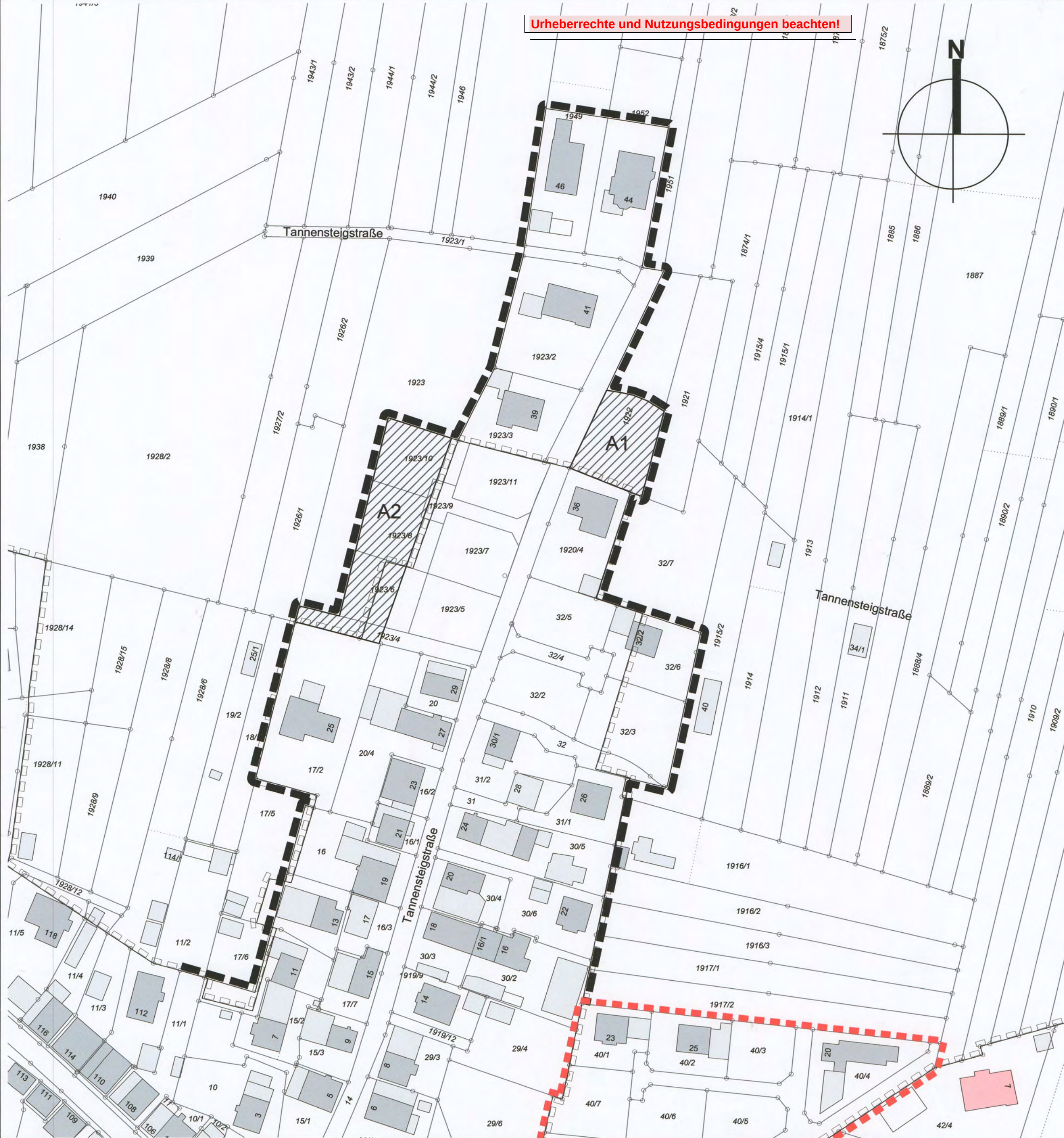




Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße"

M 1:1000

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



ZEICHENERKLÄRUNG



Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird



Abgrenzung des Innenbereichs mittels Satzung
(§ 34 Abs.4 Satz 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme



Grenze der Dorfbildsatzung



Grenze des Bebauungsplanes
"Hinter dem Schlossgarten"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 13 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

am 11.12.2015
01.12.2015

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 21.12.2015 bis 20.01.2016
01.12.2015

Lageplan in der Fassung
Begründung in der Fassung

vom 16.10.2015
vom 16.10.2015

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

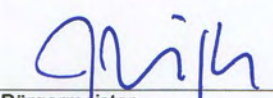
19.04.2016

Lageplan in der Fassung
Begründung in der Fassung

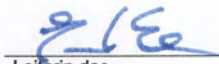
vom 16.10.2015
vom 02.03.2016

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der Inhalt dieser Ausfertigung stimmt
mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 20.04.2016


Bürgermeister

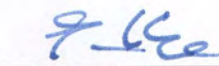



Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

01.07.2016

Rottenburg am Neckar, den 01.07.2016


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

3. FERTIGUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG „Tannensteigstraße“

Bestand der Planung: 1 Blatt

Planteil vom 16.10.2015

Rechtsverbindlich seit 01.07.2016

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 13 BauGB

01.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung

am 11.12.2015

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

01.12.2015

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 21.12.2015 bis 20.01.2016

Lageplan in der Fassung

vom 16.10.2015

Begründung in der Fassung

vom 16.10.2015

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

19.04.2016

Lageplan in der Fassung

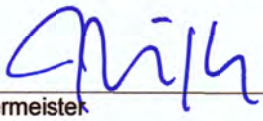
vom 16.10.2015

Begründung in der Fassung

vom 02.03.2016

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens
nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB)
wird bestätigt. Der Inhalt dieser Ausfertigung stimmt
mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 20.04.2016


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

01.07.2016

Rottenburg am Neckar, den 01.07.2016


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN**

4 . FERTIGUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG

„Tannensteigstraße“

Bestand der Planung: 1 Blatt

Planteil vom 16.10.2015

Rechtsverbindlich seit

01.07.2016



ZEICHENERKLÄRUNG



Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird



Abgrenzung des Innenbereichs mittels Satzung
(§ 34 Abs.4 Satz 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme



Grenze der Dorfbildsatzung



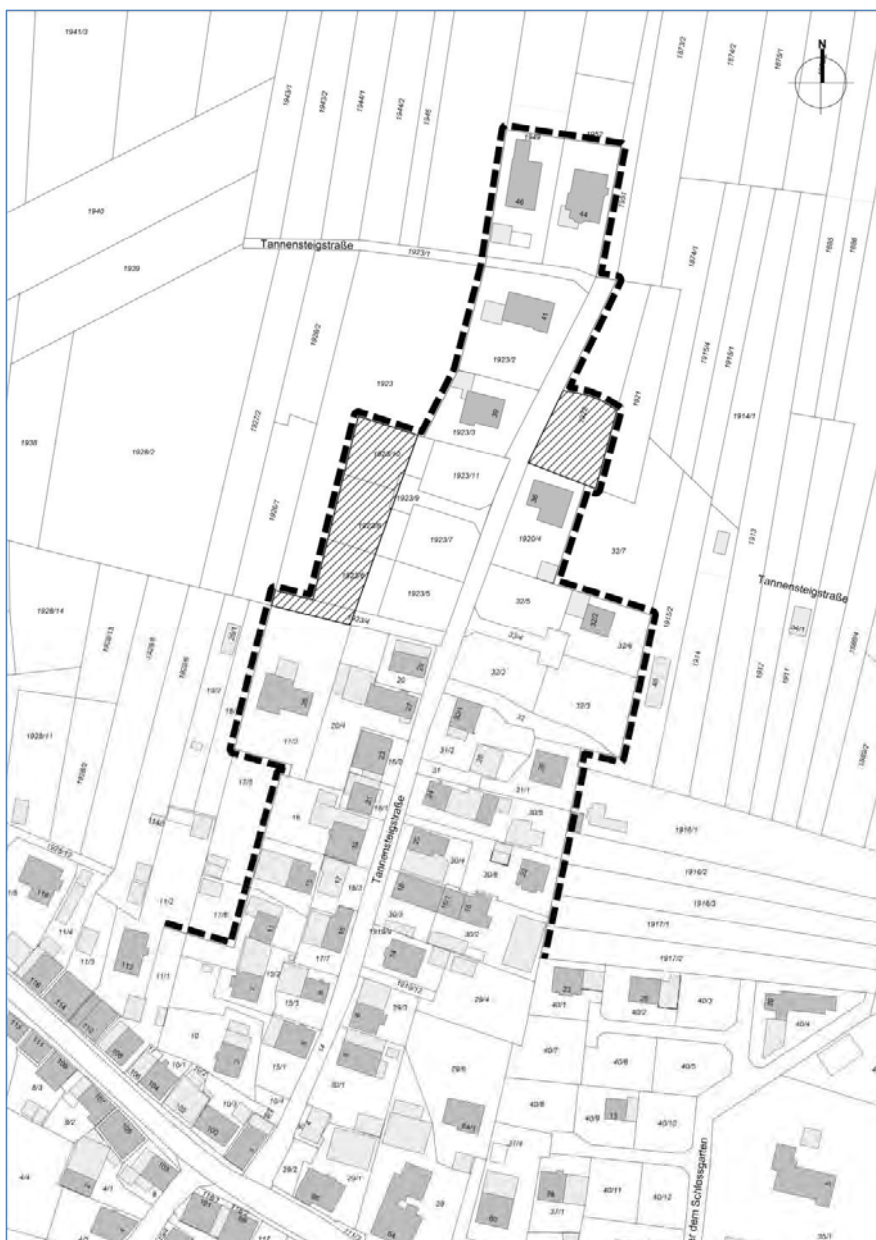
Grenze des Bebauungsplanes
"Hinter dem Schlossgarten"



**KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN**

ERGÄNZUNGSSATZUNG „TANNENSTEIGSTRASSE“

Begründung vom 02.03.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Planungserfordernis**
- 2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Innenbereich - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB
 - 4.2 Städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB
 - 4.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
 - 4.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren
- 5. Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen**
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung**
- 7. Belange des Umweltschutzes**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Belange
 - 7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Anlagen

- Anlage 1:** Gestaltungskonzept für einen Teilbereich der Parzelle Nr. 1923
- Anlage 2:** Ergänzungssatzung Tannensteigstraße, Rottenburg-Baisingen
Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
Gutachten Nr. 2152308, HPC AG, Rottenburg am Neckar

1. Planungserfordernis

Am nordwestlichen Ortsrand von Baisingen soll im Bereich der Tannensteigstraße ein Teil der Parzelle Nr. 1923 erschlossen und mit sechs Wohngebäuden in Form von Familienhäusern bebaut werden (Gestaltungskonzept, siehe Anlage 1). Dieser Planungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Planungsrechtlich handelt es sich bei Teilen der Parzelle Nr. 1923 um „Außenbereich“, der nur nach den Einschränkungen des § 35 BauGB nutzbar ist. Eine Wohnbebauung wäre dort nicht zulässig.

Des Weiteren wird die Tannensteigstraße derzeit ausgebaut; sie soll weitgehend der beidseitigen Erschließung dienen. Ein Teil der privaten Parzelle Nr. 1922 am östlichen Rand, planungsrechtlich ebenfalls im Außenbereich, soll eine zusätzliche Baumöglichkeit bieten; sie ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Dementsprechend ist eine planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Wohnnutzung an der Tannensteigstraße erforderlich. Diese kann mit einem Bebauungsplan oder mit einer städtebaulichen Satzung geschaffen werden.

Auf Grund der Ortsrandlage, der vorhandenen Struktur des zu betrachtenden Bereiches und der geplanten Wohnbebauung an der Tannensteigstraße bietet es sich an, die planungsrechtliche Grundlage über eine städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB zu schaffen. Damit wird der bestehende Innenbereich an der Tannensteigstraße mit wenigen zusätzlichen Baugrundstücken abgerundet werden. Unter Berücksichtigung der materiellen Voraussetzungen wird dies mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bewerkstelligt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat am 01.12.2015 beschlossen, für den betreffenden Bereich die Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ aufzustellen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die projektierte Wohnbebauung zu schaffen.

2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der größte Teil des Satzungsgebietes als vorhandene gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans widersprechen der Satzung nicht.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der ca. 2,2 ha große weitgehend bebaute Bereich der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Baisingen.

Der Planungsbereich weist bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke aber auch Baulücken auf.

Die vorhandene Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Haupt- und Nebengebäude geprägt, die dem Wohnen dienen und teilweise aus landwirtschaftlicher Nutzung herrühren. Mit den dazugehörigen Hof- und Freiflächen weist sie eine ausgeprägte ländliche Struktur auf.

An den Ortsrand schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärten an.

Die beiden ergänzten, im Plan durch Schraffur gekennzeichneten Teilflächen des „Außenbereichs“, Teile der Parzellen Nr. 1922 und 1923 mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1.900 m², werden derzeit überwiegend als Grünland (Wirtschaftswiese) genutzt. Auf der Teilfläche 1 ist ein Obstbaum vorhanden; Teilfläche 2 weist eine lückenhafte Reihe aus drei Obstbäumen auf; der südliche Teil wird vom einem Strauchgebüsch und einer Fichte eingenommen.

Das Satzungsgebiet zur Abrundung der baulichen Entwicklung an der Tannensteigstraße wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die bebauten Grundstücke Tannensteigstraße 46 (Teile der Parz. Nr. 1949), Tannensteigstraße 41 (Parz. Nr. 1923/2), Tannensteigstraße 39 (Parz. Nr. 1923/3), durch Teile der unbebauten Parzelle Nr. 1923, durch die bebauten Grundstücke Tannensteigstraße 25 (Parz. Nr. 17/2) und Tannensteigstraße 19 (Parz. Nr. 16), die Gebäude Tannensteigstraße 13 (Teile der Parz. Nr. 17/5) und Tannensteigstraße 11 (Teile der Parz. Nr. 17/6).
- Im Norden durch die bebauten Bereiche von Tannensteigstraße 46 (Teile der Parz. Nr. 1949) und Tannensteigstraße 44 (Parz. Nr. 1952).
- Im Osten durch die Wegparzelle Nr. 1951, durch einen kurzen Abschnitt der Tannensteigstraße (Parz. Nr. 14), durch den südlichen Teil der unbebauten Parzelle Nr. 1922, durch die bebauten Grundstücke Tannensteigstraße 36 (Parz. Nr. 1920/4) und Tannensteigstraße 32/2 (Parz. Nr. 32/6), das unbebaute Grundstück Parz. Nr. 32/3 und die bebauten Grundstücke Tannensteigstraße 26 (Parz. Nr. 31/1), Tannensteigstraße 24 (Parz. Nr. 30/5), Tannensteigstraße 22 (Parz. Nr. 30/6) und Tannensteigstraße 16 (Parz. Nr. 30/2).
- Im Südosten schließt der Satzungsbereich auf Höhe der Parzelle Nr. 40/1 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Schlossgarten“ an und geht westlich davon in den vorhandenen Innenbereich über.
- Im Südwesten geht die Abgrenzung des Satzungsbereiches auf Höhe der Parzelle Nr. 11/1 bzw. Teile von Parz. Nr. 17/6 in den vorhandenen Innenbereich über.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Die von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Nur Teile der Parzelle Nr. 1923, die Parzelle Nr. 32/4 (östliche Stichstraße) und die Parzelle Nr. 32 (östlicher Weg) befinden sich in städtischem Eigentum.

Die Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen („Dorfbildsatzung“), die einen Teil des Bereiches umfasst, bleibt unverändert und gilt daher weiter.

4.1 Innenbereich - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB

Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich einer Gemeinde ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Die Darstellungen des behördenverbindlichen Flächennutzungsplans geben nur einen Anhaltspunkt. Erst die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gibt verbindlich Aufschluss über die planungsrechtliche Beurteilung.

Im konkreten Fall sind jeweils neben dem zu beachtenden „Einfügen“ und der „Erschließung“ die Begriffe „Bebauungszusammenhang“ und „Ortsteil“ wesentlich. Maßgeblich für die Beurteilung eines Vorhabens sind allein die tatsächlichen Verhältnisse.

Der nicht formal abgegrenzte „unbeplante“ Innenbereich unterscheidet sich insofern vom überplanten Innenbereich nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (Bebauungsplan).

4.2 Städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Das BauGB bietet im allgemeinen Städtebaurecht mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB - den sog. „Innenbereichssatzungen“ - ein zusätzliches Instrumentarium zur verbindlichen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich.

Wenn die Einbeziehung einzelner zur Bebauung durchaus geeigneter Grundstücke mittels Bebauungsplan zu aufwändig ist, bietet sich die Möglichkeit der städtebaulichen Satzungen an. Es handelt sich um ein relativ einfach zu handhabendes Instrument und daher um einen geeigneten Ersatz für einen Bebauungsplan.

Gerade bei kleineren Gemeinden im ländlichen Raum, deren städtebauliches Ziel nur darin besteht, in geringem Umfang neues Bauland zum Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung auszuweisen, sind städtebauliche Satzungen auf Grund der damit verbundenen geringen Planungskosten und reduzierten Verfahrensabläufe geeignete Instrumente zur Baulandbereitstellung.

Auf der Basis einer Innenbereichssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 BauGB beurteilt. Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung wird der Innenbereich parzellenscharf definiert. Damit wird Klarheit bei der Beurteilung der Lage bzw. der Zulässigkeit eines Vorhabens erlangt.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB werden drei Satzungstypen unterschieden:

1. Klarstellungssatzung: Die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile werden festgelegt.
2. Entwicklungssatzung: Bebaute Bereiche im Außenbereich werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baulächen dargestellt sind).
3. Ergänzungssatzung: Einzelne Außenbereichsflächen werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind).

Die drei Satzungstypen können nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Die Geltungsbereiche der einzelnen Satzungsbereiche sind durch eine Abgrenzungslinie deutlich zu machen.

4.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Eine Ergänzungssatzung ist gekennzeichnet durch:

- Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- maßvolle Erweiterung des Innenbereiches, d.h. räumlich begrenzter Umfang zur Abrundung bzw. Begradigung des Ortsrandes oder zum „Einfangen“ von baulichem Bestand,
- Schaffung von neuem Baurecht, da es sich zuvor nicht um zum Innenbereich gehörendes Bauland gehandelt hat (konstitutive Bedeutung).

Die materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind im Bereich der Tannensteigstraße gegeben:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der Natura2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete),
- Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (hinreichend konkreter städtebaulich prägender Rahmen für eine ergänzende Bebauung, d.h. bloßes Angrenzen wäre nicht ausreichend),
- problemloses Einfügen der künftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung,
- Vorhandensein eines unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

4.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung - hier in Form einer Ergänzungssatzung - erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. mit der Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Dabei unterliegen nur die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nicht aber die Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Hierzu muss die unmittelbar angrenzende Lage des Innenbereichs eindeutig ablesbar sein; der angrenzende Innenbereich muss materiell vorhanden sein, jedoch nicht durch Satzung formell klargestellt sein.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen, naturschutzrechtlicher Eingriff und hierzu festgesetzter Ausgleich).

Eine zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie zur Abwägung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist nicht beizufügen.

Ansonsten ist das Verfahren mit einem Bebauungsplanverfahren vergleichbar.

Nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist der Beschluss einer städtebaulichen Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die städtebauliche Satzung in Kraft.

Städtebauliche Satzungen unterliegen nicht der Umweltprüfung und nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Sie sind vor ihrem In-Kraft-Treten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

5. Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan (einem „überplanten Innenbereich“ nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB) wird mit einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB inhaltlich Auskunft zur Bebaubarkeit i.d.R. ohne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB gegeben. Es bestünde zwar gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen; dies wurde jedoch bei der vorliegenden Satzung nicht angewendet.

Die Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Die Satzung beinhaltet das „Einfangen“ von baulichem Bestand, die Entwicklung von Baulücken und eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches zur Abrundung des Ortsrandes. Sie ermöglicht eine weitgehend beidseitige Bebauung an der Tannensteigstraße.

Die bereits vorhandenen „Innenbereichsgrundstücke“ werden verbindlich als solche gekennzeichnet bzw. „klargestellt“.

In geringem Umfang wird neues Bauland zur Eigenbedarfsdeckung geschaffen; der Innenbereich wird maßvoll erweitert. Zusätzliches Bauland (Teile der Parzellen Nr. 1922 und 1923) wird lokal „kleinräumig“ bereitgestellt, indem ursprüngliche Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Die Ergänzung ist städtebaulich vertretbar.

In Baisingen besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken; im Jahr 2015 wurden elf gemeindliche Bauplätze veräußert. Die aktuellen größtenteils in Privateigentum befindlichen 43 Baulücken im Stadtteil können zur Bedarfsdeckung jedoch nicht mobilisiert werden.

Die Grundsätze u.a. nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind berücksichtigt.

Der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden erfolgte bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung u.a. in der Form, dass sich die für eine Bebauung ergänzten Bereiche auf einen geringen Flächenanteil von ca. 1.900 m² beschränken; der damit verbundene Eingriff wird über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen. Der größte Teil des Satzungsgebietes hat klarstellenden Charakter.

Die Innenbereichssatzung umfasst folgende Maßnahmen der Innenentwicklung:

Die zwischen den Gebäuden Tannensteigstraße Nr. 29 und Nr. 39 liegende Parzelle Nr. 1923 gehörte zu einem früheren landwirtschaftlichen Anwesen, dessen Hochbauten bereits vor Jahren abgeräumt wurden. Insoweit handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung ehemals anders genutzter Flächen.

Die einbezogenen Parzellen Nr. 32, 32/2 bis 32/6 sind ebenfalls aus der Umnutzung eines ehemals leerstehenden landwirtschaftlichen Anwesens entstanden.

Die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils am nordwestlichen Ortsrand von Baisingen hat neben der Ausweisung von nur rund vier neuen Baugrundstücken zur Folge, dass der angrenzende Außenbereich geschützt ist. Durch die parzellenscharfe Abgrenzung im Bereich der Tannensteigstraße wird der Siedlungskörper dort abschließend definiert.

6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ sind keine Maßnahmen erforderlich. Für die Eigentümer der ausgewiesenen Baugrundstücke besteht keine Pflicht zur Umsetzung.

Durch das erforderliche Verfahren entstehen Planungskosten entsprechend HOAI in Höhe von 13.210 € (brutto) und für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Höhe von rd. 1.420 € (brutto).

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung auf der Grundlage einer Habitatstrukturanalyse am 11.06.2015 berücksichtigt (siehe Anlage 2: Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Kap. 3.2).

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.

7.2 Eingriff-/Ausgleichsbetrachtung

Die mit der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ vorbereitete Bebauung am Ortsrand von Baisingen wurde einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unterzogen (siehe Anlage 2).

Die zukünftigen Bauvorhaben beeinträchtigen die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie das Schutzgut Boden in geringem Umfang. Der Verlust von Lebensräumen und die Überbauung von Böden sind als Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu werten und unterliegen der Eingriffsregelung.

Der mit der Ergänzungssatzung verbundene Eingriff kann teilweise ausgeglichen werden (Rodung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit, Anlegen von Hausgärten, Ortsrandeingrünung mit einer Obstbaumreihe).

Rechnerisch verbleibt ein Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden. Dieses kann über Maßnahmen des Ökokontos unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes ausgeglichen werden. Nach diesem sind Kosten in Höhe von rd. 9.520 € (brutto) anzusetzen. Davon entfallen auf die Parzelle Nr. 1922 rd. 2.485 € und auf die Parzelle Nr. 1923 rd. 7.035 €.

Rottenburg am Neckar, den 02.03.2016

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Gestaltungskonzept für einen Teilbereich der Parzelle Nr. 1923



Anlage 2:

Ergänzungssatzung Tannensteigstraße, Rottenburg-Baisingen, Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung;
Gutachten Nr. 2152308, HPC AG, Rottenburg am Neckar

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2152308	Gesamt: 3	16.10.2015

Ergänzungssatzung Tannensteigstraße, Rottenburg-Baisingen

– Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung –

Auftraggeber **Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt**

Anzahl der Seiten: 16
Anlagen: 1

INHALT:	Seite
1 Veranlassung	4
2 Lage und Nutzung des Plangebiets	4
3 Schutzgebiete, geschützte Biotope, Artenschutz.....	6
3.1 Schutzgebiete und geschützte Biotope	6
3.2 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	6
4 Darstellung des geplanten Vorhabens	7
5 Abarbeitung der Eingriffsregelung.....	8
5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	8
5.2 Schutzgut Boden	11
5.3 Schutzgut Wasser.....	12
5.4 Schutzgut Klima/Luft.....	13
5.5 Schutzgut Landschaft/Erholung	13
6 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg	14
7 Abschließende Bewertung	15

TABELLEN:

Tabelle 1: Biotoptypen am Standort und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	11
Tabelle 2: Natürliche Funktionen der vorkommenden Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	12
Tabelle 3: Anzurechnende Flächen zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten	14
Tabelle 4: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet Tannensteigstraße	15

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Übersicht zur Lage des geplanten Geltungsbereichs der Ergänzungs- satzung Tannensteigstraße.....	4
Abbildung 2: Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Tannensteigstraße	5
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf Tannensteigstraße	7
Abbildung 4: Luftbild des Gebiets mit Abgrenzung der Teilgebiete	9
Abbildung 5: Blick über die Wirtschaftswiese Flst. Nr. 1922, nach Osten.....	9
Abbildung 6: Blick über die Wirtschaftswiese Flst. Nr. 1923, nach Nordosten.....	10
Abbildung 7: Ansicht der Hecke mit Fichte Flst. Nr. 1923, nach Westen	10

ANHANG:

- 1 Quellen- und Literaturverzeichnis

ANLAGEN:

- 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 1.1 Detailbilanz Biotoptypen
 - 1.2 Detailbilanz Boden

1 **Veranlassung**

Das Gebiet „Tannensteigstraße“ in Rottenburg-Baisingen soll weiter entwickelt werden. Für den Teil des Gebiets, der dem derzeitigen Außenbereich zuzuordnen ist, soll eine Ergänzungssatzung beschlossen werden.

Für die davon betroffenen Flächen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung nach § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit entsprechender Bilanzierung erforderlich [1].

Der vorliegende Bericht wurde von der HPC AG, Niederlassung Rottenburg, erstellt. Er integriert grünordnerische Hinweise zum Bauvorhaben. Grundlagen des naturschutzfachlichen Beitrags bilden:

- Planunterlagen zum Geltungsbereich und Angaben der Stadt Rottenburg,
- eine fachbezogene Ortsbegehung im Juni 2015 zur Erhebung von Aspekten des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie des Landschaftsbilds,
- vorhandene Unterlagen zu den geforderten Inhalten. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

2 **Lage und Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Baisingen, dem westlichsten Ortsteil der Stadt Rottenburg am Neckar (s. Abbildung 1).

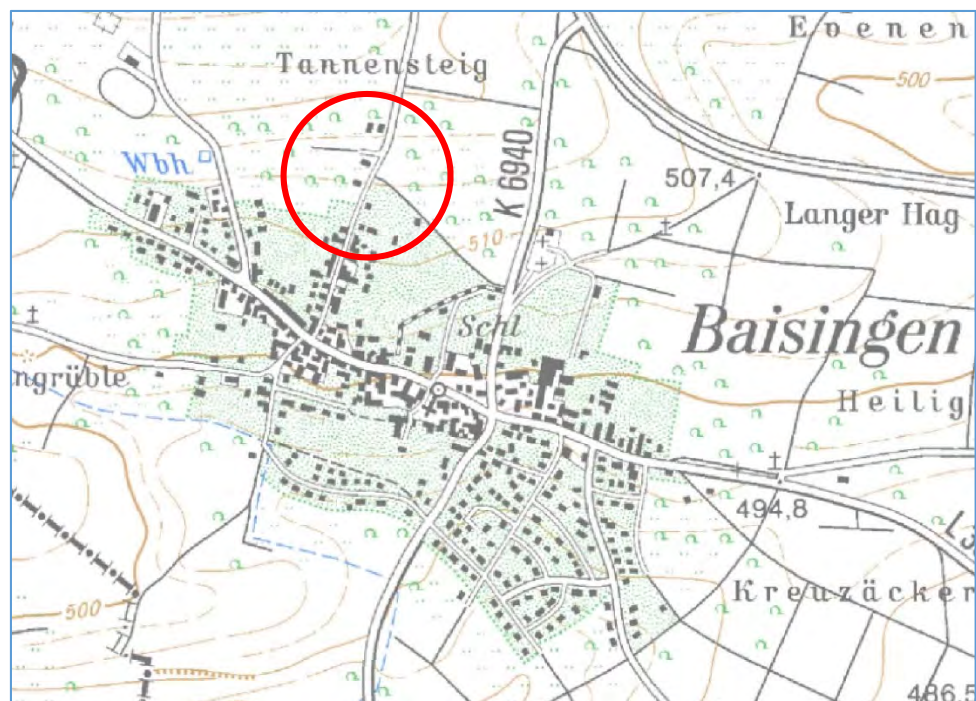


Abbildung 1: Übersicht zur Lage des geplanten Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Tannensteigstraße
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW Baden-Württemberg, 2015)

Der Geltungsbereich beinhaltet u. a. Teile der Grundstücke Flst. Nr. 1922 und 1923, östlich und westlich der Tannensteigstraße (s. Abbildung 2). Im Umfeld liegen bereits bebaute Grundstücke. An den Ortsrand schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärten an.

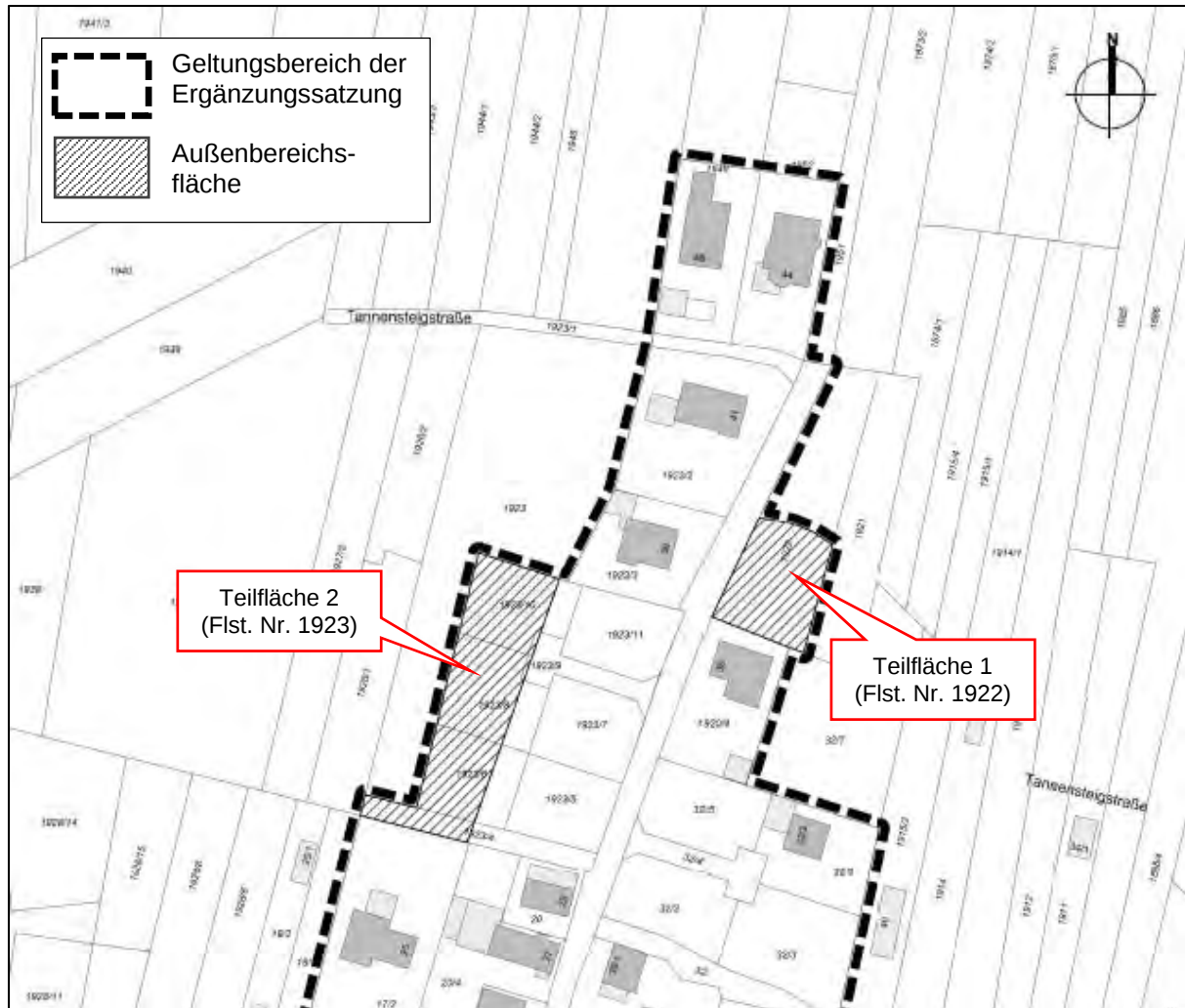


Abbildung 2: Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Tannensteigstraße
(Quelle: Stadt Rottenburg)

Die beiden Teilflächen des Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend als Grünland (Wirtschaftswiese) genutzt. Auf der Teilfläche 1 ist ein Obstbaum vorhanden. Teilfläche 2 weist eine lückige Reihe aus drei Obstbäumen auf; der südliche Teil wird von einem Strauchgebüsch und einer Fichte eingenommen.

3 Schutzgebiete, geschützte Biotop, Artenschutz

3.1 Schutzgebiete und geschützte Biotop

Die geplante Erweiterungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) [4] und geschützten Biotopen.

Es ist Teil der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“.

3.2 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung berücksichtigt. Als Grundlage wurde eine Habitatstrukturanalyse herangezogen. Die Habitatstrukturen wurden am 11.06.2015 erfasst. Kartierungen zur Erfassung geschützter Arten fanden nicht statt. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden:

- Die auf den Teilflächen vorhandenen Obstbäume weisen keine Höhlen auf, Rindenspalten sind teilweise vorhanden. Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Offenlandbereichen bilden die Teilflächen mögliche Nahrungsräume für Fledermäuse. Bis auf tagsüber genutzte Ruhequartiere einzelner Individuen bietet der betroffene Bereich keine Quartiermöglichkeiten (Wochenstuben, Winterquartiere) für diese Artengruppe. Essenzielle Nahrungsgebiete sind nicht betroffen.
- Die Gehölze (Bäume, Sträucher) bieten generell Brutmöglichkeiten für europäische Vogelarten. Aufgrund der Nähe zum Ortsrand, und auch der Nutzung der in Richtung der freien Landschaft hin liegenden Gärten, ist das Artenspektrum auf häufige, an Störungen gewöhnte Vogelarten beschränkt. Offenlandbrüter sind nicht zu erwarten.
- Für das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibien- und Reptilienarten lagen im Plangebiet keine Hinweise vor.
- Die Grünlandflächen sind grasdominiert und werden regelmäßig mehrmals im Jahr gemäht. Hinweise auf Raupenfutterpflanzen europarechtlich geschützter Falterarten liegen nicht vor. Aufgrund dieser strukturellen und standörtlichen Gegebenheiten ist auch das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten der wirbellosen Tiergruppen unwahrscheinlich.

Die vorhandenen Unterlagen sowie die Begehung lieferten keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten auf der zu betrachtenden Fläche.

Werden die Bäume und Sträucher im Gebiet gerodet, so könnten als Folge ruhende Fledermäuse sowie Vögel und ihre Gelege getötet, verletzt oder zerstört werden. Dies entspräche dem Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG. Um zu verhindern, dass der Verbotstatbestand eintritt, sollten die Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel erfolgen.

4 Darstellung des geplanten Vorhabens

Mit der Ergänzungssatzung wird festgesetzt, dass die beiden in Abbildung 2 dargestellten Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Baisingen einbezogen werden. Die Flächen sind i. W. durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Es sind nur solche Bauvorhaben zulässig, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung mit seiner typisch dörflich geprägten Bebauung einfügen.

Die Erschließung der Grundstücke kann von der Tannensteigstraße aus erfolgen. Für die westliche Teilfläche (Teilfläche 2) wird eine Stichstraße angenommen; die Zugänglichkeit der weiter westlich liegenden Gärten und landwirtschaftlichen Flächen wird über einen Weg sichergestellt. Eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Durch- bzw. Eingrünung der Baugrundstücke wird angestrebt; es wird ein Hausbaum pro Grundstück angenommen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Als Grundlage der Eingriffsbeurteilung kann der städtebauliche Entwurf herangezogen werden (s. Abbildung 3). Die Erschließung wurde zwischenzeitlich modifiziert. Der Weg soll aktuell eine Breite von 5,25 m aufweisen, die Stichstraße eine Breite von 4,75 m. Beide Erschließungsmöglichkeiten werden asphaltiert.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf Tannensteigstraße
(Quelle: Stadt Rottenburg)

Entsprechend der Nutzung im Umfeld (ca. GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung für Nebenanlagen) wird folgende Flächenbilanz angenommen:

	Flst. Nr. 1922	Flst. Nr. 1923
Gesamtfläche:	ca. 650 m ²	ca. 1.350 m ²
Erschließung (Weg, Stichstraße):	-	ca. 150 m ²
Grundstück, überbauter Teil:	ca. 290 m ²	ca. 540 m ²
Grundstück, Garten:	ca. 360 m ²	ca. 660 m ²

5 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Nachfolgend werden die Schutzgüter des Naturhaushalts und die Landschaft dargestellt und bewertet (Bestandsanalyse). Zu jedem Schutzgut wird die Erheblichkeit der ggf. erfolgenden Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ermittelt.

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse bildet eine fünfstufige Bewertung, die sich an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung [10] bzw. der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) [15] orientiert. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden bei der Darstellung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und der Umgebung wurden am 11.06.2015 im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst. Von der Planung in Anspruch genommen werden zwei Teilflächen östlich und westlich der Tannensteigstraße (s. Abbildung 2).

Flurstücks-Nummer 1922 weist eine Wirtschaftswiese mit einem mittelalten Obstbaum auf. Die nördliche Begrenzung bildet ein Schotterweg. Die Gebäude auf Flurstücks-Nummer 1923 (Tannensteigstraße 33) sind nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich ebenfalls eine Wirtschaftswiese mit drei Obstbäumen. An der südlichen Flurstücksgrenze stockt eine Hecke aus Hartriegel, ergänzt durch eine Fichte sowie Sommerflieder und Kirschlorbeer.

Das landwirtschaftliche Anwesen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Tannensteigstraße 32) wurde ebenfalls abgerissen; hier entstehen Wohnhäuser.



Abbildung 4: Luftbild des Gebiets mit Abgrenzung der Teilgebiete
(Quelle: Stadt Rottenburg)



Abbildung 5: Blick über die Wirtschaftswiese Flst. Nr. 1922, nach Osten
(Foto: B. Eichler 11.06.2015)



Abbildung 6: Blick über die Wirtschaftswiese Flst. Nr. 1923, nach Nordosten
(Foto: B. Eichler 11.06.2015)



Abbildung 7: Ansicht der Hecke mit Fichte Flst. Nr. 1923, nach Westen
(Foto: B. Eichler 11.06.2015)

Die ökologische Bedeutung der Strukturen als Lebensraum ist in Tabelle 1 dargestellt.

Struktur	Biotoptyp		Ökolog. Bedeutung
Wirtschaftsgrünland	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel (13)
Obstbäume	45.30 b	Obstbaum auf mittelwertigen Biotoptypen Flst. Nr. 1922: StU 125 cm Flst. Nr. 1923: StU 65, 95 und 105 cm	plus 5 x StU
Hecke	44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten, Anteil heimischer Arten 50 - 70 %	mittel (9)

Tabelle 1: Biotoptypen am Standort und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zu betrachten:

- Durch Entfernung von Gehölzen (sowie durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung) werden in geringem Maße Lebensräume (ca. 0,20 ha) in Anspruch genommen. Der Verlust der bisherigen Lebensräume ist dauerhaft und als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.
- Zum Ausgleich werden in den zukünftigen Baugrundstücken Gärten mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen angelegt.
- Am Gebietsrand ist eine Eingrünung vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, diese in lockerer Form durch die Neupflanzung von weiteren drei Obstbäumen vorzunehmen.

Anlage 1.1 enthält die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Die Bewertung erfolgt anhand des Feinmoduls bzw. Planungsmoduls der LUBW, angepasst an die örtlichen Ausprägungen [9]. Wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, kann der mit der Ergänzungssatzung verbundene Eingriff teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt folgendes Kompensationsdefizit, differenziert nach den beiden Flächen im Außenbereich:

- Flurstück Nr. 1922: 8.080 Ökopunkte
- Flurstück Nr. 1923: 14.308 Ökopunkte

Das Kompensationsdefizit soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

5.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebiets besteht nach Angaben der Geologischen Karte aus Löss- und Verwitterungslehm, unterlagert vom Lettenkeuper (ku, Mergel-, Ton-, Dolomit- und Sandsteinlagen) und Oberen Muschelkalk (Dolomit- und Kalkstein) [3]. Dieser Untergrund ist Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Gebiet. So liegen dort tiefe Pseudogley-Parabraunerden vor, schwere Lehmböden mit eingeschränkter Krümelung und Durchlüftung [6].

Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 BBodSchG [5] zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" [14] unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden [8]. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen zusammengestellt.

Bodentypen	Ökologische Bedeutung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch
Ökologische Bedeutung	mittel bis hoch (2,67)

Tabelle 2: Natürliche Funktionen der vorkommenden Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Ein Sonderstandort für natürliche Vegetation liegt nicht vor. Insgesamt kann von einer mittleren bis hohen Bedeutung des Bodenpotenzials ausgegangen werden. Aufgrund der eingeschränkten Krümelstruktur sind die Böden im Untersuchungsgebiet besonders empfindlich gegenüber Verdichtungserscheinungen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Mit den zukünftigen Baumaßnahmen werden natürliche Böden überplant. Zulässig wird die Überbauung bzw. Versiegelung einer Fläche von ca. 980 m². Die vollständige Versiegelung von Böden ist als Eingriff zu werten, da der Boden hierdurch seine natürlichen Funktionen verliert.
- Die zukünftigen Baumaßnahmen sind mit Bodenbewegungen verbunden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen infolge von Bodenabtrag bzw. -auftrag sind bei fachgerechtem Umgang mit den Böden als unerheblich einzustufen [13].

Anlage 1.2 enthält die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Bewertung erfolgt anhand der Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [8] in Verbindung mit der ÖKVO [15]. Für den Boden ist danach ein Kompensationsdefizit von ca. insgesamt 11.000 Ökopunkten gegeben. Es verteilt sich anteilig auf die beiden Grundstücke im Außenbereich.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden soll ebenfalls über das Ökokonto der Stadt Rottenburg erfolgen.

5.3 Schutzgut Wasser

Die am Standort vorliegende Lösslehmdecke (dl) wird von den Schichten des Lettenkeupers (ku) und des Oberen Muschelkalks (mo) unterlagert.

Im Oberen Muschelkalk ist das bedeutendste Grundwasservorkommen des Gebiets zu finden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle. Das Schutzgebiet erschließt dieses Grundwasservorkommen. Während die verkarsteten Schichten des Oberen Muschelkalks eine gute Durchlässigkeit aufweisen, ist diese in den darüberliegenden Schichten des Lettenkeupers eingeschränkt (geringe Grundwasserführung ist möglich). Darüber hinaus verringert die Pufferwirkung der überlagernden Lösslehmdecke mit den entsprechenden Böden die Empfindlichkeit gegenüber dem Schadstoffeintrag ins Grundwasser.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht im Gebiet vorhanden. Der nächstgelegene Vorfluter ist ein Wassergraben, der vermutlich ursprünglich durch Baisingen verlief und inzwischen an die südliche Ortsgrenze verlegt wurde.

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Wasser bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [10] in Verbindung mit der Ökokonto-Verordnung [15]. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Mit den zukünftigen Baumaßnahmen werden Flächen neu versiegelt. Dadurch ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Betroffen ist eine Fläche von ca. 980 m².

Bezogen auf den Grundwasserleiter ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu werten. Der Vorfluter ist nicht betroffen, da das Gebiet im Mischsystem entwässert wird.

5.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Baisingen. Im Umfeld liegen landwirtschaftlich und als Gärten genutzte Flächen, im weiteren Umfeld befinden sich Waldflächen.

Das klimatische Ausgleichspotenzial der überplanten Flächen, d. h. ihre Bedeutung für die Kaltluftentstehung und als Kaltluftleitbahn, ist aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der geringen Flächengrößen von untergeordneter Bedeutung. Eine Siedlungsrelevanz ist nicht vorhanden. Insgesamt besteht eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Die Inanspruchnahme der bisher nicht versiegelten Freifläche hat eine geringfügige Verringerung des klimatischen Ausgleichspotenzials zur Folge. Baisingen ist ländlich geprägt und nur sehr gering vorbelastet. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft nicht als erheblich zu werten.

5.5 Schutzgut Landschaft/Erholung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Untereinheit des Lettenkeupergäus (Obere Gäue). Es liegt am Ortsrand von Baisingen, einer ländlich geprägten Gemeinde. Im Umfeld prägen Äcker, Wiesen und Obstwiesen das Landschaftsbild. Die Ortsrandlage ist von Wegen durchzogen, welche für die landschaftsbezogene Erholung genutzt werden. Diese bleiben im Gebiet erhalten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Bebauung unempfindlich gegenüber den zukünftigen Baumaßnahmen. Die Bebauung soll sich am Bestand orientieren und fügt sich voraussichtlich gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dafür sorgen auch die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke. Zur Eingrünung wird empfohlen, eine weitere Reihe Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt ist keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

6 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg

Die nicht im Gebiet auszugleichenden Eingriffe bei den Schutzgütern „Arten und Lebensräume“ und „Boden“ sollen über das Ökokonto der Stadt Rottenburg unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes ausgeglichen werden [7], [11]. Dazu werden nachfolgend die Kosten ermittelt, die zur Wiederherstellung der verlorenen Funktionen des Naturhaushalts theoretisch notwendig werden.

Ermittlung der anzurechnenden Fläche

Die Grundlagen zur Ermittlung der anzurechnenden Flächen sind in Tabelle 3 dargestellt. Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 1.1) verbleibt ein Ausgleichsdefizit. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume ist i. W. anlagenbedingt, d. h. durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufen. Die anzurechnenden Flächen ergeben sich daher anteilig aus den zulässigen bebaubaren bzw. versiegelten Flächen.

		Flurstück Nr. 1922	Flurstück Nr. 1923
Ausgleichsdefizit	Ökopunkte	8.080 Punkte	14.308 Punkte
	Prozent	73 %	64 %
Zulässige bebaubare/versiegelte Fläche		290 m ²	690 m ²
Eingriffsfläche		212 m ²	412 m ²

Tabelle 3: Anzurechnende Flächen zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten

Für die entfallenden Obstbäume wurde angenommen, dass in den neu geschaffenen Gärten ein entsprechender Ersatz (Hausbaum) gepflanzt wird.

Ermittlung der Wiederherstellungskosten

Anzurechnende Fläche Wirtschaftswiese:

Flurstück Nr. 1922:	212 m ²
Flurstück Nr. 1923:	412 m ²

Als Grundlage zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten wurden die in der folgenden Tabelle 4 aufgeführten Parameter verwendet:

Pos.	Beschreibung	Einzelkosten	Flst. Nr. 1922		Flst. Nr. 1923	
			Fläche (m²)	Gesamt kosten	Fläche (m²)	Gesamt kosten
1	Grunderwerb*	2,50 €/m² (1922)	212	530,00 €	412	2.884,00 €
		7,00 €/m² (1923)				
2	Entsiegelung	7,00 €/m²	212	530,00 €	412	2.884,00 €
3	Kostenansatz Wirtschaftswiese**					
3.1	Bereitstellung Saatgut Streuobstwiese, 3,5 g/m²	35 €/kg	212	25,97 €	412	50,47 €
3.2	Ansaat von Gräsern und Kräutern in ebenem Gelände (Breitsaat), durch Landwirt	386,65 €/ha	212	8,20 €	412	15,93 €
3.3	Mahd mit Kreiselmäherwerk am Allradschlepper mit Ladewagen, durch Landwirt, 2 x jährlich, 5 Jahre	184,86 €/ha (pro Mahd)	212	39,19 €	412	76,16 €
		Summe netto	2.087,36 €		5.910,56 €	
		Mwst. 19 %	396,60 €		1.123,01 €	
		Summe brutto	2.483,96 €		7.033,57 €	

* Bodenrichtwerte Gemarkung Baisingen [12]

** Kostendatei Naturschutz und Landschaftspflege [2]

Tabelle 4: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet Tannensteigstraße

Insgesamt sind zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet folgende Zahlungen auf das städtische Ökokonto erforderlich:

- Grundstück Flst. Nr. 1922: 2.483,96 € (brutto)
- Grundstück Flst. Nr. 1923: 7.033,57 € (brutto)

7 Abschließende Bewertung

Die mit der Ergänzungssatzung Tannensteigstraße vorbereitete Bebauung am Ortsrand von Baisingen wurde einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unterzogen.

Die zukünftigen Bauvorhaben beeinträchtigen die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie das Schutzgut Boden in geringem Umfang. So gehen die derzeit vorhandenen Lebensräume im Zuge der Baumaßnahmen verloren, weiterhin werden Böden im überplanten Gebiet für Neubauten und Erschließung in Anspruch genommen. Der Verlust von Lebensräumen und die Überbauung von Böden sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten und unterliegen der Eingriffsregelung.

Zur Vermeidung, Minderung und zum (Teil-)Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen wird vorgeschlagen:

- Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Vogelbrutzeit
- Anlegen von Gärten, mit je einem einheimischen Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm)
- Ortsrandeingrünung mit einer weiteren Reihe Obstbäume (Hochstamm)

Nach der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung verbleibt mit derzeitigem Kenntnisstand jeweils ein Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden. Dieses soll über das Ökokonto der Stadt Rottenburg, unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes kompensiert werden. Nach diesem sind, differenziert nach den überplanten Grundstücken, folgende Kosten anzusetzen:

- Grundstück Flst. Nr. 1922: 2.483,96 € (brutto)
- Grundstück Flst. Nr. 1923: 7.033,57 € (brutto)

HPC AG

Projektleiterin



Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biol.

ANHANG

Quellen- und Literaturverzeichnis

Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- [2] Bayerisches Landesamt für Umwelt (2012): Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Fortschreibung 2010/2011
- [3] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte, Maßstab 1 : 25.000, Blatt Nr. 7418 Nagold, Freiburg i. Br., 1967
- [4] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I Nr. 51, 2009
- [5] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502
- [6] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt Nr. 7418 Nagold, Freiburg i. Br., 1993
- [7] Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele (2002): Öko-Konto Rottenburg - Konventionen zur Berechnung der Wiederherstellungskosten, Gutachten-Nr. IUB 02-RB-0197, Rottenburg.
- [8] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Karlsruhe 2012
- [9] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005
- [10] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung, Oktober 2005
Ergänzt durch: StadtLandFluss (08/2010): Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen
- [11] Stadt Rottenburg am Neckar (2001): Öko-Konto-Modell Rottenburg am Neckar, Beiträge zur Stadtentwicklung Bd. 17
- [12] Stadt Rottenburg: Bodenrichtwertkarte, <http://www.rottenburg.de/sixcms/detail.php?id=72545&lnav=21>, download Oktober 2015
- [13] Umweltministerium Baden-Württemberg (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart
- [14] Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, Stuttgart
- [15] Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

ANLAGE 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- 1.1 Detailbilanz Biotoptypen
- 1.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil

Fläche		Flurstück Nr. 1922				
Bezeichnung	ca. [m ²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Grünland mit Obstbäumen	650	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	16	10.400
	1 Stück	45.30b	1 Obstbaum auf mittelw. Standorten, StU 125 cm	125	5	625
					Summe	11.025
Bezeichnung	ca. [m ²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Nutzung als Wohnbaufläche und Garten mit Hausbaum	290	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (völlig versiegelter Platz / Gebäude)	sehr gering	1	290
	360	60.63	Mischtyp von Nutz- und Ziergarten	gering	6	2.160
	1 Stück	45.30a	1 einheimischer Baum auf mittelwertigen Biotoptypen (Wiese) StU 18 bis 20 cm + 80 cm Zuwachs = 99 cm	99	5	495
					Summe	2.945

Es besteht ein Ausgleichsdefizit (Ökopunkte) von: 8.080

Das Defizit beträgt anteilig: 73%

Fläche		Flurstück Nr. 1923				
Bezeichnung	ca. [m ²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Grünland mit Obstbäumen	1.250	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	16	20.000
	3 Stück	45.30b	3 Obstbäume auf mittelw. Standorten, StU insgesamt 65 + 95 + 105 cm = 265 cm	265	5	1.325
Hecke	100	44.22	Hecke aus nicht einheimischen Sträuchern, Anteil heim. Arten 50-70%	mittel	9	900
					Summe	22.225
Bezeichnung	ca. [m ²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Nutzung als Wohnbaufläche und Garten mit Hausbaum	540	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (völlig versiegelter Platz / Gebäude)	sehr gering	1	540
	660	60.63	Mischtyp von Nutz- und Ziergarten	gering	6	3.960
	(3 Stück)	45.30a	3 einheimische Bäume auf geringwertigen Biotoptypen (Gärten) StU 18 bis 20 cm + 80 cm Zuwachs = 99 cm	297	6	1.782
Verkehrsflächen	150	60.21	Straße, Weg	sehr gering	1	150
Ortsrandeingrünung außerhalb	(3 Stück)	45.30a	3 einheimische Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Wiese) StU 18 bis 20 cm + 80 cm Zuwachs = 99 cm	297	5	1.485
					Summe	7.917

Es besteht ein Ausgleichsdefizit (Ökopunkte) von: 14.308

Das Defizit beträgt anteilig: 64%

Detailbilanz Schutzgut Boden

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
natürlich anstehende Böden (Flst. Nrn. 1922, 1923)	980	Überbauung (Gebäude, Nebenanlagen, Straße)	2,76	0,00	2.705	10.819
Summe KB					Eingriff (Versiegelung)	10.819
					Kompensationswirkung	
Kompensation	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x (BnM-BvM)	
	ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Maßnahme	0		0,00	0,00	0	0
	0		0,00	0,00	0	0
	0		0,00	0,00	0	0
Summe KW					0	0
E/A Bilanz (KB-KW)						-10.819

Erläuterungen

BvE	Bewertung vor dem Eingriff
BnE	Bewertung nach dem Eingriff
KB	Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE)
BnM	Bewertung nach der Maßnahme
BvM	Bewertung vor der Maßnahme
KW	Kompensationswirkung in Bodenwerteinheiten (BWE)