

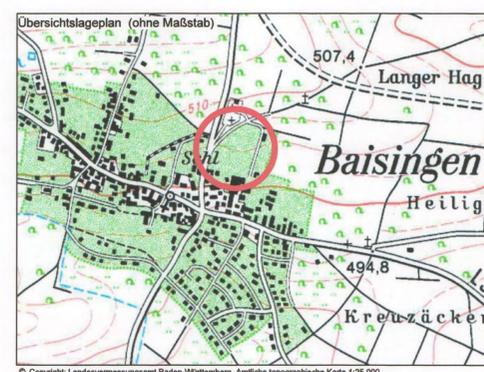
Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MI** Mischgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
- WH/FH** Wandhöhe / Firsthöhe in m üNN als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- GH** Gebäudehöhe in m üNN als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- o/a** offene / abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
- ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: **W** Wirtschaftsweg **A** Fußweg **P** Parkplätze **M** Mischverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Erdkabel
- Öffentliche Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Wiese
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte: Leitungsträger, Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar
- Erhalten von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen**
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- Flächen für Böschungen zur Straßenplanung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

MI 1	MI 2	GEe
GRZ 0,4	GRZ 0,6	GRZ 0,6
II	II	II
WH / FH siehe Planeartrag	GH siehe Planeartrag	GH siehe Planeartrag
o	o	a
SD / DN 30-45°	SD / DN 30-45° FD, PD bis 15°	FD, PD bis 15°
siehe textliche Festsetzungen	siehe textliche Festsetzungen	-

Auftraggeber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72106 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 195-0 Email: stadt@rottenburg.de	Planungsbüro: STADTLANDPLAN Stefanie Tremmel STADTBAU / LÄNDELPANUNG Johannesstraße 5 67346 Speyer Tel: 06223966501 Email: kontakt@stadt-land-plan.de	Projektnummer: 10 02
Bearbeiter: S.T./K.S.	Stand: 22.10.2013	Datensatz: 1002_BP_221013_1Fertigung.dwg
Layoutname: BP_M500	Plotdatum: 29.10.2013	Format: 1,04 x 0,71 = 0,73 m²
Maßstab: 1 : 500		Nord:



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	am 14.06.2013	14.05.2013
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom 25.06.2013 bis 24.07.2013	14.05.2013
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom 22.10.2013 vom 06.09.2013	22.10.2013

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

Rottenburg am Neckar, den 23.10.2013
[Signature]
Bürgermeister

Rottenburg am Neckar, den 13.12.2013
[Signature]
Leitender des Stadtplanungsausschusses

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 (wird im Geltungsbereich aufgehoben)**
- Wasserschutzgebiet Zone III B Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar**

HINWEISE

- Geländehöhen in m üNN**
- Wasserleitung der Gäuwasserversorgung DN 150 wird verlegt**
- Freileitung wird abgebaut**
- Geplante Grundstücksgrenzen**

NUTZUNGSSCHABLONE (SCHEMA)

MI 1	Baugbietart	
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl	
II	maximale Zahl der Vollgeschosse	
WH / FH	Höhe baulicher Anlagen	
o	Bauweise	
SD / DN 30-45°	Dachform/Dachneigung	
siehe textliche Festsetzungen	Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude	

**KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"AHNENGÄRTEN"**

Bestand der Planung: 1 Blatt + gesonderter Textteil
Planentwurf vom 22.10.2013 Rechtsverbindlich seit 13.12.2013

3. FERTIGUNG



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ahnengärten“

Textteil vom 22.10.2013

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 23.10.2013

gez. Weigel
Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

13.12.2013

Rottenburg am Neckar, den 13.12.2013

gez. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. Planungsrechtliche Festsetzungen "Ahnengärten"

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ahnengärten" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im MI 1 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im MI 2 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Lager, Abstellflächen, Garagen usw.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GH) durch Planeintrag in m üNN festgesetzt.

Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Satteldächern wird die Firsthöhe als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit den geneigten Hauptdachflächen festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Als Gebäudehöhe ist definiert

- bei Flachdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika,
- bei Pultdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut,
- bei Satteldächern: der höchste äußere Punkt des Firstes,
- bei Tonnendächern: der höchste äußere Punkt der Dachkonstruktion.

2.2 **Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Garagen, Carports, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet, wenn ihre Dächer extensiv begrünt (Substratschicht mindestens 8 cm) bzw. wenn sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden (siehe auch I.8.5. Dachbegrünung).

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s x ha) hergestellt werden (siehe auch I.8.1 Minimierung der Versiegelung).

- 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, Nebenanlagen und Carports von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen. Im MI ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch kaufmännische Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln.
- 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
Von der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kreisstraße K 6940 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- 8. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 9. Öffentliche Grünfläche "Wiese" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Die Fläche ist mit kräuterreichem Wiesensaatgut anzusäen und als Wirtschaftswiese extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts).
- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

 - 10.1 Minimierung der Versiegelung**
Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen usw.; Versickerungsleistung mindestens 270 l / s x ha) auszuführen.

10.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise 2.“ sind zu beachten.

10.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen.

10.4 Artenschutz

Insektenschutz

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Fledermäuse und Vögel

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (November bis Mitte März) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch des Brutgeschäftes der Vögel liegt.

Gehölzbestände

Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Gehölzstreifen sind zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

10.5 Dachbegrünung

Dachflächen bis 15° Neigung sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. (siehe „Hinweis 3.“) dauerhaft zu begrünen.

Werden auf Dachflächen, für die eine Dachbegrünung vorgesehen ist, Solaranlagen aufgebracht, so entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung, wenn mindestens die Hälfte der jeweils zu begrünenden Dachfläche mit Kollektoren belegt wird.

11. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar festgesetzt. In dem 3,0 m breiten Streifen sind bauliche Anlagen nicht zulässig; es dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit zu Reparatur- und Wartungszwecken ist von den Grundstückseigentümern jederzeit zu gewährleisten.

12. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen nach Artenliste in den „Hinweisen 5.“ zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

Im MI 1 ist je Baugrundstück, im MI 2 und GEe je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder nach Artenliste (siehe "Hinweise 5.") zu ersetzen.

14. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar (Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001).

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. Dachbegrünung

Für die Herstellung begrünter Dächer wird auf die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, <http://www.lwg.bayern.de/landespflge/bauwerksbegrueung/28462/>) hingewiesen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Obstbäume

Äpfel:

Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner

Birnen:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Nancy-Mirabelle

Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldahorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche

Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

6. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmerfüllten Spalten, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Baumpflanzungen und unterirdische Leitungsführung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

8. Wasserversorgungsleitung

Die Leitung der Gäuwasserversorgung wird in Absprache mit dem Erschließungsträger verlegt.

9. CEF-Maßnahme Lebensraum Vögel

Als CEF-Maßnahmen für die von den vorbereiteten Bauvorhaben betroffenen Vogelarten werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet Gehölzpflanzungen angelegt. Die Maßnahmen werden auf folgenden Flächen realisiert:

- Entlang des Bernlocher Wegs (Flurstück Nr. 599) soll eine Hecke aus einheimischen Sträuchern angelegt werden. (z.B. Schlehe, Hartriegel, Holunder).
- Auf den angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 1449/1) erfolgt die Pflanzung einer Reihe Obstbäume.

II. Örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten"

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Ahnengärten" außer Kraft.

Die auf den im Geltungsbereich gelegenen Parzellen Flst.Nr. 50/2 und 50/3 geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Ahnengärten" außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber.S. 416)

Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985

Örtliche Bauvorschriften für den Nutzungsbereich MI

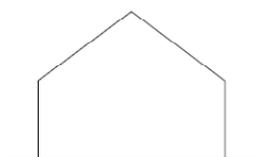
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Die Dachneigung beträgt 30° - 45°.
- gegeneinander versetzte Pulldächer. Die Dachneigung beträgt 30° - 45°.



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pulldach

Bei Gebäuden, deren Primärenergiebedarf bei 70 % und weniger des Referenzhauses nach EnEV 2009 liegt, sind andere Dachformen und -neigungen zulässig, wenn im MI 2 die festgesetzte maximale Gebäudehöhe und im MI 1 eine maximale Gebäudehöhe von 8 m über dem vorhandenen Gelände eingehalten wird.

Die Festsetzungen nach I.10.5. (Dachbegrünung) sind zu beachten.

In MI 2 sind darüber hinaus Pulldächer bis 15° und Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Ausnahmsweise können Ziegel oder Dachsteine der Farben grau bis anthrazit zugelassen werden, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie untergebracht werden.

Die Festsetzungen nach II.1.1.1 (Dachform und Dachneigung) sind zu beachten.

1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben und Zwerchhäuser mit Sattel-, Flach- oder Tonnendach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zur Gebäudeaußenwand 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für Einfriedigungen in MI 1 gilt:

- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m, Höhe maximal 0,8 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune
- Fußmauern bis 30 cm Höhe.

Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Für Einfriedigungen in MI 2 gilt:

- Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m, Höhe maximal 1,8 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune bis 0,8 m
- Fußmauern bis 30 cm Höhe
- Stahlzäune.

Mauern und Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen von im Gebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an Wandflächen zulässig. Bandartige Werbeanlagen am Gebäude sollen nicht höher als 1,0 m und nicht länger als höchstens die Hälfte der Fassade sein.

Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage an der Grundstückszufahrt bis zu 2,5 m Höhe und 1,0 m Breite, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen (siehe I.7.) entlang der K 6940 und den künftigen Gebäuden an der Planstraße A ist nur an der "Stätte der eigenen Leistung" zulässig und darf nur am Gebäude erfolgen.

Beleuchtete Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Lauflicht-, Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Fesselballone o.ä. sind nicht zulässig.

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für den östlichen Teilbereich GEe und MI 2 ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und gedrosselte Ableitung (maximal 15 l/s x ha befestigter Fläche) von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal vorzusehen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Planung:

STADTLANDPLAN

Stefanie Tremmel

Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

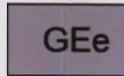
Städtebau . Umweltplanung

Email kontakt@stadt-land-plan.de

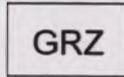
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



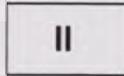
Mischgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO



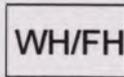
Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



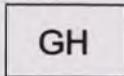
Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



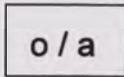
Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO



Wandhöhe / Firsthöhe in m üNN als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



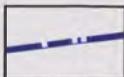
Gebäudehöhe in m üNN als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



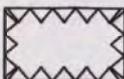
offene / abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO



Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

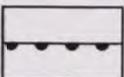


Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

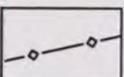
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg Fußweg
 Parkplätze Mischverkehrsfläche



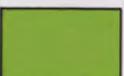
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität



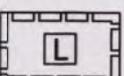
Unterirdische Hauptversorgungsleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Erdkabel



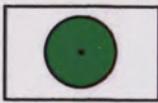
Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Wiese



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

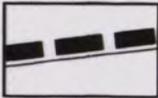


mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte: Leitungsträger, Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar



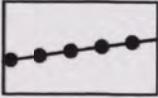
Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



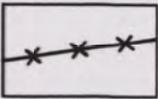
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



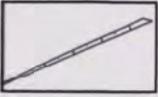
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

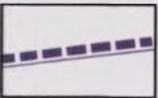
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB



Flächen für Böschungen zur Straßenplanung

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

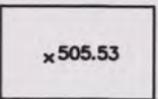


Grenze der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 (wird im Geltungsbereich aufgehoben)



**Wasserschutzgebiet Zone III B
Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar**

HINWEISE



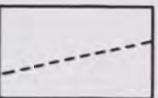
Geländehöhen in m üNN



**Wasserleitung der Gäuwasserversorgung DN 150
wird verlegt**



**Freileitung
wird abgebaut**



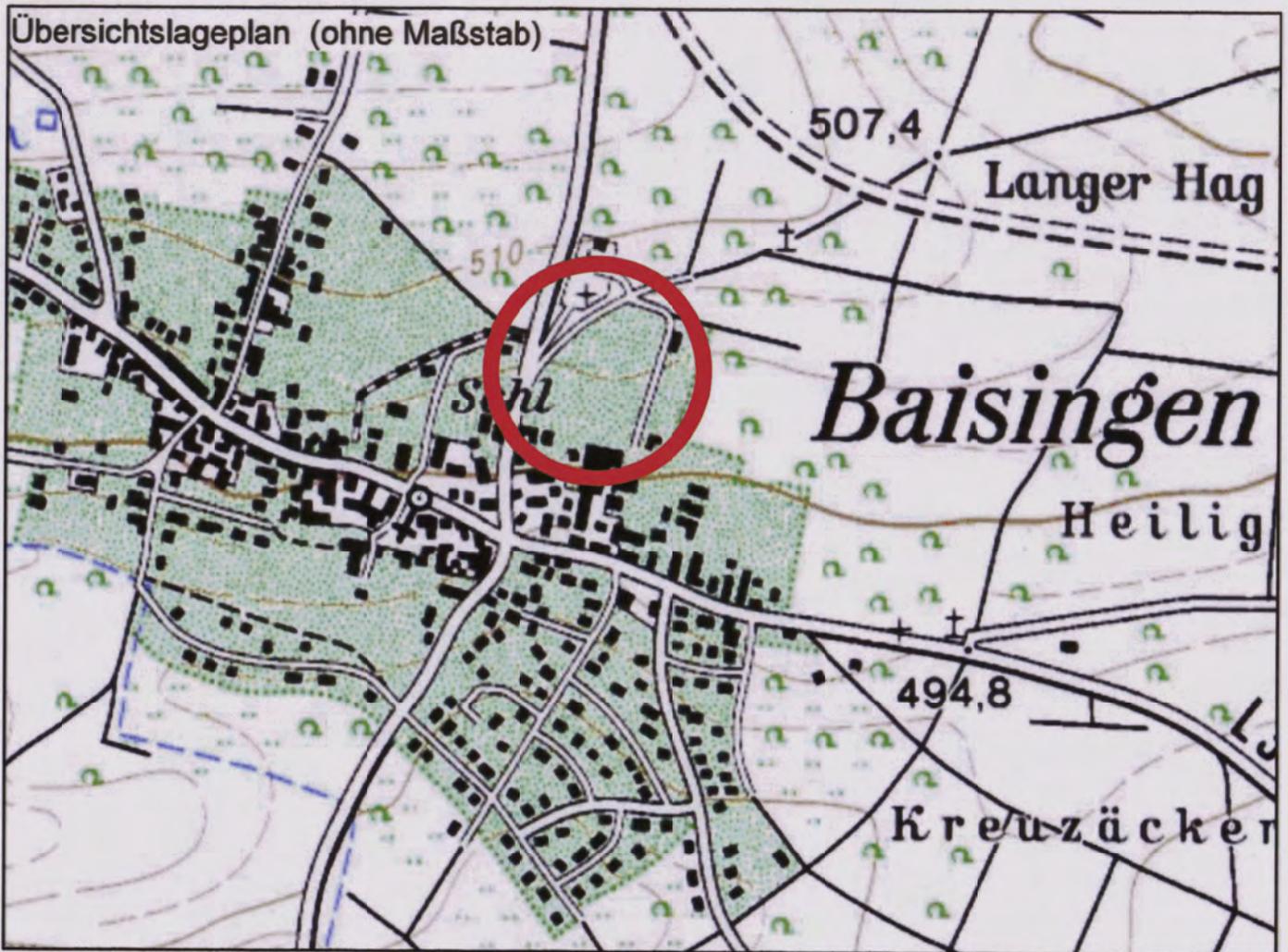
Geplante Grundstücksgrenzen

NUTZUNGSSCHABLONE (SCHEMA)

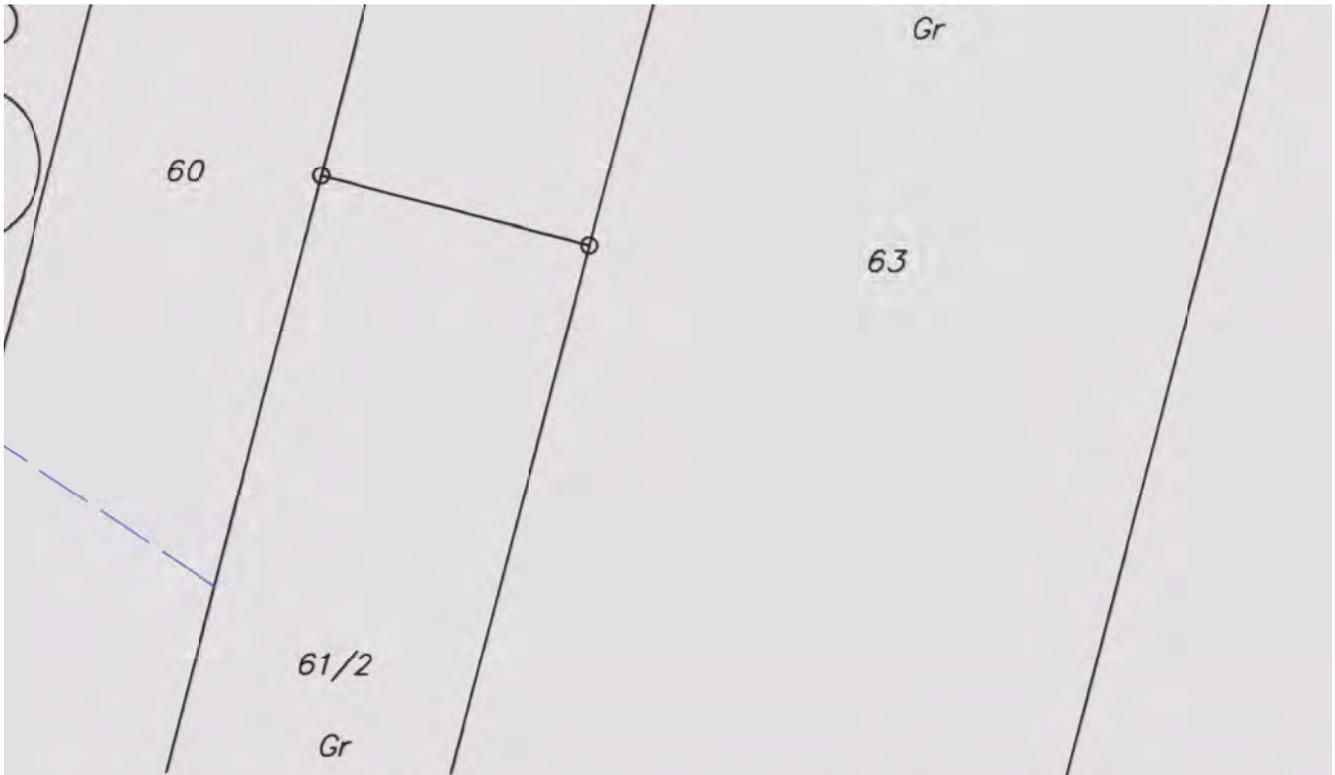
MI 1
GRZ 0,4
II
WH / FH siehe Planeintrag
o 
SD / DN 30-45°
siehe textliche Festsetzungen

Baugebietsart
maximale Grundflächenzahl
maximale Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen
Bauweise
Dachform/Dachneigung
Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude

Auftraggeber / Gemeinde: STADT ROTTENBURG AM NECKAR Marktplatz 18 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 / 165-0 Email: stadt@rottenburg.de		Planungsbüro: STADTLANDPLAN Stefanie Tremmel STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG Johannesstraße 5 67346 Speyer Tel: 06232/6865601 Email: kontakt@stadt-land-plan.de		Projektnummer: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-size: 24pt; font-weight: bold;">10 02</div>
Bearbeiter: S.T. / K.S.	Stand: 22.10.2013	Dateiname: 1002_BP_221013_1Fertigung.dwg	Maßstab: 1 : 500	Nord: 
Layoutname: BP_M500	Plotdatum: 29.10.2013	Format: 1,04 x 0,71 = 0,73 m²		



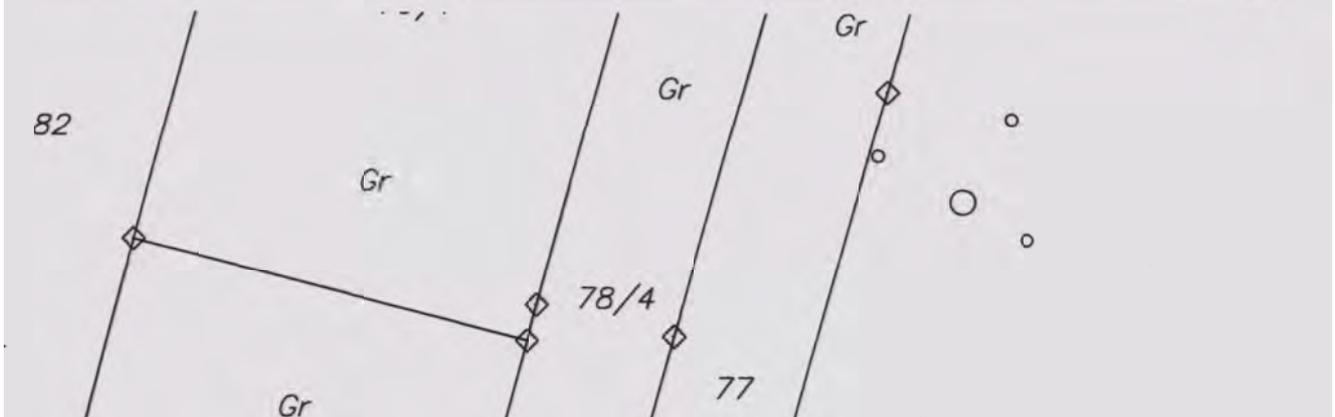
© Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000



MI 1
GRZ 0,4
II
WH / FH siehe Planeintrag
o 
SD / DN 30-45°
siehe textliche Festsetzungen

MI 2
GRZ 0,6
II
GH siehe Planeintrag
o 
SD / DN 30-45° FD, PD bis 15°
siehe textliche Festsetzungen

GEe
GRZ 0,6
II
GH siehe Planeintrag
a
FD, PD bis 15°
-



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

14.05.2013

Ortsübliche Bekanntmachung

am 14.06.2013

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

14.05.2013

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 25.06.2013 bis 24.07.2013

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften
in der Fassung

vom 30.05.2013

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung

vom 30.05.2013

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

22.10.2013

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche

Bauvorschriften in der Fassung

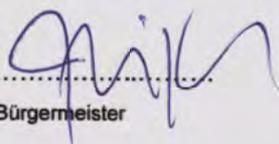
vom 22.10.2013

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung

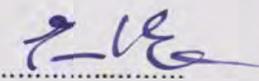
vom 06.09.2013

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

Rottenburg am Neckar, den 23.10.2013


Bürgermeister

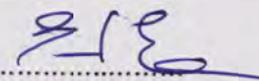



Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

13/12/2013

Rottenburg am Neckar, den 13/12/2013


Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

1. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AHNENGÄRTEN"

Bestand der Planung: 1 Blatt + gesonderter Textteil

Planteil vom 22.10.2013

Rechtsverbindlich seit 13/12/2013



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AHNENGÄRTEN“

Begründung vom 06.09.2013

- Teil A: Städtebauliche Begründung
- Teil B: Umweltbericht (getrennt beigefügt)
- Teil C: Planungsverfahren



Übersichtsplan ohne Maßstab

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsverfahren

Am Rand des Ortskerns von Baisingen - nördlich der vorhandenen Bebauung "Mötzinger Straße 16 und 18" und "Ergenzinger Straße 13" (Gelände der vorhandenen Löwenbrauerei) - wird die Planung eines kleinen Gewerbegebietes betrieben. Anlass für den Bebauungsplan war durch die Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Brauerei gegeben: Auf den Parzellen Nr. 56/1 und 58 sollte eine Halle zum Abstellen von Festfahrzeugen und Brauereizubehör errichtet und die Nutzung des bestehenden Rinderlaufstalls zur Brauereilagerhalle geändert werden.

Da in Baisingen insbesondere gewerbliche Bauflächen fehlen und eine Nachfrage örtlicher Betriebe besteht, wurde mit der Brauerei und weiteren Grundstückseigentümern über die Möglichkeit verhandelt, im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Mischbaufläche, eingeschränkte gewerbliche Baufläche) an dieser Stelle ein Baugebiet mit einer Größe von ca. 2 ha zu entwickeln. Damit können einerseits die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt und andererseits die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrates vom 20.10.2010 zur Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften "Ahnengärten" wurde die Planung durch die beteiligten Planungs- und Ingenieurbüros zusammen mit den städtischen Ämtern weiter vertieft.

Im Mai 2011 wurde die vom Landratsamt Tübingen geforderte "Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung" vorgelegt. Auf der Grundlage eines Vorentwurfs der Erschließungsplanung wurde ein erster Zuteilungsplan sowie ein Kostenüberblick unter Berücksichtigung aller Kostenblöcke erstellt, der im September/Oktober 2011 mit den Grundstückseigentümern detailliert besprochen wurde. Dabei hat sich herausgestellt, dass durch Veränderungen in der familiären Situation einer beteiligten Familie neue Vorstellungen entstanden sind, die sich auf die städtebauliche Planung und insbesondere die Erschließung auswirken.

Diese Überlegungen wurden in einem neuen städtebaulichen Konzept zusammengefasst. Dieses mit der Verwaltung abgestimmte Konzept soll Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan sein. Auf Grundlage des modifizierten städtebaulichen Konzepts vom 10.11.2011 hat der Ortschaftsrat daraufhin am 23.11.2011 den empfehlenden Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ahnengärten" gefasst; der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar folgte diesem Beschluss am 06.12.2011.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ahnengärten" soll in den Sitzungen des Ortschaftsrates am 17.04.2013 beraten bzw. des Gemeinderates am 14.05.2013 gefasst werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist die zu überplanende Fläche als Mischbaufläche und eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Flst.Nr. 50, 50/1, 50/2, 50/3, 51/3, 54 (Bernlocher Weg), 41 (Teile der Mötzingener Straße), 51/2 (tlw.), 58/1 (Schotterweg), 52/2, 52/5, 52/6, 53, 55, 56/1, 56/2, 58, 90 und 91 in Baisingen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof. Westlich bzw. nördlich des Gebiets verlaufen die Mötzingener Straße (K 6940) im Einschnitt bzw. der Bernlocher Weg. Das Plangebiet liegt ca. 2,5 -3,0 m über der Mötzingener Straße und wird durch eine Böschung abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden (zwischen ca. 507 und 502 m üNN) und umfasst überwiegend bisherige Freiflächen. Der westliche Teil des Gebiets wird als Grünland mit einzelnen Obstbäumen bewirtschaftet. Der östliche Teil wird bereits teilweise durch die Brauerei genutzt. Hier befinden sich ein Wohnhaus und eine Gewerbehalle. Die übrigen Flächen liegen als Grünland vor. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Mötzingener Straße; nordwestlich verläuft der Bernlocher Weg.

Der westliche Abschnitt des Bernlocher Wegs sowie der Fußweg entlang der Mötzingener Straße ist in den Geltungsbereich einbezogen. Entlang der Straßen stockt eine Hecke im Böschungsbereich. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein weiterer Heckenstreifen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

4.1 Wasserschutzgebiet

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

4.2 Dorfbildsatzung

Die beiden Grundstücke Flst.Nr. 50/2 und 50/3 liegen im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Diese tritt mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Ahnengärten" im Geltungsbereich außer Kraft.

4.3 Flurbereinigung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücke 51/3, 54 und 58/1 liegen im rechtskräftig angeordneten Flurneuordnungsverfahren Mötzingen – Rottenburg/Baisingen (L1361).

4.4 Bodenordnung und Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern über einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen, in dem die Voraussetzungen für eine private Erschließung des Baugebiets geschaffen worden sind. Erschließung, Planung und Bodenordnung des Plangebietes werden über einen Erschließungsträger abgewickelt. In einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag sind die erforderlichen Aufgaben mit der Stadt Rottenburg am Neckar fixiert.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik Raidt und Geiger, Rottenburg am Neckar.

Die Erschließung des Brauereigeländes soll über eine nach Osten verlaufende Verlängerung des Bernlocher Wegs erfolgen (Planstraße B, Querschnitt 5,5 m). Die Brauereierweiterung wird von dort aus von Norden privat erschlossen (Planstraße C). Nach der Einmündung der Privaterschließung wird der Bernlocher Weg als Wirtschaftsweg (Querschnitt 3,60 m) fortgeführt.

Der westliche Teilbereich wird separat über eine vom Bernlocher Weg nach Süden abzweigende Stichstraße (Planstraße A, Querschnitt 5,0 m) erschlossen, die als Mischverkehrsfläche gestaltet wird. Ein Fußweg (Treppenweg) führt vom Ende der Stichstraße nach Westen zur Mötzingen Straße.

Der Gehweg entlang der Mötzingen Straße wird bis zur Planstraße A verlängert.

5.1.1 Entwässerung

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurden untersucht. Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung vor Ort nur schwer zu. Da auch kein oberirdisches Gewässer in der Nähe des Baugebiets vorhanden ist, soll deshalb das Baugebiet im modifizierten Trennsystem entwässert werden und das Niederschlagswasser in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Mötzingen Straße (Tiefpunkt) eingeleitet werden.

Dieser durch Baisingen verlaufende Oberflächenwasserkanal führt Wasser aus nördlichen Außengebieten ab und mündet südlich der Ortslage in einen offenen Graben im Gebiet Seewiesen. Da der Kanal zur zusätzlichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet nicht ausreichend dimensioniert ist, wird die Errichtung zweier Stauraumkanäle im Baugebiet (für Ost- und Westteil) erforderlich und im östlichen Teilbereich (GEe und MI 2) wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken mit gedrosselter Ableitung in den Kanal vorgeschrieben.

Das auf allen Dachflächen und auf Hofflächen der Gebiete MI 1 anfallende Niederschlagswasser wird separat in den jeweiligen Stauraumkanal abgeleitet, wo es zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenkanal in der Mötzingen Straße eingeleitet wird. Das häusliche Schmutzwasser wird im Mischsystem zusammen mit dem auf den Straßen und Hofflächen der GEe- und MI 2-Flächen anfallenden Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Bei der Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser handelt es sich grundsätzlich um wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände. Die NiederschlagswasserVO sieht für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser am Anfallort oder zumindest in der unmittelbaren Nähe unter bestimmten Voraussetzungen Erlaubnisfreiheit vor.

Vorliegend ist diese Ortsnähe nicht mehr gegeben, so dass für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird. Die erforderliche Einleitung von 15 l/s in den Seewiesengraben ist grundsätzlich erlaubnisfähig und mit dem Landratsamt abgestimmt; die wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt ist beantragt.

5.1.2 Leitungsverlegungen

Die im Plangebiet verlaufende Freileitung wird zwischen den relevanten Masten abgebaut und als Erdkabel innerhalb der Verkehrsflächen bzw. über die Baugrundstücke (Leitungsrecht) geführt.

Die den Geltungsbereich querende Leitung der Gäuwasserversorgung wird verlegt und entlang des Bernlocher Wegs in den nördlichen Rand der Flurstücke 60 und 61/1 eingelegt und östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2 in einem öffentlichen von der Stadt Rottenburg erworbenen Grundstückstreifen nach Süden auf die alte Trasse geführt; die jeweiligen Eigentümer sind bereit, eine Dienstbarkeit für die Gäuwasserversorgung zu bestellen; die Kosten trägt die Erschließungsgemeinschaft.

5.2 Baugrund

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Lettenkeupers, die im Osten von bindigem Lösslehm mit nicht genau bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Lettenkeupers sowie der Lösslehm bilden i.a. einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Es ist bekannt, dass in Baisingen, unabhängig von der formalen Abgrenzung der Wasserschutzgebietszonen, die Deckschichten über dem zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasser bereichsweise nur sehr gering sind. Gebäudegründungen bzw. Unterkellerungen können in das Grundwasser einbinden und daher wasserrechtlich erlaubnispflichtige Maßnahmen darstellen. Daher wurde eine Untersuchung der Deckschichtenmächtigkeit in Auftrag gegeben¹. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die abdichtenden Deckschichten des Lettenkeupers im Gebiet "Ahnengärten" eine Mächtigkeit von über 5 m aufweisen, so dass bei den zu erwartenden Kanaltiefen und bei einer einfachen Unterkellerung der Gebäude die abdichtenden Deckschichten des Lettenkeupers nicht durchstoßen werden.

5.3 Umweltbelange

Im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Ahnengärten“ ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs 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.

Bisher liegt im Gebiet vorwiegend Grünland vor. Im östlichen Gebietsteil befinden sich bereits zwei Gebäude. Der westliche Gebietsteil wird von Hecken umsäumt; auf der Wiese stehen einzelne Bäume. Als wesentliche zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen sind im Gebiet die Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Wiesen in Gartenflächen) zu erwarten. Während sich die Neuversiegelung bzw. Bebauung auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts nachteilig auswirkt, hat die Nutzungsintensivierung nur für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ nachteilige Auswirkungen. Die Neuversiegelung

¹ ihb-Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Ermittlung der Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet "Ahnengärten" in Rottenburg-Baisingen, Tübingen, 30.05.2013.

von Flächen ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden.

Zusätzlich müssen für den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vorgaben berücksichtigt werden. Dafür wird es u.a. notwendig, außerhalb des Gebiets, beim Friedhof, Bäume und Sträucher zu pflanzen, um hier Vögeln neue Brutmöglichkeiten zu schaffen.

Der Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde nach den Vorgaben des Rottenburger Ökokonto-Modells über die Kosten zur Wiederherstellung der entfallenden Naturfunktionen ermittelt. Danach sind für das Ökokonto ca. 116.000 € (brutto) bereitzustellen.

5.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um zu verhindern, dass in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hineingeplant wird, hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ beauftragt². Das Plangebiet wurde im Frühjahr 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht und im Februar 2013 hinsichtlich der aktuellen Situation überprüft. Danach ergaben sich keine Änderungen hinsichtlich der Beurteilung des Plangebiets.

Aufgrund des Habitatpotenzials für **Fledermausarten** (Struktur, Lage, Größe) ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial insgesamt als gering einzuschätzen.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe ist im Plangebiet mit weit verbreiteten, nicht gefährdeten **Vogelarten** zu rechnen. Im Plangebiet und in angrenzenden Lebensräumen ist das Konfliktpotenzial daher als gering einzuschätzen.

Vermeidung (Vögel):

Bäume und Sträucher sollten nur im Herbst/Winter gerodet werden.

Minderung (Fledermäuse) und Ausgleich (Vögel):

Erhalt der Feldgehölze am Bernlocher Weg sowie des Heckenstreifens in der Mitte des Plangebiets. Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern.

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ist vorgesehen, am Friedhof Baisingen eine Hecke sowie eine Obstbaumreihe zu pflanzen (CEF-Maßnahme). Diese vorgezogene Maßnahme dient insbesondere der Sicherung der ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Vogelarten im Verbreitungsgebiet der lokalen Population.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt und die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Der Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan sieht im östlichen Teil des Plangebiets Hallen bzw. Gebäude zur Erweiterung der Brauerei vor. Der südöstliche Teil des Brauereigeländes soll Verwaltungsgebäude und (Betriebs-)Wohnungen ermöglichen. Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet mit kleinflächigerer Parzellierung geplant, das Wohnhäuser und Gewerbestandorte zulässt.

Ein Teil der Gehölze im Gebiet, vor allem die Hecken entlang der Mötzingener Straße und die Hecken innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets, können dabei erhalten werden.

² Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg am Neckar, 09.05.2011.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO und als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsarten werden nach den Bestimmungen der BauNVO gegliedert bzw. eingeschränkt.

Diese Festsetzungen insgesamt bilden die Nutzungen in der engeren und weiteren Umgebung ab. Die Mischnutzungen sind am Gebietsrand, die gewerbliche Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche der Brauerei zulässig.

Das Mischgebiet wird entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO (§ 1 Abs. 4-6) gegliedert. Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Damit soll erreicht werden, dass im Verlauf der Planstraße A im Anschluss an die gewachsene Ortslage gemischte Wohn- und Büronutzungen entstehen können, während der leichter erreichbare nördliche Bereich sowie der Randbereich auf dem Brauereigelände eine eher gewerbliche Ausrichtung erhalten.

Die Anlagen für sportliche Nutzungen sind unzulässig, weil der Planbereich dafür nicht den angemessenen Rahmen bildet. Wegen der geringen Größe des Plangebiets, der sparsamen Verkehrsflächen, der baulichen Umgebung und der städtebaulich problematischen Zuordnung sowie ihres Platzbedarfs sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wie auch die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ebenfalls nicht Teil des Bebauungsplans.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO (§ 1 Abs. 5, 6 und 9) eingeschränkt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Lager, Abstellflächen, Garagen usw. sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Damit sollen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel ermöglicht werden und zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Gewerbe und der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Baisingen gewährleistet werden. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig mit einer Versickerungsleistung von 270 l/s x ha hergestellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen in m üNN im Mischgebiet 1 bzw. maximalen Gebäudehöhen in m üNN im Mischgebiet 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Die Wandhöhe wird als

Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Satteldächern wird die Firsthöhe als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit den geneigten Hauptdachflächen festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Als Gebäudehöhe ist definiert

- bei Flachdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika,
- bei Pultdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut,
- bei Satteldächern: der höchste äußere Punkt des Firstes,
- bei Tonnendächern: der höchste äußere Punkt der Dachkonstruktion.

Die Festsetzung einer Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zusätzlich auf das in der Umgebung vorhandene Maß eingrenzen helfen, gleichzeitig aber die erforderlichen Spielräume bei der Grundstücksnutzung sichern.

Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Überbaumöglichkeiten auf dem Grundstück werden erhöht, wenn die vorgesehenen klima- bzw. grundwasserschützenden Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Garage mit einem flachen oder flachgeneigten begrünten Dach wird nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet). Damit soll vor dem Hintergrund der sparsamen Erschließung die Unterbringung der Stellplätze auf den Baugrundstücken erleichtert werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen im MI

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene und im eingeschränkten Gewerbegebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, um im Bereich des GE e ausreichend große Betriebsgebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die im rückwärtigen Bereich der Brauerei Teufel ein hohes Maß an Flexibilität bei der Unterbringung von Gewerbehallen und sonstigen baulichen Anlagen zulassen.

Im Mischgebiet ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt: je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln. Damit sollen ortsuntypische Wohnstrukturen und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden; neue Wohngebäude sollen sich in die dörfliche Struktur am Ortsrand Baisingens einfügen.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, andere Nebenanlagen und Carports von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Damit soll ein Stauraum vor den Einrichtungen gesichert werden. Vor Garagen entsteht ein zusätzlicher Stellplatz. Öffnende Türen und Tore schwingen nicht in die knapp bemessenen Verkehrsflächen hinein.

7.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kreisstraße K 6940 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Diese von Bebauung freizuhaltenen Flächen werden zeichnerisch festgesetzt. Zusammen mit dem festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Mötzinger Straße soll damit den Anregungen des Landratsamtes und der Anbaubeschränkung entlang von Kreisstraßen entsprochen werden. Der betreffende Teilbereich liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der K 6940.

Es ist aufgrund der örtlichen Situation nicht zu befürchten, dass durch den geringeren Abstand (10 m statt 15 m) die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden bzw. Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung entgegenstehen.

7.6 Verkehrsflächen, Leitungsrecht

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich; Planstraße A soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt.

Entlang der Mötzinger Straße und Teilen des Bernlocher Wegs ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zu MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Das in der Planzeichnung an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 91 festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung und Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar mit einer Breite von 3,0 Meter dient der Unterbringung der Erdverkabelung und anderer erforderlicher Medien.

7.7 Öffentliche Grünfläche

In Verlängerung der Planstraße A in Richtung Osten ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die insbesondere der Unterbringung von Versorgungsleitungen auf öffentlichem Grund 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. (Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahme M 6.)

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (z.B. zur Gestaltung von Stellplätzen), zum Boden- und Grundwasserschutz (z.B. Umgang mit Boden, Lagerung von Heizöl, Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung) sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Daneben wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen übernommen, die sich u.a. aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergeben haben. Es handelt sich dabei um die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel bei der Beleuchtung im Baugebiet, der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Herbst/Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden sowie um den Erhalt von Heckenstrukturen im Gebiet.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese Festsetzungen soweit wie möglich minimiert und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden. Außerdem soll der lokale Klimaschutz (Dachbegrünung) unterstützt werden. Begrünte Dächer speichern Feuchtigkeit und geben diese langsam an die Umgebung ab und mildern dadurch die Auswirkungen hoher Temperaturen ab.

Die Maßnahmen im Einzelnen und deren Begründung können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kap. 2.3, Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, Maßnahmen M 1 – M 5, M 8 und M 9) entnommen werden.

7.9 Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden

Alle Gebäude im Geltungsbereich können mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- und/oder thermische Anlagen) ausgeführt werden, da die im westlichen Teilbereich geltende Dorfbildsatzung mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften aufgehoben wird. Im Geltungsbereich der Dorfbildsatzung sind aus städtebaulichen Gründen (z.B. zur Erhaltung des Ortsbilds und der gewachsenen Dachlandschaft) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, ausgeschlossen. Werden Kollektoren auf flachgeneigten Dächern untergebracht, entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Im Mischgebiet 1 ist je Baugrundstück, im Mischgebiet 2 und im GEE je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Diese Anpflanzungen sollen nach Pflanzliste als Empfehlung durchgeführt werden. Damit soll eine Mindestdurchgrünung erreicht werden, um das Baugebiet am Ortsrand in die dörfliche Umgebung einzubinden. Zudem dient die Begrünung privater Bauflächen als Teil des Ausgleichskonzepts. In den Gärten können Lebensraumfunktionen zumindest zum Teil erhalten werden. (Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahme M 7.)

7.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder mit Sorten aus der Pflanzliste zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

7.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein. Sie setzt die Erschließungsplanung um und zeigt durch die in den zeichnerischen Festsetzungen erkennbaren Böschungflächen den Umfang der Einbeziehung privater Grundstücksflächen für die Herstellung der Straßen.

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Verschiedene Behörden haben um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

Nachrichtlich übernommen wird die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die für Teile des Geltungsbereichs rechtsverbindliche "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften "Ahnengärten" im Geltungsbereich außer Kraft.

Mit den Örtlichen Vorschriften insbesondere zur Gestaltung in den Nutzungsbereichen MI 1 und MI 2 soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen sowie
- Freileitungen.

Die Beschränkung von Werbeanlagen ist insbesondere durch die Nähe zur Ortsdurchfahrt und die Lage am Ortsrand bestimmt; die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

9.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für den östlichen Teilbereich GEE und MI 2 ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und gedrosselte Ableitung (maximal 15 l/s x ha befestigter Fläche) von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Damit sollen die Abwasseranlagen entlastet werden und der Wasserhaushalt geschont werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein vereinbartes amtliches Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,15 ha	100 %
MI 1	0,58 ha	27 %
MI 2	0,44 ha	21 %
GEE	0,84 ha	39 %
Öff. Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	0,18 ha	8 %

Öff. Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,10 ha	5 %
Grünfläche	0,01 ha	0 %

12. Kosten

Die Kostenübernahme der Erschließungsgemeinschaft wird in einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag geregelt. Die Planungs-, Verfahrens- und Baukosten werden von der Erschließungsgemeinschaft übernommen. Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich sowie die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden von der Erschließungsgemeinschaft vollständig hergestellt und an die Stadt übergeben.

13. Folgekosten

Die Stadt wird die Erschließungsanlagen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalnetzunterhaltung und Sonstiges (z.B. Grünflächenpflege, Straßenreinigung, Winterdienst, Beschilderung) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 6.000 € anfallen.

B. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Ahnengärten" vom 25.03.2013
(HPC AG, Rottenburg a.N., getrennt beigelegt)

C. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ahnengärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2013 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.04.2013 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus Baisingen statt.

Aus dem Kreis der BürgerInnen wurden folgende Fragen gestellt:

- Zur Anbindung des Plangebietes an die Mötzingen Straße: Die Funktion der bestehenden spitzwinkligen Einmündung für das Befahren mit Lkw wird angezweifelt.
- Zur Breite des nach Osten weiterführenden Wirtschaftsweges: Der BPlan-Entwurf behält die vorhandene Breite von 3,60 m bei. Es wird angeregt, dass für die immer breiter werdenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge die Breite der Erschließungsstraße („Planstraße B“) bis zum östlichen Rand des Plangebietes weitergeführt werden sollte.
- Zur Höhe der festgesetzten Einfriedigungen und zu den Abständen der Baugrenzen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen:
- Zur Verlegung der vorhandenen Wasserleitung der Gäuwasserversorgung:

Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Einmündung des Bernlocher Wegs in die Mötzingen Straße erweitert, um eine Aufweitung der Verkehrsfläche in den Böschungsbereich am Friedhof umzusetzen; damit sollen Kurvenfahrten des Lkw-Verkehrs erleichtert werden. Für eine Verbreiterung des nach Osten führenden Wegs gibt es keine Veranlassung; mit Zäunen ist der vorgeschriebene Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen von 0,5 m einzuhalten.

Die Wasserleitung wird entlang des Bernlocher Wegs in den nördlichen Rand der Flurstücke 60 und 61/1 eingelegt und östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2 in einem öffentlichen Grundstücksstreifen nach Süden geführt; die Bestellung der erforderlichen Grunddienstbarkeiten ist erfolgt. Die Kosten trägt die Erschließungsgemeinschaft.

2.2 Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die Bebauungsplanunterlagen wurden in der Zeit vom 25.06.2013 bis zum 24.07.2013 im Rathaus der Stadt Rottenburg am Neckar öffentlich ausgelegt. Dabei ist eine Anregung aus der Öffentlichkeit eingegangen:

2.2.1 Irmgard und Gottfried Sindlinger und Christa Bernhard, Schreiben vom 23.07.2013

Nach Ziffer 3. (Beschreibung des Planbereichs) des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten" in Rottenburg am Neckar-Baisingen, Begründung in der Fassung vom 30.05.13 (Entwurf), sind wir mit unserem Grundstück, Parz.-Nr.: 1449/2, nicht im Geltungsbereich der Planung und somit nicht Betroffene der Planung des Bebauungsplanes "Ahnengärten" in Baisingen.

Die Einwender werden nach Satzungsbeschluss über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregung im Gemeinderat schriftlich benachrichtigt; in diesem Fall darüber, dass ihr Grundstück unbeeinträchtigt bleibt.

3. Beteiligung der Behörden

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Mit dem Landratsamt als Unterer Naturschutzbehörde wurde die Überplanung mit Misch- und Gewerbegebietsflächen im Vorfeld auf der Grundlage von Entwicklungsskizzen abgeklärt.

Bei einem Ortstermin am 13.07.2010 wurden insbesondere die vorhandenen Feldgehölze thematisiert, die für den Artenschutz relevant sein können. Das Landratsamt hat angeregt, die Feldgehölze weitgehend zu erhalten und die Planung dahingehend zu modifizieren, dass diese Feldgehölze erhalten werden können.

Im Zuge der Bestandsvermessung des Plangebiets wurden neben einer Höhenaufnahme auch die vorhandenen Bäume und Sträucher eingemessen. Mit diesen Informationen wurden die Entwicklungsskizzen zu einem Gestaltungsplan und einem Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt, mit dem vom 12.08.2010 bis 15.09.2010 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt wurde.

Als Ergebnis dieser Beteiligung sind folgende wichtige Punkte zusammengefasst:

- Lage im Wasserschutzgebiet III B; Untersuchung der Deckschichtenmächtigkeit über dem Grundwasserleiter empfohlen
- Lösung für die dezentrale Beseitigung des Oberflächenwassers entwickeln
- Bedarf der Baufläche darlegen
- Verträglichkeit der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen prüfen
- 15 m Abstand zu Kreisstraße K 6949 (nicht überbaubar)
- Verknüpfung des Bernlocher Wegs mit der K 6940 prüfen (Ausgestaltung, Linksabbieger)
- Lärmvorbelastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm auf der K 6940
- Umweltprüfung, Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt und die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Die Untersuchung zur Deckschichtenmächtigkeit wurde vom Erschließungsträger veranlasst, ebenso die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung liegt inzwischen ebenfalls vor.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurden untersucht. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in einem straßengeführten Kanal mit Drosseleinrichtung in den Stauraumkanal in der Mötzingen Straße (Tiefpunkt) geführt. Die Brauerei Teufel muss auf ihrer Fläche eine eigene Regenwasserrückhaltung vorsehen.

Die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe wird durch die gegliederte Festsetzung von Mischgebieten und Eingeschränktem Gewerbegebiet gewährleistet. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der K 6940 und der Lage im Einschnitt ist keine relevante Beeinträchtigung des Plangebiets durch Verkehrslärm zu erwarten.

Zwischen Baugrenze und Kreisstraße wird ein Abstand von 18 m eingehalten. Lediglich durch die südlichste Baugrenze wird der Abstand von 15 m unterschritten. Dies ist aufgrund der Rahmenbedingungen vertretbar und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrs. Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Einmündung des Bernlocher Wegs in die Mötzingen Straße erweitert, um eine Aufweitung der Verkehrsfläche in den Böschungsbereich am Friedhof umzusetzen; damit soll der Lkw-Verkehr erleichtert werden.

3.2 Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Mit Email vom 18.06.2013 wurden folgende Behörden und Dienststellen am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	ja	nein		
Finanzamt Tübingen		X		
Landratsamt, Abt. 40 (Landwirtschaft, Naturschutz, Umwelt u. Gewerbe, Vermessung, Verkehr u. Straßen)	X		17.07.2013	3.2.1
Polizeidirektion Tübingen	X		18.07.2013	3.2.2
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau				
Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege		X	05.07.2013	
Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen				
Deutsche Telekom AG, Donaueschingen		X	25.07.2013	
Handwerkskammer Reutlingen		X	22.07.2013	
IHK Reutlingen				
EVR Energieversorgung Rottenburg am Neckar				
Zweckverband Gäuwasserversorgung	X		15.07.2013	3.2.3
Gemeindeverwaltung Bondorf				
Gemeindeverwaltung Eutingen im Gäu				
Gemeindeverwaltung Mötzingen				
Stadtverwaltung Herrenberg				
Stadtverwaltung Horb am Neckar				

3.2.1 Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Schreiben vom 17.07.2013

I. Naturschutz

Hinweise:

Die Habitatpotentialanalyse vom 09.05.2011 sowie die E/A - Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichts bestätigen unsere fachliche Einschätzung, die in der Vorbeurteilung vom 14.07.2010 und in unserer Stellungnahme vom 15.09.2010 zum Ausdruck kommt.

Die Bewertungsergebnisse sind nachvollziehbar und schlüssig. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Kapitel 6.1, 6.2 und 7 sind umzusetzen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

II. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe'

- *Niederschlagswasser soll ortsnah 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*
- *Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.*

1.2 Rechtsgrundlage

- § 55 Abs. 2 WHG
- § 1 Abs. 1 NiederschlagswasserVO

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

In den vorgelegten Unterlagen ist die geplante Entwässerung nicht ausreichend beschrieben.

Auf Nachfrage teilte Herr Klein vom Tiefbauamt Rottenburg mit, dass das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser nicht vor Ort versickert werden kann. Da auch kein oberirdisches Gewässer in der Nähe des Baugebiets vorhanden ist, soll deshalb das Baugebiet im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser durch Baisingen verlaufende Oberflächenwasserkanal führt Wasser aus nördlichen Außengebieten ab und mündet offenbar südlich der Ortslage in den Seewiesengraben. Da der Kanal zur zusätzlichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet nicht ausreichend dimensioniert ist, wird die Errichtung eines Stauraumkanals im Baugebiet erforderlich und im östlichen Teilbereich (GEe und MI 2) wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken mit gedrosselter Ableitung in den Kanal vorgeschrieben.

Bei der Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser handelt es sich grundsätzlich um wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände. Die NiederschlagswasserVO sieht für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen Erlaubnisfreiheit vor.

Bei der dezentralen Beseitigung wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser überwiegend am Anfallort oder zumindest in der unmittelbaren Nähe versickert oder in Gewässer eingeleitet wird. Vorliegend ist diese Ortsnähe nicht mehr gegeben, so dass für

die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Die notwendigen Unterlagen zur Beantragung der Erlaubnis bitten wir mit Herrn Franßen (Tel. 07071/207-4122) abzustimmen. Die Erlaubnisfähigkeit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sollte vor dem Satzungsbeschluss geklärt sein.

Abwägung:

Am 31.07.2013 fand ein Abstimmungstermin mit Herrn Franßen und dem Erschließungsplaner statt, in dem die Entwässerungskonzeption erläutert und abschließend Folgendes festgelegt wurde:

Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser wird in einem Mischwasserkanal zusammen mit dem auf den Straßen und Hofflächen der GEE- und MI 2-Flächen anfallenden Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Das auf allen Dachflächen und auf den Hofflächen der Gebiete MI 1 anfallende Regenwasser wird separat zu zwei Stauraumkanälen im Baugebiet abgeleitet, wo es zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenkanal in der Mötzingener Straße eingeleitet wird. Das Landratsamt erklärte sich mit dieser Konzeption einverstanden. Für die Einleitung von 15 l/s in den offenen Graben im Gebiet Seewiesen wurde inzwischen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt beantragt; mit dem schriftlichen Erlaubnisbescheid ist in nächster Zeit zu rechnen.

III. Verkehr und Straßen

1. Gesetzliche Vorgaben

1.2 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Die OD Grenze befindet sich 12 m nördlich der Hausflucht des Gebäudes Nr. 11 in der Mötzingener Straße. Die Bauverbotszone (15 m bei Kreisstraßen) gilt ab diesem Schnittpunkt bis zur Einmündung des Bernlocher Weges entlang der K 6940.

Von der Abt. Verkehr und Straßen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

1.3 Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 und 2.

1.4 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der unteren Straßenbaubehörde durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Es wird auf die Stellungnahme der Abt. 43 vom 27.08.2010 verwiesen. Die Einmündung vom Bernlocher Weg in die K 6940 ist so zu planen, dass die Radien auch für LKWs, insbesondere in Richtung L 1361, ausreichend bemessen sind. Auf die Anlegung einer Linksabbiegespur wird vorerst verzichtet. Sollte es sich im Nachhinein herausstellen, dass zum Baugebiet "Ahnengärten" eine Linksabbiegespur erforderlich ist, so ist diese auf Kosten der Stadt Rottenburg zu bauen.

3. Eigene Planungen und Maßnahmen (mit Sachstand)

Ausbauabsichten der K 6940 bestehen derzeit nicht.

Abwägung:

Im Zuge der Ausführungsplanung für die Gebietserschließung wurde die nördlich gelegene Böschung zum Friedhof für den Ausbau des Bernlocher Wegs mit einseitigem Gehweg auf der Südseite einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde dementsprechend im nordwestlichen Teil um die Einmündung in die Mötzingener Straße und den Böschungsbereich zum Friedhof erweitert. Die Funktion der Einmündung des Bernlocher Wegs in die Mötzingener Straße ist damit auch in Richtung L 1361 für Lkw gegeben. Eine Schleppkurvenuntersuchung zeigt, dass der Flächenbedarf, ggf. mit Überfahren des Gehweges, für Lkw gewährleistet ist.

IV. Vermessung

Hinweise:

Die Flurstücke Nr. 51/3, 54 und 58/1 befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Flurneuordnungsverfahrens Mötzingen/Rottenburg-Baisingen (L 1361). Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.09.2012.

Stellungnahme vom 15.09.2012:

(...) Die vorhandenen Wege auf den Flurstücken 51/3 und 58/1 werden auch zukünftig zur Erschließung der in der Feldflur liegenden Flurstücke benötigt. Die Wege müssen deshalb mit mindestens der vorhandenen Ausbaubreite erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Flurstücke 51/3 und 54 sind Teil des Bernlocher Wegs, Flurstück 58/1 ist der davon in Richtung Osten abzweigende Schotterweg.

Die Wegeparzellen im Geltungsbereich werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Ausbaubreite wird nicht nachteilig verändert und bleibt mit mindestens 3,60 m (Wirtschaftsweg) erhalten.

2.2.2 Polizeidirektion Tübingen, E-Mail vom 18.07.2013

Da vorgesehen ist, die Planstraße A als Mischverkehrsfläche herzustellen, wird angeregt, die Einmündung der Planstraße in den Bernlocher Weg durch einen Randstein abzugrenzen. Dadurch ergibt sich eine klare Regelung des Vorranges am Knotenpunkt gemäß § 10 StVO. Am Ende der Planstraße A sollte eine ausreichend große Wendefläche (3-achsiges Müllfahrzeug) angeboten werden, um unfallträchtige Rückwärtsfahrten auszuschließen. An der Einmündung des Bernlocher Weges in die K 6940 (Mötzingener Straße) sollten die Sichtfelder geprüft werden.

Ebenso sollte die Befahrbarkeit der spitzwinkligen Einmündung für größere Fahrzeuge beim Linksabbiegen von der K 6940 bzw. beim Rechtsabbiegen aus dem Bernlocher Weg gewährleistet sein.

Abwägung:

Die Anregung betrifft zunächst die Ausführungsplanung; die Abgrenzung der Planstraße A vom Bernlocher Weg durch einen Randstein ist möglich.

Eine Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche ist im Gebiet an der Planstraße A nicht gegeben. Dies ist im Hinblick auf die relativ kleinen Grundstücke in den Mischgebieten jedoch nicht bedeutsam und kann in Kauf genommen werden.

Sichtfelder (Anfahrtsicht, Schenkellänge 70 m) wurden geprüft. Das Sichtfeld liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches und nach Süden im Bereich der Fahrbahn bzw. des Gehwegs; nach Norden überschneidet es allerdings die Friedhofsböschung. Sichtfelder müssen zwischen 0,8 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden; die Böschung am Friedhof ist ca. 1 m höher als der Einmündungsbereich. Ein

Eingriff in diese Böschung ist nicht vorgesehen. Anzumerken ist, dass die Einmündungssituation tradiert vorhanden ist und nur mit wenig Mehrverkehr zu rechnen ist. Die Befahrbarkeit der spitzwinkligen Einmündung für größere Fahrzeuge ist beim Linksabbiegen von der K 6940 bzw. beim Rechtsabbiegen aus dem Bernlocher Weg gewährleistet. Im Zuge der Ausführungsplanung für die Gebietserschließung wurde die nördlich gelegene Böschung zum Friedhof für den Ausbau des Bernlocher Wegs mit einseitigem Gehweg auf der Südseite einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde dementsprechend im nordwestlichen Teil um die Einmündung in die Mötzingen Straße und den Böschungsbereich zum Friedhof erweitert.

2.2.3 Zweckverband Gäuwasserversorgung, E-Mail vom 15.07.2013

Nach Durchsicht der überlassenen Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Darstellung der notwendigen Verlegung einer Wasserleitung DN 150 der GWV sowohl im Plan als auch in den textlichen Darstellungen so weit korrekt ist. Lediglich zur Begründung Seite 13, lfd. Nr. 2.1 letzter Absatz gibt es eine Anmerkung, wonach es richtigerweise heißen müsste:

Die Wasserleitung wird in den nördlichen Rand der Flurstücke 60 und 61/1 eingelegt und östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2 nach Süden geführt; die jeweiligen Eigentümer sind dazu bereit, eine Dienstbarkeit für die Gäuwasserversorgung zu bestellen; die Kosten trägt die Erschließungsgemeinschaft.

Auf den beil. Plan des Vermessungsbüros Wellhäußer vom 18.12.2012 wird hierzu verwiesen. Die Einlegung der Wasserleitung DN 150 soll parallel zu dem im Plan eingezeichneten 20-kV-Stromkabel erfolgen. Die Bestellung der Grunddienstbarkeiten für die Flurstücke 60 und 61/1 ist zwischenzeitlich erfolgt. Es fehlt jedoch noch die Bestellung einer Dienstbarkeit für das Flurstück 61/2. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

Außerdem gilt es hinsichtlich der Kosten für die Verlegung der Wasserleitung der GWV festzuhalten, dass diese zunächst in vollem Umfang von der Erschließungsgemeinschaft zu tragen sind, wie dies mit dem Vertreter der Erschließungsgemeinschaft, Herrn Raidt vom Ingenieurbüro Raidt und Geiger, Rottenburg mündlich festgelegt wurde. Die GWV leistet nach Abschluss der Leitungsverlegungsarbeiten und deren Abrechnung einen Wertausgleich nach den für Bundesfernstraßen geltenden Regelungen. Zu dieser mündlichen Vereinbarung steht noch eine schriftliche Bestätigung der Erschließungsgemeinschaft aus. Dies ist im weiteren Verfahren ebenfalls nachzuholen.

Sofern die beiden vorgenannten Punkte im Zuge des weiteren Verfahrensablaufs entsprechend abgearbeitet werden, ergeben sich keine weiteren Anmerkungen zur vorgesehenen Planung. Es wird jedoch gebeten, die GWV am weiteren Verfahren zu beteiligen. Auch bitten wir um rechtzeitige Information über den vorgesehenen Beginn der Erschließungsarbeiten, da im Vorgriff auf diese in einem ersten Schritt die Verlegung der Wasserleitung DN 150 der GWV erfolgen muss.

Abwägung:

Die Begründung, Teil C Planungsverfahren, wird wie oben angeregt angepasst.

Die umverlegte Wasserleitung, östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2, kommt in einem von der Stadt Rottenburg zu diesem Zweck erworbenen Grundstücksstreifen zu liegen. Damit ist die Verlegung der Leitung gewährleistet.

Die Erschließungsgemeinschaft "Ahnengärten" hat die Übernahme der Kosten für die Verlegung der Wasserleitung der GWV bestätigt. Die GWV leistet nach Abschluss der Leitungsarbeiten und deren Abrechnung einen Wertausgleich nach den für Bundesfernstraßen geltenden Regelungen.

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2013

Angelika Garthe

Stadtplanungsamt

Stefanie Tremmel

Planungsbüro

**Anlage 1:
 Bebauungsplan-Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung**



Anlage 2: Gestaltungsvorschlag vom 10.11.2011



Anlage 3:
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 09.05.2011
(HPC AG, Rottenburg a.N., getrennt beigelegt)

Begründung vom 06.09.2013
Anlage 3
Artenschutzrechtliche Relevanz

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2110634	Gesamt: 3	09.05.2011

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Bebauungsplan „Ahnengärten“ in Rottenburg-Baisingen

Auftraggeber **Stadt Rottenburg, Stadtplanungsamt**

Anzahl der Seiten: 14

INHALT:		Seite
1	Zusammenfassung.....	3
2	Veranlassung	4
3	Methodische Hinweise	4
4	Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen	5
5	Untersuchung des Lebensraumpotenzials (Habitatpotenzialanalyse)	9
6	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
	6.1 Fledermäuse	12
	6.2 Vogelarten	12
7	Ausgleichsmaßnahmen.....	14

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets am nördlichen Ortsrand von Baisingen	5
Abbildung 2: Bestand (oben) und Gestaltungskonzept (unten) des Plangebiets.....	6
Abbildung 3: Westlicher Teil des Plangebiets.....	7
Abbildung 4: Feldhecke in der Mitte des Plangebiets.	7
Abbildung 5: Östlicher Teil des Plangebiets.....	8
Abbildung 6: Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Plangebiets	14

1 Zusammenfassung

Die Brauerei „Baisinger Löwenbräu“ plant die Erweiterung des Betriebsareals in Rottenburg-Baisingen. Es ist vorgesehen, die Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplans „Ahnengärten“ planungsrechtlich zu sichern. Die Stadt Rottenburg beauftragte die HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Niederlassung Rottenburg, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse zu prüfen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich Hecken sowie eine Fläche, die bisher als Wiese mit einzelnen Obstbäumen genutzt wird. Der östliche Teil des Plangebiets weist ein Wohnhaus sowie eine Gewerbehalle der Brauerei auf. Im Umfeld sind Obstwiesen vorhanden. Westlich bzw. nördlich des Gebiets verlaufen die Mötzingener Straße bzw. der Bernlocher Weg.

Um beurteilen zu können, ob mit der vorgesehenen Bebauung die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, wurde das Plangebiet im April 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten hin untersucht. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial der Grundstücke sowie die mögliche Funktion der betroffenen Gehölze erörtert und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte betrachtet.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass die Hecken entlang der Mötzingener Straße bzw. dem Bernlocher Weg als Fledermaus-Flugstraße von Baisingen zu den nördlich gelegenen Jagdrevieren dienen. Diese Hecken sollen erhalten werden. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten bestehen keine Hinweise. Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass das Untersuchungsgebiet von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird.

Für weitere streng geschützte Arten, z. B. der Artengruppen Bilche, Reptilien, Amphibien, Tagfalter oder andere Wirbellose bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der hier möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Die Rodung von Gehölzen sollte im Herbst/Winter (Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Um auch zukünftig die Besiedelung des Gebiets durch Vögel zu ermöglichen, wird weiterhin angeregt, die neuen Baugrundstücke mit einheimischen Sträuchern und Bäumen, vorzugsweise Obstbäumen, zu durchgrünen. Als Ersatz für möglicherweise entfallende Vogelnistplätze sollten nördlich des Plangebiets, beim Friedhof, Hecken und Obstbäume gepflanzt werden.

2 Veranlassung

Die Brauerei „Baisinger Löwenbräu“ plant die Erweiterung des Betriebsareals in Rottenburg-Baisingen. Es ist vorgesehen, die Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplans „Ahnengärten“ planungsrechtlich zu sichern.

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Die Stadt Rottenburg beauftragte die HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Niederlassung Rottenburg, diese Belange auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse zu prüfen. Bei ggf. zu beachtenden relevanten Aspekten sollten entsprechende Maßnahmen zur Berücksichtigung dieser Aspekte vorgeschlagen werden. Die Ergebnisse sind in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.

3 Methodische Hinweise

Rechtliche Grundlage zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist § 44 BNatSchG, unter Einbeziehung der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Danach ist eine Vielzahl der heimischen Pflanzen- und Tierarten besonders und/oder streng geschützt. Die Untersuchungen der geschützten Arten sollten dabei auf die Gruppen konzentriert werden, für die im Untersuchungsgebiet besonders geeignete Lebensraumbedingungen vorherrschen, deren Kernlebensräume sich dort befinden und die im Umkehrschluss eine maßgebliche Aussage zur Betroffenheit aus artenschutzrechtlicher Sicht ermöglichen. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebiets, der Flächengröße und der Lage des Gebiets im räumlichen Zusammenhang ist es möglich, das zu erwartende Artenspektrum durch eine Habitatpotenzialanalyse abzuschätzen und eine Bewertung durchzuführen.

Um beurteilen zu können, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Plangebiet am 05. und 18.04.2011 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin untersucht. Für die detaillierte Untersuchung der Artengruppen Fledermäuse und Vögel wurde das Büro für faunistische Kartierungen, Herr Dr. Stauss, Tübingen, eingebunden. Im Rahmen der Untersuchungen wurde nach potenziellen Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten und Nahrungsräumen sowie sonstigen relevanten Elementen differenziert. Das Umfeld wurde in die Untersuchung einbezogen.

Für die möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten wird im vorliegenden Bericht geprüft, ob und inwieweit sie im Sinne der Vorschriften des § 44 BNatSchG vom Vorhaben betroffen sind. Als Bewertungsgrundlage werden die Ergebnisse der Übersichtsbegehung sowie der Habitatpotenzialanalyse herangezogen. Unter Berücksichtigung möglicher Ausgleichsmaßnahmen wird weiterhin untersucht, ob, wenn notwendig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen einer Ausnahmeregelung gem. § 45 (7) BNatSchG gegeben sind.

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. Nr. 51, 2009

4 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof. Westlich bzw. nördlich des Gebiets verlaufen die Mötzingen Straße bzw. der Bernlocher Weg (s. Abbildung 1).

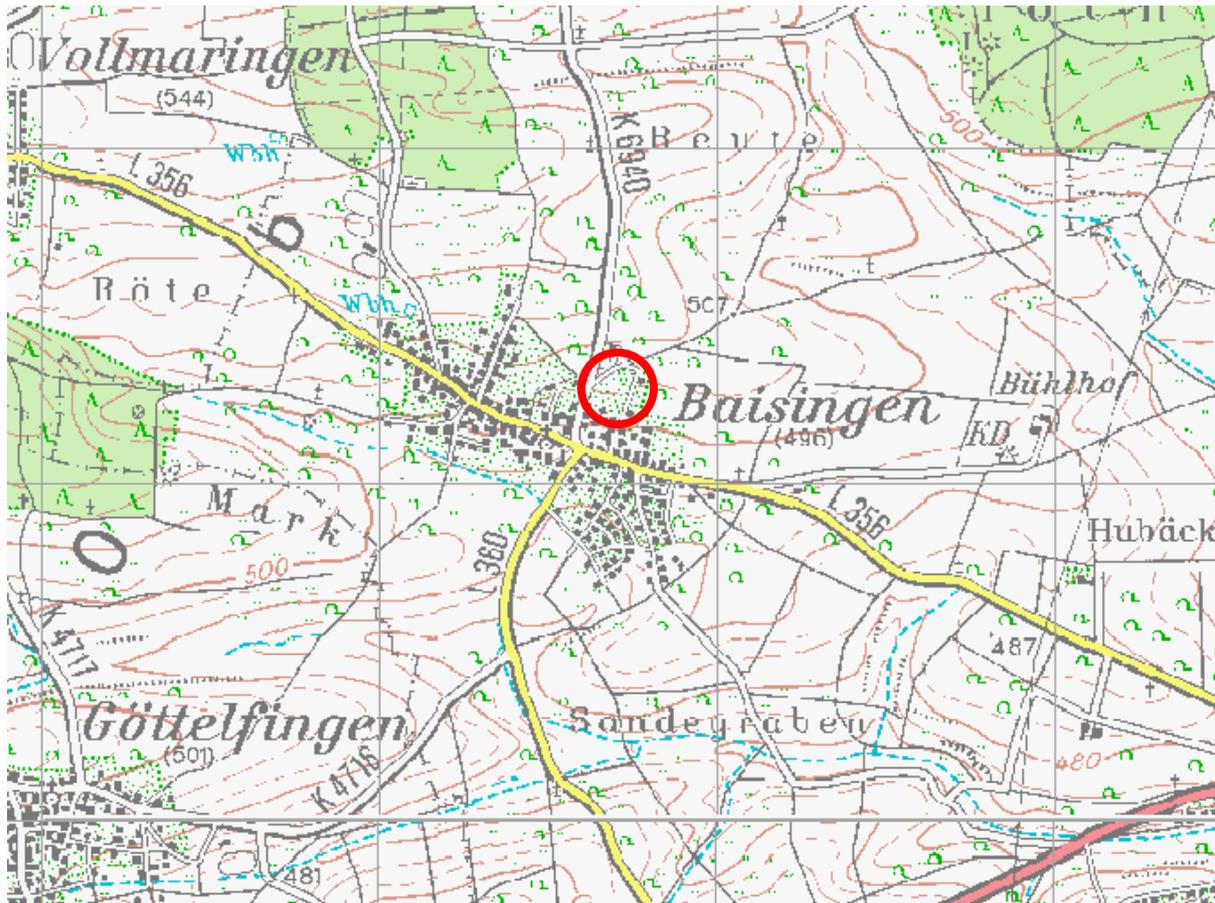


Abbildung 1: Lage des Plangebiets am nördlichen Ortsrand von Baisingen
(Quelle: RIPS LUBW 2011)

Das Plangebiet umfasst überwiegend bisherige Freiflächen (s. Abbildung 2). Der westliche Teil des Gebiets wird als Grünland bewirtschaftet (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte) und ist mit einzelnen Obstbäumen bestanden (s. Abbildung 3). Der östliche Teil wird bereits teilweise durch die Brauerei genutzt. Hier befinden sich ein Wohnhaus und eine Gewerbehalle, die über einen geschotterten Fahrweg zu erreichen ist (s. Abbildung 5). Die übrigen Flächen liegen als Grünland vor. Das Brauereigelände setzt sich nach Süden fort.

Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Mötzingen Straße; nordwestlich verläuft der Bernlocher Weg. Der westliche Abschnitt des Bernlocher Wegs soll in den Geltungsbereich einbezogen werden. Entlang der Straßen stockt eine Hecke (i. W. aus Esche, Schlehe und jungen Obstbäumen). Einige Bäume im Bereich der geplanten Zufahrt an der Mötzingen Straße und auf der Obstwiese sind bereits gerodet. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein weiterer Heckenstreifen aus Schlehen und jungen Eschen (s. Abbildung 4).



Abbildung 2: Bestand (oben) und Gestaltungskonzept (unten) des Plangebiets
(Quellen: LRA Tübingen, Stadt Rottenburg)



Abbildung 3: Westlicher Teil des Plangebiets.
Blick Richtung Nordwesten (Foto: HPC AG, 05.04.2011)



Abbildung 4: Feldhecke in der Mitte des Plangebiets.
Blick Richtung Norden (Foto: M. Stauss, 18.04.2011)



Abbildung 5: Östlicher Teil des Plangebiets.
Blick vom Wohnhaus Richtung Nordwesten (Foto: HPC AG, 05.04.2011)

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Grundstück mit einem Walnussbaum, Kirschen und einem kleinen Gartenhäuschen. Östlich des Plangebiets liegen Obstwiesen, die teilweise als Pferdekoppeln genutzt werden. Nördlich des Bernlocher Wegs befindet sich der Friedhof, an den sich weitere Obstwiesen anschließen.

Der aktuelle Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht im östlichen Teil des Plangebiets Hallen bzw. Gebäude zur Erweiterung der Brauerei vor. Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet mit kleinflächigerer Parzellierung geplant, das Wohnhäuser und Gewerbestandorte zulässt (s. Abbildung 2). Ein Teil der Gehölze im Gebiet, vor allem die Hecken entlang der Mötzingen Straße und innerhalb des Plangebiets, können dabei erhalten werden.

Relevante Wirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes sind:

- Baufeldberäumung (Rodung von Gehölzen), temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- temporäre Emissionen (Verlärmung) während der Bauphase
- dauerhafte, anlagenbedingte Inanspruchnahme von Lebensräumen (durch Straßen, Gebäude)

5 Untersuchung des Lebensraumpotenzials (Habitatpotenzialanalyse)

Das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld wurden am 05. und 18.04.2011 im Rahmen von Ortsbegehungen detailliert untersucht.

Die Erfassung und Auswertung der für Fledermäuse relevanten Strukturen (Quartiermöglichkeiten an den Gebäuden, Baumhöhlen, potenzielle Flugstraßen) sowie die Übersichtserfassungen und ihre Bewertung hinsichtlich des Vorkommens relevanter Vogelarten erfolgte durch das Büro für faunistische Untersuchungen, Herr Dr. Stauss, Tübingen. Bei der Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere wurde auf indirekte Hinweise geachtet, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen:

- Kot- und Urinspuren sowie verfärbte Hangstellen in der Umgebung von Spalten und Höhlungen
- Fraßplätze mit Nahrungsresten (z. B. Chitin- oder Flügelreste von Insekten)
- mumifizierte Tiere oder Skeletteile

An den Gebäuden wurde überprüft, ob Einflugmöglichkeiten bestehen oder Hangplätze (Fensterläden, Rollladenkästen, Mauerspalt etc.) vorhanden sind.

Im Ergebnis lässt sich das Lebensraumpotenzial des Untersuchungsgebiets wie folgt bewerten:

- Aufgrund der Lage am Ortsrand und seiner Struktur bietet das Plangebiet ein gewisses Potenzial für Fledermausarten des Siedlungsbereichs. Alle Fledermausarten sind europarechtlich streng geschützt und damit untersuchungsrelevant.

Der Gehölzbestand entlang der Mötzinger Straße und des Bernlocher Wegs wird sehr wahrscheinlich als leitende Flugstraße von siedlungsbewohnenden Fledermausarten, wie z. B. Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügel-Fledermaus oder Braunes Langohr genutzt, um von den Quartieren im Siedlungsbereich in die angrenzenden Streuobstwiesen zu gelangen, die als Jagdhabitats genutzt werden.

Im Gehölzbestand der Vorhabensfläche sind keine Baumhöhlen vorhanden. Bei der Überprüfung des Gartenhäuschens und der Lagerhalle im nordöstlichen Bereich des Plangebiets konnten keine Hinweise für eine Quartiernutzung gefunden werden. Da für Fledermäuse keine geeigneten Quartiermöglichkeiten vorhanden sind, ist auch eine Fortpflanzungsstätte (Wochenstubenquartier) auszuschließen.

- Die Wiesen und Bäume im Untersuchungsgebiet stellen potenzielle Brut-, Ruhe- und Nahrungsräume für europäische Singvögel dar. Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Der Baumbestand auf der Vorhabensfläche weist keine Höhlen oder Rindenspalten auf, die als Fortpflanzungsstätten genutzt werden können. Hierbei ist anzumerken, dass einige Bäume entlang der Mötzinger Straße im Bereich der geplanten Zufahrt und auf der Wiesenfläche bereits gerodet waren. Für Zweigbrüter sind mit den Obstbäumen jedoch Brutmöglichkeiten vorhanden (z. B. Amsel, Buchfink, Stieglitz).

Weitere Vogelarten könnten in den Hecken brüten (z. B. Goldammer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp). Vogelarten aus dem angrenzenden Siedlungsbereich, wie z. B. Blaumeise, Kohlmeise, Bachstelze und Haussperling nutzen die Fläche zur Nahrungssuche. Ein Brutpaar des Hausrotschwanzes besiedelt aktuell das Lagergebäude im nordöstlichen Bereich des Plangebiets.

Berücksichtigt man die geringe Flächengröße des Plangebiets und die mittleren Reviergrößen dieser Arten, so kann davon ausgegangen werden, dass nur jeweils einzelne Brutpaare das Plangebiet besiedeln. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet durch die bestehende Straße, die anthropogene Nutzung und das Vorkommen von Prädatoren des Siedlungsbereichs (z. B. Hauskatzen) vorbelastet ist und daher nur mit einem Vorkommen von euryöken und hinsichtlich Störungen toleranten Arten zu rechnen ist. In ihren Beständen gefährdete oder nach der BArtSchV streng geschützte Arten, oder Arten die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt werden, sind auf der Vorhabensfläche nicht zu erwarten.

Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Obstwiesen mit ihren teilweise alten Obstbäumen, die viele Baumhöhlen aufweisen, sind Vogelarten zu erwarten, die an die Lebensbedingungen in halboffenen Kulturlandschaften angepasst sind. Obstbaumbestände sind wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von Neststandort und Nahrungshabitat besonders geeignete Lebensräume für viele Vogelarten.

- Artenschutzrechtlich relevant ist weiterhin die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) aus der Familie der Bilche. Voraussetzung für ein Vorkommen dieses Säugers ist ein Verbund aus Hecken und strukturreichen, lichten Laubwäldern. Die Wiesen und Hecken im Untersuchungsgebiet bieten der Haselmaus keinen geeigneten Lebensraum.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebiets und des Umfelds (Wiesen und Hecken ohne trockene oder feuchte/nasse Elemente) lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Reptilien und Amphibien dauerhaft vorkommen.
- Das Biotoppotenzial für Schmetterlinge ist infolge der regelmäßigen Pflege der Wiesen und der daher zu erwartenden Ausbildung der Vegetation eingeschränkt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Falterarten bestehen nicht. Auch weitere wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese ausgesprochene Biotopspezialisten sind, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume finden.
- Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Pflanzenarten am Standort vorkommen.

6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

(1) „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

(2) „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

(3) „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG (Vorhaben der Bauleitplanung) die Verbote nach Abs. 1 Nr. (1) und (3) relativiert:

- „Für streng geschützte Tiere und Pflanzen liegt ein Verstoß nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“
- „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote vor.“

Letztere sind im Rahmen der ggf. erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird für die potenziell vorhandenen, gem. § 44 BNatSchG zu schützenden Arten geprüft, ob die Auswirkungen des Bebauungsplans zu einem entsprechenden Verbotstatbestand führen. Im vorliegenden Fall erfolgt die Prüfung für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel durch das Büro für faunistische Kartierungen, Herrn Dr. Stauss, Tübingen. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

6.1 Fledermäuse

Aufgrund des Habitatpotenzials für Fledermausarten (Habitatstrukturen, Lage und Größe) ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial im Untersuchungsgebiet insgesamt als gering einzuschätzen:

- Störungen oder Tötungen von Individuen sind durch die baulichen Maßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Der Vorhabensbereich wird von Fledermäusen nicht als Quartierlebensraum genutzt. Einzelquartiere oder Fortpflanzungsstätten sind nicht vorhanden, Winterquartiere sind auf dem Gelände ebenfalls nicht zu erwarten. Störungen von Wochenstuben (Fortpflanzungsstätten) oder anderen Fledermaus-Quartieren (Ruhestätten) sind demnach nicht zu erwarten.
- Da der Gehölz- und Heckenbestand entlang der Mötzingen Straße und des Bernlocher Wegs weitgehend erhalten bleibt, kann dieser von den Fledermäusen weiterhin als Flugstraße in die angrenzenden Streuobstwiesen genutzt werden. Die Erreichbarkeit der Nahrungshabitate in den angrenzenden Kontaktlebensräumen (z. B. Streuobst- und Waldgebiete) ist demnach weiterhin gewährleistet.
- Das Plangebiet stellt für die lokalen Fledermauspopulationen aufgrund der geringen Flächengröße kein wesentliches Nahrungshabitat dar. Die wesentlichen Jagdhabitate sind die ausgedehnten Streuobstbestände und nahen Waldgebiete im Norden von Baisingen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zur Nahrungssuche nutzbare Fläche erheblich reduziert und sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulation verschlechtert oder der Fortbestand der Population gefährdet ist.

Minderung:

Eine Neuanpflanzung hochstämmiger Obstbäume und von Hecken auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (beim Friedhof) wäre eine geeignete Maßnahme, um die geringfügigen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für Fledermäuse zu mindern. Mit der Maßnahme könnten die Fledermäuse noch gezielter zu attraktiveren Nahrungsräumen geleitet werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 nicht erfüllt werden.

6.2 Vogelarten

Aufgrund der Lage und geringen Größe des Untersuchungsgebiets ist in diesem mit weit verbreiteten, nicht gefährdeten Vogelarten des Siedlungsbereichs zu rechnen. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Lebensräumen ist insgesamt als gering einzuschätzen:

- Werden Bäume im Rahmen der Baufeldbereinigungen gerodet, können dabei einzelne Vögel unabsichtlich verletzt oder getötet werden sowie Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) geschädigt oder zerstört werden.

Vermeidung:

Um unbeabsichtigte Tötungen oder Störungen von Brutvögeln zu vermeiden, sollten die Bäume und Sträucher im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden. Zu diesen Zeiten kann davon ausgegangen werden, dass Jungvögel die Nester bereits verlassen haben bzw. das Brutgeschäft noch nicht begonnen hat.

- Weiterhin werden im Gebiet mögliche Nist- und Ruhestätten mehrerer Vogelarten entfernt. Das Feldgehölz entlang der Mötzinger Straße und des Bernlocher Wegs sowie der Heckenstreifen in der Mitte des Plangebiets sollen erhalten bleiben und können damit eingeschränkt weiterhin als Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitate euröischer Arten genutzt werden. Um auch zukünftig die Besiedelung des überplanten Gebiets durch Vogelarten zu ermöglichen, wird angeregt, die Baugrundstücke mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu durchgrünen.

Ausgleich:

Zum Ausgleich der entfallenden und vermindert wirksamen Nist- und Ruhestätten sowie zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollten auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden freien Wiesenflächen (beim Friedhof) hochstämmige Obstbäume und Hecken gepflanzt werden.

- Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann es zu Störungen der Vögel im Plangebiet und den umliegenden Flächen kommen (Flächeninanspruchnahme, Lärm und visuelle Effekte während der Erschließungs- und Baumaßnahmen, Zunahme von Fressfeinden).

Für häufige Vogelarten, die regelmäßig auch Siedlungsbereiche als Brutlebensraum nutzen, ist von einer relativ großen Toleranz gegenüber Störungen auszugehen. Störungen stellen somit für in ihren Beständen nicht gefährdete Arten keinen relevanten Wirkfaktor dar (Trautner & Jooss 2008)². Durch die bereits bestehenden Wohngebäude, Straßen und die anthropogene Nutzung ist derzeit schon eine Vorbelastung gegeben. Eine wesentliche Zunahme des Prädatorendrucks durch Haustiere (z. B. Katzen) ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Das Plangebiet stellt nur einen Teil des Nahrungsgebiets der möglicherweise betroffenen Vogelarten dar. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Grundstücke gleichzeitig bebaut werden. Die Restflächen, die Flächen im Umfeld und teilweise auch die Freiflächen im zukünftigen Baugebiet können weiterhin von den meisten potenziell vorkommenden Arten zur Nahrungssuche genutzt bzw. besiedelt werden.

Insgesamt sind die Störungen in ihrer Dimension nicht geeignet, die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden Brutvogelarten zu verschlechtern.

Werden die empfohlenen Zeiten zur Baufeldbereinigung eingehalten und entsprechende Brut- bzw. Nistmöglichkeiten für einheimische Singvögel bereit gestellt, so ist davon auszugehen, dass die Vorschriften des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG eingehalten werden.

² Trautner, J., Jooss, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten. Naturschutz und Landschaftsplanung 40, 265-272

7 Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktionalität der Vogelbrutstätten, und zur Minderung von Beeinträchtigungen der Fledermauspopulationen wird vorgeschlagen, südöstlich des Friedhofs einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (s. Abbildung 6):

- Entlang des Bernlocher Wegs sollte eine Hecke aus einheimischen Sträuchern angelegt werden (z. B. Schlehe, Hartriegel, Holunder).
- Auf den angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 1449/1) wird die Pflanzung einer Reihe Obstbäume empfohlen.

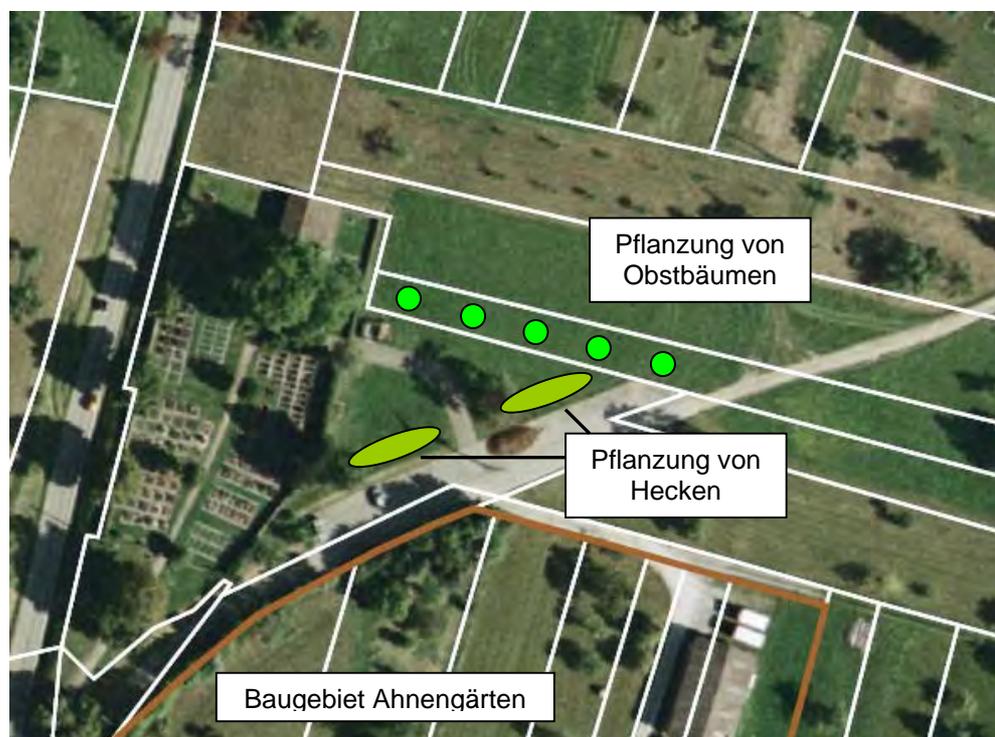


Abbildung 6: Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Plangebiets

Die Maßnahmen stehen in räumlichem Zusammenhang mit dem Planvorhaben und sind geeignet, Beeinträchtigungen für die betroffenen Vögel und Fledermäuse auszugleichen bzw. zu mindern.

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG

Projektleiter

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

Begründung vom 06.09.2013
Teil B: Umweltbericht

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2111710	Gesamt: 3	25.03.2013

**Bebauungsplan „Ahnengärten“
in Rottenburg-Baisingen**

Begründung Teil 2: Umweltbericht

Auftraggeber **Raidt und Geiger, Rottenburg**

Anzahl der Seiten: 24
Anlagen: 3

INHALT:	Seite
1	Einleitung 4
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets 4
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung 4
1.3	Flächenbilanz 5
1.4	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Unfallrisiko 6
1.5	Nutzung regenerativer Energien 6
1.6	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen 7
1.6.1	Fachgesetze 7
1.6.2	Fachplanungen 7
1.6.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte, artenschutzrechtliche Vorgaben 7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8
2.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen 8
2.1.1	Schutzgut Mensch 9
2.1.2	Schutzgut Arten und Lebensräume 10
2.1.3	Schutzgut Boden 11
2.1.4	Schutzgut Wasser 12
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft 13
2.1.6	Schutzgut Landschaft 14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 15
2.1.8	Wechselwirkungen 15
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 16
2.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden 17
2.3.2	Maßnahmen für Natur und Landschaft 17
2.3.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 19
2.3.4	Berechnung der Wiederherstellungskosten zur Kompensation verbleibender Eingriffe 21
2.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 22
3	Zusätzliche Angaben 23
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 23
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 23
3.3	Zusammenfassung 24

TABELLEN:	Seite
Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet	5
Tabelle 2: Natürliche Funktionen der Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	12
Tabelle 3: Kosten zur Wiederherstellung des im Gebiet „Ahnengärten“ nicht ausgleichbaren Verlustes von Wirtschaftsgrünland mit einzelnen Gehölzen.....	22

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets	14
--	----

ANHANG:

1	Literaturverzeichnis
---	----------------------

ANLAGEN:

1	Übersichtslageplan, Maßstab 1 : 25.000
2	Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000
3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume
3.2	Schutzgut Boden

1 Einleitung

Die Stadt Rottenburg plant die Entwicklung des Gebiets „Ahnengärten“ in Rottenburg-Baisingen. Die Entwicklung soll über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, die räumlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Brauerei „Baisinger Löwenbräu“ zu schaffen. Daneben sollen weitere kleinere Gewerbeflächen sowie Wohnbauflächen entstehen.

Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen [1]. Der vorliegende Umweltbericht wurde von der HPC AG, Rottenburg a. N., erarbeitet. Er fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Ahnengärten“ [21] sowie Angaben der Stadt Rottenburg bzw. des Erschließungsträgers. Für weitere verwendete Unterlagen wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof (s. Übersichtslageplan, Anlage 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2,14 ha.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bisherige Freiflächen (s. Anlage 2). Der westliche Teil des Gebiets wird als Grünland mit einzelnen (Obst-)Bäumen bewirtschaftet. Der östliche Teil wird bereits teilweise durch die Brauerei genutzt. Hier befinden sich ein Wohnhaus mit Garten und eine Gewerbehalle mit Lagerflächen. Die übrigen Flächen liegen als Grünland vor.

Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Mötzingener Straße; nordwestlich verläuft der Bernlocher Weg. Von diesem zweigt ein Wirtschaftsweg in östliche Richtung ab. Der westliche Abschnitt des Bernlocher Wegs und der Wirtschaftsweg sollen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Entlang der Straßen stockt eine Hecke. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein weiterer Heckenstreifen.

Das Plangebiet ist im Süden und Westen von bebauten Flächen umgeben. An den Bernlocher Weg schließt sich der Friedhof an. Im nördlichen und östlichen Umfeld sind Obstwiesen vorhanden.

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht im östlichen Teil des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) mit Hallen bzw. Gebäuden zur Erweiterung der Brauerei vor. Der südöstliche Teil des Brauereigeländes soll als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt werden und Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen ermöglichen. Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet (MI 1, MI 2) mit kleinflächigerer Parzellierung geplant, das Wohnhäuser und Gewerbestandorte zulässt.

Die Bebauung der Mischgebiete ist in offener Bauweise, mit Wohnhäusern bzw. kleineren Gewerbegebäuden vorgesehen. Im östlichen Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind Gewerbehallen in abweichender Bauweise möglich. Das Maß der Bebauung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die maximale Höhe der Gebäude wird ca. 9 bis 10 m betragen.

Der westliche Teil des Gebiets wird über eine vom Bernlocher Weg abzweigende Stichstraße (Planstraße A) erschlossen. Diese mündet in einen Fußweg, der nach Westen auf die Mötzingener Straße führt. Die Erschließung des östlichen Teilgebiets soll über eine nach Osten verlaufende Verlängerung des Bernlocher Wegs (Planstraße B) erfolgen. Von dieser ist eine nach Süden abzweigende Stichstraße (Planstraße C) vorgesehen. Planstraße B schließt im Osten an den vorhandenen Wirtschaftsweg an.

Ein Teil der Gehölze im Gebiet, vor allem die Hecken entlang der Mötzingener Straße und die Hecken innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets, können im Rahmen der vorgesehenen Bebauung erhalten werden.

1.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ahnengärten“ umfasst ca. 2,14 ha. Die Flächengrößen der bestehenden und geplanten Nutzungen können wie folgt angegeben werden:

Planungsphase	Nutzung		Flächengröße ca. [m ²]
Bestand	bebaute/ befestigte Flächen	Straße	560
		Wege, wasserdurchlässig	800
		Stellplätze, versiegelt	270
		Gebäude, versiegelte Hofflächen	800
		Hofflächen, wasserdurchlässig	500
	Freiflächen	Garten	850
		Straßenbegleitgrün	320
		Wiese, mit einzelnen Bäumen	15.800
Hecke		1.500	
Planung	bebaute/ befestigte Flächen	Verkehrsflächen (ohne Verkehrsgrün)	2.020
		Gewerbegebiet (GRZ = 0,6)	5.020
		Mischgebiet 2 (GRZ = 0,6)	2.660
		Mischgebiet 1 (GRZ = 0,4)	2.330
	Freiflächen	Garten*	7.930
		Verkehrsgrünfläche/öffentliche Grünfläche	720
		zu erhaltende Hecken (Flächen für Natur und Landschaft)	720

* nicht überbaubare Grundstücksflächen, ohne Flächen für Natur und Landschaft

Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet

An der östlichen Grenze des Gebiets befinden sich bereits ein Wohnhaus mit Garten (im Süden) und ein Betriebsgebäude (im Norden). Die beiden Gebäude sind über einen Schotterweg miteinander verbunden, der von dem Schotterweg an der nördlichen Gebietsgrenze abzweigt und zum Betriebsgelände der Brauerei führt. Nördlich des Bernlocher Wegs befinden sich Stellplätze, die in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die übrigen Flächen liegen, bis auf ein kleines Gerätehaus, als Wiesen, teilweise mit einzelnen Bäumen, oder Hecken vor. Einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen sind etwa 14 % der Fläche bebaut, versiegelt oder mit Schotterbelag befestigt.

Der Bebauungsplan sieht im Mischgebiet Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,6 vor. Im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt GRZ = 0,6. Die einzelnen Grundstücke im westlichen Gebietsteil werden über neu anzulegende Straßen erschlossen. Aufgrund dieser Festsetzungen ist eine Neuversiegelung von ca. 0,91 ha und damit die Erhöhung der Versiegelungsrate im Gebiet auf ca. 56 % zulässig.

1.4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Unfallrisiko

Während der Bauphase fallen im gesamten Plangebiet in für Baumaßnahmen üblichem Umfang Abgas- und Geräuschemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen an. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen, auch hinsichtlich ihrer Energiebilanz, dem Stand der Technik entsprechen.

Maßgebliche Immissionen (Luft, Lärm) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Im (eingeschränkten) Gewerbegebiet im östlichen Teil des Plangebiets sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im konkreten Fall sind hier Gewerbegebäude zur Erweiterung der Brauerei vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Im östlichen Teilbereich GE e und MI 2 ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und gedrosselte Ableitung (maximal 15 l/s x ha befestigter Fläche) von nicht verschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal vorgegeben. Zum Schutz des Grundwassers sind langfristige Schadstoffeinträge zu vermeiden. Daher darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z. B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit Abfällen verbunden ist, die gesondert entsorgt werden müssen.

Es liegt kein durch die Planung vorbereitetes Unfallrisiko vor. Entsprechende Betriebe und Anlagen sind im Gebiet nicht zulässig.

1.5 Nutzung regenerativer Energien

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dachflächen sind im Hinblick auf den Klimaschutz ausdrücklich erwünscht.

Bei Dachflächen bis 15° Neigung ist, aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes, der dauerhaften Dachbegrünung der Vorzug zu geben. Ist eine Dachbegrünung nicht möglich, sind die Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu überstellen. Dabei ist mindestens die Hälfte der zu begrünenden Dachfläche als Kollektorfläche herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dachbegrünung und aufgeständerte Solaranlagen kombiniert werden können.

1.6 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

1.6.1 Fachgesetze

Nach gesetzlicher Vorgabe ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG [6]) zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Berücksichtigung.

Bezüglich der von der Planung ausgehenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. die entsprechende Verordnung (16. BImSchV – Verkehrslärm [19]), die zugeordneten Verwaltungsvorschriften (TA Luft [3], TA Lärm [18]) sowie die DIN 18 005 [2] zu beachten. Das Regenwassermanagement ist über § 45a ff. Wasser-gesetz (WG [25]) Baden-Württemberg geregelt.

Zum Schutz streng geschützter Arten sind §§ 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 16 FFH-Richtlinie, Anhang IV und Art. 5 und 9 Vogelschutzrichtlinie zu beachten [16], [17].

1.6.2 Fachplanungen

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans 2012 der Region Neckar-Alb stellt das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtlich übernommen) dar [15].

Auch im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg – Stadt Rottenburg am Neckar und Gemeinden Hirrlingen, Neustetten, Starzach von 1999 ist das Gebiet als geplante gewerbliche Baufläche („Grundäcker“, Fläche G7) dargestellt [14]. Konfliktpotenzial wird im Bereich Streuobst gesehen. Dazu ist anzumerken, dass die damalige Obstwiese aktuell so nicht mehr besteht, sondern lediglich einzelne Obstbäume im westlichen Teil des Gebiets vorhanden sind.

1.6.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte, artenschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle. Schutzgebiete und geschützten Biotope gem. BNatSchG [6] sind nicht betroffen.

Das mögliche Vorkommen und die Betroffenheit geschützter Arten im Plangebiet wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Mai 2011 untersucht [9]. Der Bericht fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen (Zitat):

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich Hecken sowie eine Fläche, die bisher als Wiese mit einzelnen Obstbäumen genutzt wird. Der östliche Teil des Plangebiets weist ein Wohnhaus sowie eine Gewerbehalle der Brauerei auf. Im Umfeld sind Obstwiesen vorhanden. Westlich bzw. nördlich des Gebiets verlaufen die Mötzingener Straße bzw. der Bernlocher Weg.

Um beurteilen zu können, ob mit der vorgesehenen Bebauung die artenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, wurde das Plangebiet im April 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten hin untersucht. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial der Grundstücke sowie die mögliche Funktion der betroffenen Gehölze erörtert und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte betrachtet.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass die Hecken entlang der Mötzingener Straße bzw. dem Bernlocher Weg als Fledermaus-Flugstraße von Baisingen zu den nördlich gelegenen Jagdrevieren dienen. Diese Hecken sollen erhalten werden. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten bestehen keine Hinweise. Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass das Untersuchungsgebiet von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird.

Für weitere streng geschützte Arten, z. B. der Artengruppen Bilche, Reptilien, Amphibien, Tagfalter oder andere Wirbellose bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der hier möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Die Rodung von Gehölzen sollte im Herbst/Winter (Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Um auch zukünftig die Besiedelung des Gebiets durch Vögel zu ermöglichen, wird weiterhin angeregt, die neuen Baugrundstücke mit einheimischen Sträuchern und Bäumen, vorzugsweise Obstbäumen, zu durchgrünen. Als Ersatz für möglicherweise entfallende Vogelnistplätze sollten nördlich des Plangebiets, beim Friedhof, Hecken und Obstbäume gepflanzt werden.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde im Februar 2013 hinsichtlich der aktuellen Situation im Gebiet überprüft. Danach ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Beurteilung des Plangebiets. Die vorgeschlagenen vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) wurden noch nicht umgesetzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [13]. Im Folgenden werden der derzeitige Zustand der zu berücksichtigenden Schutzgüter sowie die voraussichtliche Beeinträchtigung durch die Planung dargestellt und bewertet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Nutzungs- und Erholungsstrukturen des Gebiets wurden im Mai 2011 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Die Erhebungen wurden im Februar 2013 aktualisiert.

Das Plangebiet liegt in nördlicher Ortsrandlage von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof. Es ist bereits teilweise bebaut: Im östlichen Teilgebiet befinden sich ein Wohnhaus sowie ein Betriebsgebäude der südöstlich an das Gebiet grenzenden Brauerei. Der überwiegende Teil des Gebiets wird als Wirtschaftswiese, im Westen mit einzelnen Obstbäumen, genutzt. Das an das Plangebiet grenzende Wohnumfeld ist empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens.

Vom Bernlocher Weg führt ein Schotterweg, vorbei an den Gebäuden, nach Süden zum Brauereigelände. Der Bernlocher Weg ist an das Wegenetz angeschlossen, welches die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets erschließt. Das Plangebiet selbst bietet, abgesehen von der Nutzung durch Eigentümer oder Pächter, kein Potenzial für die extensive, landschaftsgebundene Erholung.

Umweltauswirkungen

Zukünftig soll das Gebiet als Mischgebiet bzw. in einem Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Grundstücke sollen über den Bernlocher Weg erschlossen werden. Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

- Die Bauzeiten für die Erschließung des Gebiets und die Bebauung der einzelnen Grundstücke sind zeitlich befristet. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Baumaßnahmen gleichzeitig ausgeführt werden. Bei Einhaltung der gängigen Standards sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Wohnumfeld während dieser Bauzeiten zu erwarten.
- Beim Bau der Gebäude sind aktuelle Standards zur Wärmedämmung und zur Art der Heizanlagen zu berücksichtigen. Unter dieser Voraussetzung sind keine von dem Wohngebiet ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Das Gewerbe im eingeschränkten Gewerbegebiet wird auf Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Teilen des Mischgebiets (MI 2) sind neben nicht störenden Betrieben Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hier wird ein gewisses Konfliktpotenzial gesehen. So sind, abhängig von der Art des Gewerbebetriebs, Störungen des Umfelds durch Lärm nicht auszuschließen.
- Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kreisstraße K 6940 (Mötzingen Straße) und den Bernlocher Weg. Insgesamt werden elf Grundstücke im westlichen Teil des Gebiets erschlossen. Der Zugang zur östlichen Teilfläche des Plangebiets, die für die Erweiterung der Brauerei vorgesehen ist, erfolgt teilweise über das bestehende Brauereigelände, teilweise ebenfalls über Mötzingen Straße und Bernlocher Weg.

Insgesamt wird eine geringe Anzahl neuer Baugrundstücke erschlossen. Der gewerbliche Teil des Gebiets dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebs. In der Summe kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine erheblichen verkehrsbedingten (Mehr-)Belastungen der von der Erschließung betroffenen Anwohner entlang der Mötzingen Straße vorbereitet.

- Die Bedeutung des Plangebiets für die ortsgebundene Erholung liegt weniger in der unmittelbaren Nutzung des Gebiets, sondern in der Bereitstellung eines ortsangrenzenden Wirtschaftswegs, der in die freie Landschaft östlich von Baisingen leitet. Dieser Weg bleibt bestehen und kann auch zukünftig als Spazierweg genutzt werden.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen des Gebiets wurden im Mai 2011 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Die Erhebungen wurden im Februar 2013 aktualisiert. Sie sind im Bestandsplan dargestellt (s. Anlage 2). Ergänzend werden hier die Ergebnisse des Fachbeitrags zum Artenschutz berücksichtigt, der auch eine Fotodokumentation zum Gebiet enthält [9].

Das Plangebiet liegt in nordöstlicher Ortsrandlage von Baisingen. Es wird im Süden und teilweise auch im Westen von bebauten Flächen begrenzt. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Baisinger Friedhof. Im Anschluss an den Ortsrand, nach Westen, Norden und Osten, schließen sich Wirtschaftswiesen mit Obstbäumen an.

Im östlichen Teil des Plangebiets sind zwei Gebäude mit Lagerflächen und Garten vorhanden, die über einen geschotterten Weg zu erreichen sind. Die übrigen Flächen des Plangebiets werden von Grünland eingenommen (Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte). Auf den Wiesen im westlichen Teil des Gebiets stehen einzelne Obstbäume. Entlang der westlichen Gebietsgrenze, zur Mötzingener Straße hin, ist eine Hecke (i. W. aus Esche, Schlehe und jungen Obstbäumen) ausgebildet. Eine weitere Hecke aus Schlehen und jungen Eschen trennt den südöstlichen vom südwestlichen Gebietsteil.

Das Plangebiet bietet Lebensräume für eine Vielzahl von standortspezifischen Tier- und Pflanzenarten. Darunter sind auch solche, die dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen.

- Der Gehölzbestand entlang der Mötzingener Straße und des Bernlocher Wegs wird sehr wahrscheinlich als leitende Flugstraße von siedlungsbewohnenden Fledermausarten, wie z. B. Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus oder Braunes Langohr genutzt, um von den Quartieren im Siedlungsbereich in die angrenzenden Streuobstwiesen zu gelangen, die als Jagdhabitate genutzt werden.
- Die Wiesen und Bäume im Untersuchungsgebiet stellen potenzielle Brut-, Ruhe- und Nahrungsräume für europäische Singvögel dar. Brutmöglichkeiten sind für Zweigbrüter in den Obstbäumen (z. B. Amsel, Buchfink, Stieglitz) und in den Hecken (z. B. Goldammer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp) gegeben. Vogelarten aus dem angrenzenden Siedlungsbereich, wie z. B. Blaumeise, Kohlmeise, Bachstelze und Haussperling nutzen die Fläche zur Nahrungssuche. Ein Brutpaar des Hausrotschwanzes besiedelte 2011 das Lagergebäude im nordöstlichen Bereich des Plangebiets.
- Die Wiesen bieten Nahrungsquellen für typische Heuschrecken-, Tagfalter- und Wildbienenarten.

Für die Bewertung des Biotoppotenzials, d. h. der Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“, sind Naturnähe bzw. Lebensraumfunktion des Biotoptyps maßgeblich.

Darüber hinaus fließen Gefährdung, Ersetzbarkeit (räumlich/zeitlich) und Repräsentativität für den Naturraum in die Bewertung ein. Die obstbaumbestandene Wiese und die Hecken haben diesbezüglich eine hohe Bedeutung. Die überwiegend extensiv bewirtschafteten Wiesen weisen eine mittlere Wertigkeit auf. Garten und Straßenbegleitgrün sind von geringer ökologischer Bedeutung. Die ökologische Bedeutung der Gebäude, Lagerflächen und Schotterwege ist zu vernachlässigen.

Umweltauswirkungen

Zukünftig sollen im Gebiet Wohn- und Betriebsgebäude mit entsprechenden Nebenanlagen möglich sein, die durch Straßen erschlossen werden. Die Hecken im Gebiet sollen im Bestand festgesetzt werden. Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

- Nachteilige Auswirkungen sind durch die Versiegelung von Teilflächen zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen). Dadurch gehen i. W. Lebensräume mittlerer ökologischer Bedeutung und mit ihnen ihr spezifisches, an diese Standorte gebundenes Arteninventar verloren. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- Nachteilige Auswirkungen zieht auch die Umwandlung des Großteils der bisherigen Lebensräume in Hausgärten nach sich. Die derzeitige Ausbildung und Funktion der Wirtschaftswiesen, die im westlichen Teil des Plangebiets extensiv gepflegt werden, kann als Hausgärten nicht aufrechterhalten werden. Dies führt zum Verlust des Großteils der hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen ebenfalls Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- Die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt [9] (s. auch Kap. 1.6.3). Nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten, die zur Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG führen, lassen sich teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermeiden (räumliche und zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen, s. Kap. 1.6.3). Zusätzlich sind vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt der Lebensräume in räumlich-funktionalem Zusammenhang notwendig (CEF-Maßnahmen). Die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Untergrund des Plangebiets sind laut Geologischer Karte, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7418 Nagold [4], die oberflächennah verwitterten Schichten des Unteren Keupers (Lettenkeuper, ku), über dem Oberen Muschelkalk (mo) ausgebildet. Im östlichen Teil des Gebiets werden diese Schichten von Lösslehm bzw. Lösslehmdecken über Löss mit wechselnder Mächtigkeit überdeckt. Dieser geologische Untergrund ist Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Gebiet. So liegen dort Lehmböden (Tiefe Pseudogley-Parabraunerde, vgl. Bodenkarte [5]) vor.

Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet [8], [23]. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen zusammengestellt:

Bodentyp: Lehmböden (Humose Parabraunerde aus Löss)	Wertstufe
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch bis sehr hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch
Sonderstandort für die natürliche Vegetation	nein
Ökologische Bedeutung	hoch

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

Die Böden im Plangebiet weisen eine insgesamt hohe ökologische Bedeutung auf. Hervorzuheben ist die hohe bis sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Vorbelastung ist aufgrund der bisher vorwiegend extensiven Wiesennutzung gering.

Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan bereitet die Nutzung des Gebiets als Misch- bzw. (eingeschränktes) Gewerbegebiet mit der entsprechenden Erschließung vor. Die damit möglichen Baumaßnahmen im Gebiet, d. h. das Erstellen der Gebäude und sonstiger versiegelter Bereiche, haben teilweise erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge: In den versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig. In teilversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Löss bzw. Lösslehm handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter (Klasse 5) der über einem Grundwasserleiter Festgestein (Klasse 4) liegt. Dem Löss/Lösslehm selbst kommt als Grundwasserleiter nur eine sehr untergeordnete Bedeutung zu. Seine hydrogeologische Bedeutung begründet sich vorwiegend auf seiner Funktion als Grundwasserüberdeckung. Der darunter liegende Untere Keuper ist von mittlerer Durchlässigkeit.

Genutzter Grundwasserleiter ist der tiefer gelegene Obere Muschelkalk (= Karstgrundwasserleiter). Die überplante Fläche befindet sich im Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle Zone III B, dessen Quelfassungen bzw. Tiefbrunnen dieses Grundwasservorkommen erschließen. Die Mächtigkeit der Deckschichten oberhalb des Muschelkalks schwankt im Bereich von Baisingen; sie ist bereichsweise sehr gering ausgebildet.

Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan bereitet den Bau von Gebäuden, Straßen und sonstigen versiegelten Flächen vor.

Auch gering und mittel durchlässige Grundwasserleiter tragen zur Grundwasserneubildung bei. In den zukünftig versiegelten Bereichen des Plangebiets, d. h. vor allem unter Gebäuden, Straßen und Wegen sowie Hofflächen, ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Es ist somit in diesen Bereichen von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Aufgrund der wechselnden, im Bereich Baisingen bereichsweise sehr geringen Mächtigkeit der Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gebäudegründungen bzw. Unterkellerungen die Deckschichten durchstoßen werden und ein hydraulischer Kontakt zum Oberen Muschelkalk hergestellt wird. Hierdurch kann es grundsätzlich zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser kommen. Dem Grundwasserschutz kann mit Erkundungen des Untergrunds und ggf. erforderlichen, geeigneten Maßnahmen während der Bauausführung entsprochen werden.

Oberflächengewässer sind nicht direkt von der Planung betroffen. Zur Entlastung der Vorflut sieht der Bebauungsplan vor, das im östlichen Teilbereich (GE e und MI 2) auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und so den Ablauf zu puffern. Dazu ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal vorzusehen. Eine weitere Retention kann über Gründächer erreicht werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist Teil des Naturraums der Östlichen Oberen Gäue (Korn Gäu), der vom warm-gemäßigten Klima der mittleren Breiten geprägt wird. Die Niederschläge nehmen nach Osten hin ab, da der Naturraum im Regenschatten des Schwarzwalds liegt. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt im Gebiet 7 bis 9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650 bis 700 mm.

Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. +505 m ü. NN. Es umfasst größtenteils Wiesen und Gehölzstrukturen, die der Bildung von Kalt- und Frischluft dienen. Das nahezu ebene, leicht Richtung Ortsrand einfallende kleine Gebiet hat allerdings nur eine untergeordnete Relevanz für die bioklimatische Situation des ländlich geprägten Orts. Geringe Vorbelastungen der Luftqualität bestehen durch Immissionen des angrenzenden Gewerbegebiets und der Mötzingener Straße. Insgesamt weist das Gebiet eine mittlere bioklimatische Ausgleichsleistung und einen mittleren Funktion für den Immissionsschutz auf.

Umweltauswirkungen:

Mit der Ausweisung des Misch-/Gewerbegebiets wird die Versiegelung von Teilflächen des Gebiets ermöglicht. Dies ist mit Veränderungen des Luftaustauschs, der Luftfeuchtigkeit, der Temperatur und der Abwärme des Gebiets verbunden. Das Gebiet büßt damit einen Teil seiner bioklimatischen Ausgleichsleistung und seiner Funktion für den Immissionsschutz ein.

Der Bebauungsplan sieht für Dachflächen bis 15° Neigung eine dauerhafte Dachbegrünung vor. Diese wird voraussichtlich vor allem in dem intensiver genutzten eingeschränkten Gewerbegebiet realisiert. Klimaaktive Elemente, die mit der Dachbegrünung sowie auch mit der Durch- und Eingrünung mit einheimischen Gehölzen vorgesehen sind, wirken erheblichen Veränderungen entgegen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die überplante Fläche gehört großräumig zur naturräumlichen Untereinheit der östlichen Oberen Gäue (Korn Gäue). In der Landschaft nördlich von Baisingen dominieren Obstwiesen, die den Ort wie einen Gürtel umgeben (s. Abbildung 1).



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets
(Quelle: Daten- und Kartendienst, LUBW Baden-Württemberg)

Das Plangebiet selbst liegt am Ortsrand, zwischen Bebauung, Straßen und Friedhof. Es ist bereits teilweise bebaut, weist jedoch mit seinen Wiesen und Hecken Reste naturraumtypischer, strukturierender Landschaftselemente auf. Insgesamt liegt ein mittel- bis hochwertiges Landschaftsbild vor.

Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Der Heckengürtel entlang Mötzingener Straße/Bernlocher Weg soll weitgehend erhalten werden. Der Bebauungsplan sieht weiterhin die Begrenzung der Gebäudehöhen vor, sodass 10 m nicht überschritten werden. Damit wird es möglich sein, Strukturelemente wie Hecken und Hausbäume von außen wahrzunehmen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung dieser Planungen nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, z. B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen zu verstehen. Im Gebiet selbst sind solche Objekte nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, soll die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen benachrichtigt werden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof von Baisingen. Der bereits Anfang des 19. Jahrhunderts angelegte Friedhof ist als einfaches Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) einzuordnen. Die bisher ruhige und abgeschiedene Lage des Friedhofs wird mit der geplanten Entwicklung verändert.

Entsprechend bedeutsam ist die Abgrenzung des Friedhofsgeländes vom Plangebiet. Dies wird durch die vorgesehene Eingrünung des Plangebiets nach Norden unterstützt (s. auch CEF-Maßnahmen, Kap. 2.1.2).

2.1.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind derzeit innerhalb des westlichen Teils des Plangebiets noch nahezu ungestört. Die vorliegenden Planungen führen teilweise zum Verlust einzelner Funktionen der Schutzgüter im Naturhaushalt. Dies zieht Störungen der Wechselwirkungen nach sich.

Im östlichen Teil des Plangebiets liegen, bedingt durch die partielle Bebauung und Nutzung der Flächen, bereits Störungen der Wechselwirkungen vor.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Natur und Landschaft im Plangebiet sind i. W. Folge langzeitiger Entwicklungen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Baisingen, der von extensiv genutzten Wiesen, teils mit Obstbaumbestand, geprägt wird.

Allerdings bestehen derzeit im östlichen Teil des Gebiets Nutzungen, die nicht planerisch geregelt wurden. Die dadurch bedingten Vorbelastungen von Natur und Landschaft sind ohne Planungsrecht nicht steuerbar. Es ist daher langfristig davon auszugehen, dass die Vorbelastungen im Plangebiet zunehmen werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die vorliegende Planung hat nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild zur Folge (s. Kap. 2.1). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Grundwasser vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, z. B. zur Gestaltung von Gebäuden und Erschließungsstraßen sowie zur Gestaltung der Freiflächen, kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Von der Planung sind artenschutzrechtlich relevante, europarechtlich geschützte Tierarten betroffen (s. Kap. 1.6.3 und 2.1.2). Um zu vermeiden, dass die Verbote des § 44 einschlägig werden, sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgeführt, mit denen den Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entsprochen wird. Sie finden als Festsetzungen im Bebauungsplan Eingang. Zur Plandarstellung der Maßnahmen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

2.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

M1 Teilversiegelung von Stellplätzen

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

Begründung: Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten.

M2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern.

Begründung: Im Zuge von Erschließung und Bebauung ist der Aushub des anstehenden Bodens notwendig. Zur Verminderung der Bodenbeeinträchtigungen sind die einschlägigen Leitfäden zu beachten [22], [24]. Ziel ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

2.3.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft

M3 Durchführung von Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationsperiode

Um die unabsichtliche Tötung oder Verletzung von Vogelarten und streng geschützten Fledermäusen zu vermeiden, wird die Bereinigung der Baufelder, wo nötig, auf den Herbst/Winter (November bis Mitte März) beschränkt. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel sowie der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

Begründung: Mit der Maßnahme werden Verbotstatbestände des § 44 BNatschG vermieden.

M4 Erhalt von Gehölzbeständen am westlichen Gebietsrand

An der westlichen Gebietsgrenze, entlang der Mötzingener Straße, befindet sich eine Heckenstruktur. Der Gehölzstreifen soll erhalten und teilweise als Verkehrsgrünfläche, teilweise als „Fläche für Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Begründung: Mit der Maßnahme werden Verbotstatbestände des § 44 BNatschG (Beeinträchtigung strukturgebundener Fledermausarten, Verlust von Lebensstätten europäischer Vogelarten) vermieden. Weiterhin können mit dem Erhalt der Gehölze Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden werden.

M5 Erhalt von Gehölzbeständen innerhalb des Plangebiets

Im südlichen Teil des Plangebiets, zwischen dem westlich gelegenen Mischgebiet (MI 1) und dem Gewerbegebiet (GE e), befindet sich eine Heckenstruktur. Der Gehölzstreifen soll erhalten und als „Fläche für Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und im Bestand zu sichern. Abgehende Gehölze sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Begründung: Mit der Maßnahme werden Verbotstatbestände des § 44 BNatschG (Verlust von Lebensstätten europäischer Vogelarten) vermieden. Weiterhin können mit dem Erhalt der Gehölze Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden werden.

M6 Öffentliche Grünfläche „Wiese“

In Verlängerung des Fußwegs von der Mötzinger Straße, nach Osten, wird ein ca. 60 m² umfassender Wiesenstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Fläche ist mit kräuterreichem Wiesensaatgut anzusäen und als Wirtschaftswiese extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts).

Begründung: Die Wiese stellt einen, wenn auch begrenzten Lebensraum insbesondere für Insekten und Kleinsäuger dar und ist Teil des Nahrungsreviers der ansässigen Vogelfauna. Insofern trägt sie zur Minderung der Beeinträchtigungen bei, die für das Schutzgut Arten und Lebensräume vorbereitet werden.

M7 Durchgrünung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sollen gärtnerisch mit einheimischen standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Der Bebauungsplan gibt hierfür Pflanzlisten vor. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Im Einzelnen sind folgende Pflanzmaßnahmen vorgesehen:

- im Mischgebiet MI 1 mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum pro Grundstück (Hausbaum)
- im Mischgebiet MI 2 und im Gewerbegebiet (GE e) mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum pro 500 m²

Begründung: Der Bebauungsplan bereitet die Nutzung des Gebiets zum Wohnen und Gewerbetreiben vor. Diese Nutzungen und die damit verbundene Infrastruktur haben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zur Folge und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Dementsprechend soll ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen erfolgen. In den Gärten können die Lebensraumfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Die Maßnahme dient daher der Minderung von Beeinträchtigungen, die für das Schutzgut Arten und Lebensräume vorbereitet werden. Die Durchgrünung des Gebiets trägt auch zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds bei.

M8 Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Dachflächen bis 15° Neigung dauerhaft zu begrünen sind. Dafür wird eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm vorgegeben.

Begründung: Gründächer verzögern den Abfluss und halten Niederschläge zurück. Sie bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Die Dachflächenbegrünung mindert weiterhin die Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion, welche die überbauten Ackerflächen aufweisen und trägt zum Ausgleich verlorener Bodenfunktionen bei.

M9 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßenbeleuchtungen sowie Beleuchtungen der privaten Außenflächen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

Begründung: Nachts sind durch die Beleuchtung der Straßen und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die ansässige Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M10 CEF-Maßnahme Lebensraum Vögel

Als CEF-Maßnahme für die von den vorbereiteten Bauvorhaben betroffenen Vogelarten werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet Gehölzpflanzungen angelegt. Die Maßnahmen werden auf folgenden Flächen realisiert (Plandarstellung der Maßnahmen s. S. 14 des Artenschutzbeitrags [9]):

- Entlang des Bernlocher Wegs (Flurstück Nr. 599) soll eine Hecke aus einheimischen Sträuchern angelegt werden (z. B. Schlehe, Hartriegel, Holunder).
- Auf den angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 1449/1) erfolgt die Pflanzung einer Reihe Obstbäume.

Begründung: Mit der Ausweisung des Baugebiets gehen Reviere europarechtlich geschützter Vogelarten verloren. Die vorgezogene Maßnahme dient der Sicherung der ökologischen Funktionalität des Lebensraums dieser Vogelarten im Verbreitungsgebiet der lokalen Population. Sie trägt dazu bei, dass der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht eintritt. Gleichzeitig ist die Maßnahme dazu geeignet, Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu kompensieren.

2.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und (Grund-)Wasser zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Ahnengärten“ bereitet Eingriffe im Sinne des NatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit den Baukörpern, Nebenanlagen, Straßen und Wegen einhergehen.

Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bilden i. W. die Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Basismodul) [11]. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in Anlage 3.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung gehen fast ausschließlich mittel bis hochwertige, intensiv genutzte Lebensräume durch Bebauung und Erschließung verloren. Teilweise werden mit Gründächern neue Lebensräume geschaffen. Ein Teil der Heckenstrukturen am Rand und im Gebiet kann erhalten werden. Die Freiflächen im Gebiet werden zukünftig überwiegend als Gärten und Verkehrsgrünflächen angelegt. Eine kleine Wiese (öffentliche Grünfläche) ergänzt die Lebensräume im Gebiet.

Nördlich des Plangebiets werden CEF-Maßnahmen zum Erhalt der Funktionalität der Vogel-lebensstätten in räumlich-funktionalem Zusammenhang durchgeführt. Die vorgesehenen Hecken- und Obstbaumpflanzungen wirken ausgleichend hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Schutzguts, da damit die vorhandenen Lebensräume aufgewertet werden.

Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bilden i. W. die Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [12]. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden ist in Anlage 3.2 dargestellt.

Für die Böden des Gebiets wird ein Eingriff durch Neubebauung bzw. Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,91 ha vorbereitet. Betroffen sind hochwertige Löss-/Lösslehmböden. Gemindert wird dieser Eingriff, indem die privaten Stellplätze im Gebiet wasser-durchlässig ausgeführt werden.

Ausgleichend wirken generell Maßnahmen, durch welche die Bodenfunktionen wiederhergestellt oder verbessert werden. Zum Ausgleich des nicht vermeidbaren Eingriffs im Plangebiet ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Ausgleichende Wirkung haben die Dachbegrünungen, die für Dächer mit einer Neigung bis 15° im Gebiet festgesetzt werden. Es wird angenommen, dass im Gewerbegebiet ca. 50 % der Dachflächen begrünt werden (s. Schutzgut Arten und Lebensräume). Insgesamt würde somit eine Fläche von ca. 0,251 ha begrünt werden. Die Dachbegrünung ersetzt, je nach Mächtigkeit und Eigenschaften, in geringem Umfang Bodenfunktionen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert.

Im Ergebnis kann der Eingriff für das Schutzgut Boden mit den dargestellten Maßnahmen teilweise kompensiert werden. Es verbleibt eine nicht ausgeglichene Versiegelungsfläche von 0,826 ha.

Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. In geringem Umfang sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Es kann angenommen werden, dass auf diesen Flächen ein relevanter Anteil der Niederschläge versickern kann.

Versickerungen von Niederschlagswasser sind wegen der schlechten Durchlässigkeit der Bodenschichten nicht vorgesehen. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert; Rückhaltungsmöglichkeiten zum Schutz der Vorflut eröffnen begrünte Dächer.

2.3.4 Berechnung der Wiederherstellungskosten zur Kompensation verbleibender Eingriffe

Mit den im Bebauungsplan „Ahnengärten“ vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu einem Teil vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Die nicht im Gebiet und Umfeld auszugleichenden Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sollen über das Ökokonto der Stadt Rottenburg a. N. kompensiert werden [10], [20]. Dazu werden im Folgenden die Wiederherstellungskosten für die Lebensräume berechnet, welche durch die nicht im Gebiet auszugleichenden Eingriffe verloren gehen (s. Tabelle 3).

Für die anzurechnende Fläche wird die nicht im Gebiet auszugleichende versiegelte Fläche zugrunde gelegt (0,91 ha, s. Tabelle 1). Es wurde angenommen, dass 50 % der Dachflächen im GE e (ca. 0,251 ha) begrünt werden. Bei den vom Eingriff betroffenen Freiflächen des Gebiets handelt es sich i. W. um Wirtschaftswiesen, mit einzelnen Gehölzen. Aufgrund der Biotopwertigkeiten reduziert sich die anzurechnende Fläche um

$$0,91 \text{ ha} - (0,251 \text{ ha} : 3) = 0,826 \text{ ha}$$

Der Anteil der entfallenden, mit Gehölzen bestandenen Fläche (Hecken, Einzelgehölze) beträgt ca. 0,09 ha (s. Tabelle 1 und Anlage 2).

Wiederherzustellender Lebensraum:	Wirtschaftswiese	Gehölze
Verlorene Fläche:	ca. 0,736 ha	ca. 0,09 ha
Durchschnittlicher Entwicklungszeitraum:	-	
Versiegelung auf der Eingriffsfläche:	ca. 0,826 ha	
Ausgangsbiotop:	unbewachsene Fläche	

Wiederherstellungskosten	Menge, ca.	Einzelkosten	Gesamtkosten
Grundstück	0,826 ha	2,00 €/m ² *	16.520,00 €
Material und Ausführung**			
Wirtschaftswiese	0,736 ha	0,20 €/m ²	1.472,00 €
Gehölze	0,09 ha	15,00 €/m ²	13.500,00 €
Pflege (max. 5 Jahre)*			
Wirtschaftswiese	0,736 ha	0,30 €/m ²	2.208,00 €
Gehölze	0,09 ha	4,00 €/m ²	3.600,00 €
Planung, Herstellungs- und Erfolgskontrollen	3	500,00 €	1.500,00 €
Zuschlag für time-lag-Effekt (Gehölz) (Zinssatz v. 01.01.2013: 0,13 %)	25 Jahre	13.500,00 €	555,75 €
Zuschlag für Flächenversiegelung	0,826 ha	7,00 €/m ²	57.820,00 €
Anrechenbare Summe			97.175,75 €
Mehrwertsteuer	19 %		18.4633,19 €
Gesamtkostenäquivalent			115.639,14 €

* gemäß aktueller Preisentwicklung

** unter Berücksichtigung von Flächengröße, Geländemorphologie und Nutzungsintensität

Tabelle 3: Kosten zur Wiederherstellung des im Gebiet „Ahnengärten“ nicht ausgleichbaren Verlustes von Wirtschaftsgrünland mit einzelnen Gehölzen

Insgesamt können über den Wiederherstellungskostenansatz ca. 116.000 € (brutto) für Maßnahmen des Öko-Kontos bereitgestellt werden.

Es wird empfohlen, diesen Betrag vor allem für Maßnahmen zu verwenden, die den Schutzgütern Arten/Lebensräume, Boden und Grundwasser zugutekommen. Insbesondere sind hiervon die CEF-Maßnahmen zu finanzieren, die aus Gründen der Planungssicherheit notwendig werden. Für die Maßnahmen sind Gesamtkosten von ca. 9.200 € (brutto) anzurechnen.

2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan „Ahnengärten“ sollen einerseits die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt, andererseits die Zielvorstellungen der Stadt Rottenburg im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf umgesetzt werden.

Der östliche Gebietsteil dient i. W. der Erweiterung der Brauerei. Alternative Planungen sind vor dem Hintergrund der betrieblichen Anforderungen kaum möglich.

Im westlichen Gebietsteil wurden mehrere Alternativen zu der nun vorliegenden Erschließungsplanung geprüft. Die einzelnen Planungsvarianten haben keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis der Umweltplanung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung zum derzeitigen Verfahrensstand orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Umweltprüfung integriert im weiteren Verfahren den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf Grundlage

- fachbezogener Ortsbegehungen im Mai 2011 und im Februar 2013 sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, des Artenschutzes, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung;
- vorhandener Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung und der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung.

Zum Nachweis des Vollzugs und der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme M10 „Lebensraum Vögel“ ist vorgesehen, die Entwicklung der Fläche durch Erfassung der gepflanzten Gehölze im 2. und 5. Jahr nach Ausweisung der Fläche zu dokumentieren.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg weist den Bebauungsplan „Ahnengärten“ in Rottenburg-Baisingen aus. Der Bebauungsplan bereitet neue Nutzungen für die Flächen im Geltungsbereich vor. Im Gebiet „Ahnengärten“ sind dies im östlichen Gebietsteil gewerbliche Nutzungen (Erweiterung Brauerei Teufel), im westlichen Gebietsteil Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen.

Im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Ahnengärten“ ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen.

Bisher liegt im Gebiet vorwiegend Grünland vor. Im östlichen Gebietsteil befinden sich bereits zwei Gebäude. Der westliche Gebietsteil wird von Hecken umsäumt; auf der Wiese stehen einzelne Bäume. Als wesentliche zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen sind im Gebiet die Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Wiesen in Gartenflächen) zu erwarten. Während sich die Neuversiegelung bzw. Bebauung auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts nachteilig auswirkt, hat die Nutzungsintensivierung nur für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ nachteilige Auswirkungen. Die Neuversiegelung von Flächen ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden.

Zusätzlich müssen für den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vorgaben berücksichtigt werden. Dafür wird es u. a. notwendig, außerhalb des Gebiets, beim Friedhof, Bäume und Sträucher zu pflanzen, um hier Vögeln neue Brutmöglichkeiten zu schaffen.

Der Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde nach den Vorgaben des Rottenburger Ökokonto-Modells über die Kosten zur Wiederherstellung der entfallenden Naturfunktionen ermittelt. Danach sind für das Öko-Konto ca. 116.000 € (brutto) bereitzustellen. Davon sind u. a. die für den Artenschutz notwendigen Pflanzungen zu finanzieren.

HPC AG

Projektleiterin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Eichler'.

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

ANHANG

- 1 Literaturverzeichnis

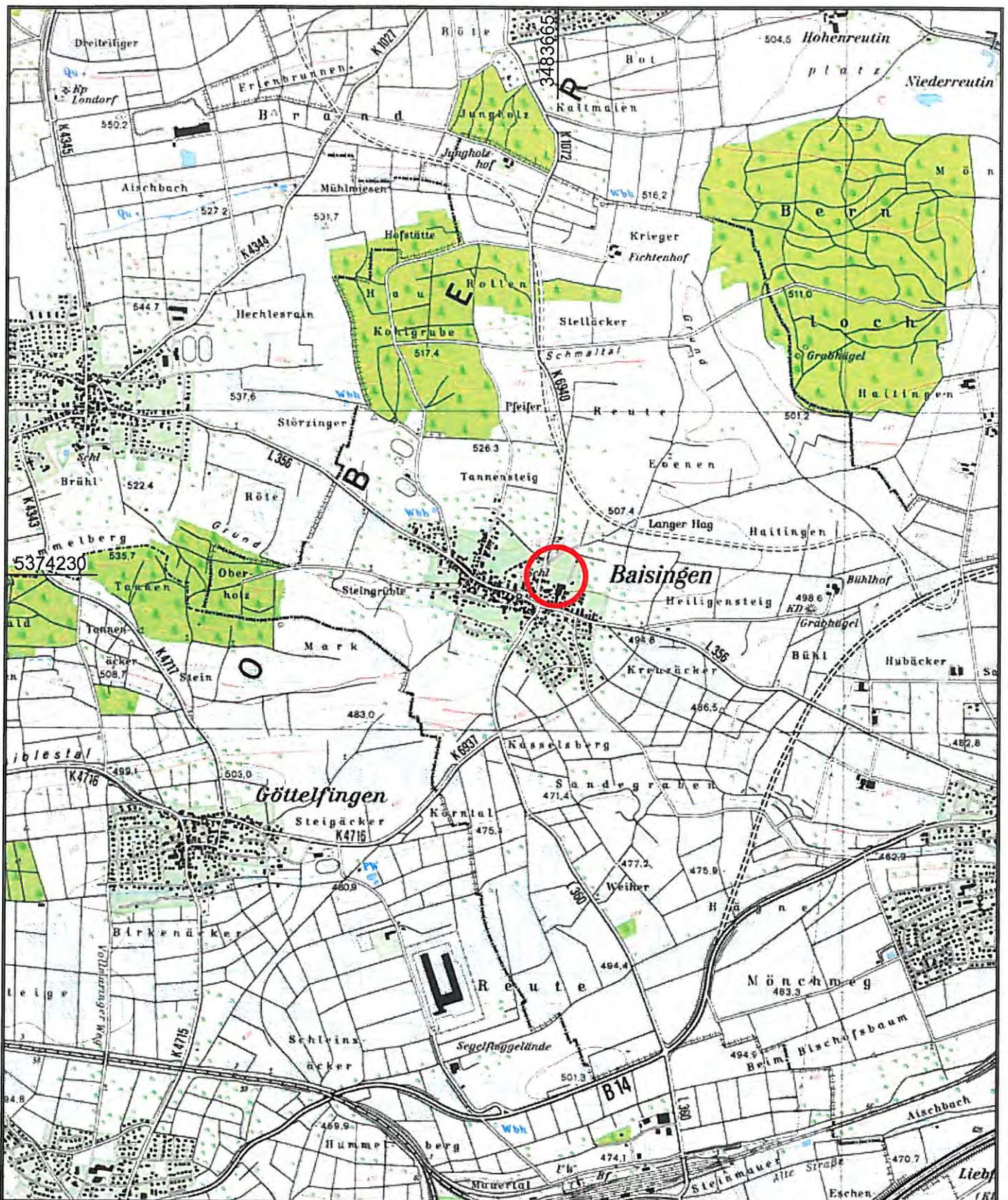
Literaturverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- [2] DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren mit Beiblatt 01.04.1977
- [3] Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)
- [4] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25 000, Blatt 7418 Nagold, mit Erläuterungen, Freiburg 1975
- [5] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25 000, Blatt 7418 Nagold, mit tabellarischer Erläuterung, Freiburg 1993
- [6] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I Nr. 51, 2009
- [7] Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 13.12.2005, GVBl. S. 745
- [8] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502
- [9] HPC AG: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bebauungsplan „Ahnengärten“ in Rottenburg-Baisingen, Gutachten Nr. 2110634, Rottenburg, Mai 2011
- [10] Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele: Öko-Konto Rottenburg - Konventionen zur Berechnung der Wiederherstellungskosten, Gutachten-Nr. IUB 02-RB-0197, Rottenburg, 18.10.2002
- [11] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005
- [12] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe, 1. Auflage Juni 2006
- [13] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005
- [14] Planungsbüro Schreiber: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Stuttgart, 1999
- [15] Regionalverband Neckar-Alb: Regionalplan 2012 der Region Neckar-Alb, Stadt Öffentlichkeitsbeteiligung 14.12.2012
- [16] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

- [17] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997, ABl. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9)
- [18] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- [19] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- [20] Stadt Rottenburg am Neckar: Öko-Konto-Modell Rottenburg am Neckar, Beiträge zur Stadtentwicklung Bd. 17, Juni 2001
- [21] Stadt Rottenburg am Neckar: Bebauungsplan „Ahnengärten“, Vorentwurf Stand 18.03.2013
- [22] Umweltministerium Baden-Württemberg: Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28, Stuttgart, 1994
- [23] Umweltministerium Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 31, Stuttgart, 1995
- [24] Umweltministerium Baden-Württemberg: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10. Stuttgart, 1991
- [25] Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. Nr. 13, S. 565), in Kraft getreten am 1. Januar 2011

ANLAGE 1

Übersichtslageplan, Maßstab 1 : 25.000



Lage des Standorts



Projekt:		Anlage	
Bebauungsplan "Ahnengärten" in Rottenburg-Baisingen		1	
Darstellung:		Maßstab	
Übersichtslageplan		1:25000	
		Projekt-Nr. 2111710	
		Name Datum	
		Bearbeiter: bei 27.03.13	
		gezeichnet: mdi 27.03.13	
		geprüft:	
		DIN- / Plangröße m²: A4	
Bauherr/Auftraggeber:		Planverfasser:	
Raidt + Geiger Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GbR Tübinger Str. 34 72108 Rottenburg		HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0, Fax. 07472/158-111	
Plan/Zeichnungsnummer: H:\HPC 2111710 Anl. 1.dwg			

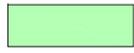
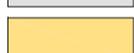


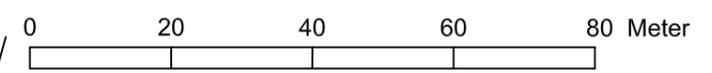
ANLAGE 2

Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000



Zeichenerklärung:

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Wirtschaftswiese
-  Straßenbegleitgrün
-  Hecke
-  Garten
-  Straße / Weg asphaltiert
-  Schotterweg / wasserdurchlässiger Belag
-  Einzelbaum



Projekt: Bebauungsplan "Ahnengärten" in Rottenburg-Baisingen		Anlage: 2
Maßstab: 1:1000		Projekt-Nr.: 2111710
Darstellung: Bestandsplan		Name Date
Bearbeiter: bei		27.03.13
gezeichnet: mdi		02.04.13
geprüft:		
DIN- / Plan- größe m²:		A3
Bauherr/Auftraggeber: Raidt + Geiger Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GbR Tübinger Str. 34 72108 Rottenburg		Planverfasser: HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0, Fax. 07472/158-111
Pfad/Zeichnungsnummer: H:\HPC_2111710_Anl_2.dwg		



ANLAGE 3

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- 3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume
- 3.2 Schutzgut Boden

Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Flächennutzung	Bestand				Planung						Bilanz
	Fläche ca. [m²]	Ausgangsbiotop	Wertstufe	Flächenpunkte	Fläche ca. [m²]	Zielbiotop	Wertstufe	Flächenpunkte	Flächenpunkte		
Straße	560	60.61 versiegelte Straße	0	0	2.020	60.21 versiegelte Straße	0	0	0		
Teilversiegelte Wege	800	60.22 / 60.23 gepflasterterWeg / Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	0 - I	400	0	60.22 / 60.23 gepflasterterWeg / Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	0 - I	0	-400		
Teilversiegelte Hoffläche	500	60.23 Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	0 - I	250	0	60.23 Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	0 - I	0	-250		
Bebaute Flächen (Gebäude/Nebenanlagen ohne Dachbegrünung)*	1.070	60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	0	0	7.500	60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	0	0	0		
Bebauung mit Dachbegrünung**	0	60.54 bewachsenes Dach	I	0	2.510	60.54 bewachsenes Dach	I	2.510	2.510		
Wiese mit einzelnen Obstbäumen	15.800	33.41 / 45.40b Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	III - IV	55.300	0	33.41 / 45.40b Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	III - IV	0	-55.300		
Öffentliche Grünfläche "Wiese"	0	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	III	0	55	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	III	165	165		
Heckenstreifen	1.500	41.21 Feldhecke mittlerer Standorte	IV	6.000	720	41.21 Feldhecke mittlerer Standorte	IV	2.880	-3.120		
Garten	850	60.60 Kleine Grünfläche	I	850	7.930	60.60 Garten	I	7.930	7.080		
Verkehrsgrünfläche	320	60.50 Kleine Grünfläche	I	320	665	60.50 Kleine Grünfläche	I	665	345		

Fläche Plangebiet: 21.400

CEF-Maßnahme Pflanzung von Hecken	180	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	III	540	180	41.21 Feldhecke mittlerer Standorte	IV	720	180
CEF-Maßnahme Pflanzung Obstbäumen	610	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	III	1.830	610	33.41 / 45.40b Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	IV	2.440	610

* Annahme: Dachflächen im MI, 50% der Dachflächen im GEe

** Annahme: 50% der Dachflächen im GEe

Summe Flächenpunkte: -48.180

Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Aktuelle Nutzung	Fläche F [ha]	Zukünftige Nutzung	Bewertung vor dem Eingriff BvE			Bewertung nach dem Eingriff BnE			Kompensationsbedarf in [haWE] KB = F x (BvE-BnE)			
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	Gesamt
Wiese	0,910	versiegelte Fläche, Überbauung	3,5	4,5	4	1	1	1	2,28	3,19	2,73	8,19
Summe KB									2,28	3,19	2,73	8,19
Kompensation	Fläche F [ha]	Zukünftige Nutzung	Bewertung nach der Maßnahme BnM			Bewertung vor der Maßnahme BvM			Kompensationswirkung in [haWE] KW = F x (BnM-BvM)			
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	Gesamt
Minimierungsmaßnahme	0,251	Dachbegrünung	2	2	2	1	1	1	0,25	0,25	0,25	0,75
Summe KW									0,25	0,25	0,25	0,75
E/A Bilanz (KB-KW)									2,02	2,93	2,48	7,44
Wiederherstellungsfläche für das Öko-Konto	Fläche F* [ha]	Zukünftige Nutzung	Bewertung vor dem Eingriff BvE			Bewertung nach dem Eingriff BnE			Verbleibender Kompensationsbedarf in [haWE] KB = F x (BvE-BnE)			
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	Gesamt
Wiese	0,826	versiegelte Fläche, Bebauung	3,5	4,5	4	1	1	1	2,02	2,93	2,48	7,44

* Fläche = Eingriffsfläche x KW(gesamt)/KB(gesamt)