regenwasserkanal herzustellen. Dieser ist für die Aufnahme des oberflächennah anfallenden Regenwassers der Flächen des gesamten Plangebiets erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird:

- die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III A und III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.
- die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg vom 08.12.2010, Typ 2, Detailkarte; Überflutungsflächen für HQ_{10, 50, 100, EXT}; HWGK UF M025 125062; Gewässer Ammer-Steinlach – begrenzt auf die Überflutungsfläche HQ₁₀₀,

10. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebiets erreicht werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den differenzierten Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung wird zum einen auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und auch die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Zum anderen wird die Dachform dem Gebäudetyp entsprechend festgesetzt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Das nach Norden geneigte Pultdach ermöglicht große Glasflächen im Süden als eine Passivhaus-Nutzung.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden.

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser spiegelt die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens) wieder.

Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung herzustellender Stellplätze ist über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend festgesetzt: für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5,0 m zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen mit reduzierten Versorgungseinrichtungen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden und führt zu einem erhöhten Besatz an Fahrzeugen in den Wohngebieten. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha.

Geltungsbereich	ca. 4,80 ha	100,0%
Wohnbauflächen	ca. 2,38 ha	49,6%
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,87 ha	18,12%
Erschließungsflächen	ca. 0,95 ha	19,78%
Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha	12,5%
Externe Ausgleichsmaßnahme	ca. 0,35 ha	

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 41.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und –planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>		<u>NN €</u>
Baugrundgutachten 1 + 2	rd. 21.000,- €	
Habitatsstrukturanalyse und SaP	rd. 3.850,- €	
Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	ca. 4.800,- €	
CEF-Maßnahmen	ca. NN €	
Erschließungsplanung	ca. NN €	

Kosten für die Erschließung

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca. NN €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	NN €
Baugrundgutachten für die Erschließung	NN €
Entwässerung	ca. NN €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 280.234,- €

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am NN.NN.2019 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund NN € brutto jährlich ermittelt.

Für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen für Feldsperling und Star sowie der Fledermauskästen fallen jährlich ca. 250 € an.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca.	NN €
Straßenunterhaltung	ca.	NN €
Straßenbeleuchtung	ca.	NN €
Kanalnetzunterhaltung	ca.	NN €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca.	NN €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca.	NN €

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rottenburg am Neckar, den 14.03.2019

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt