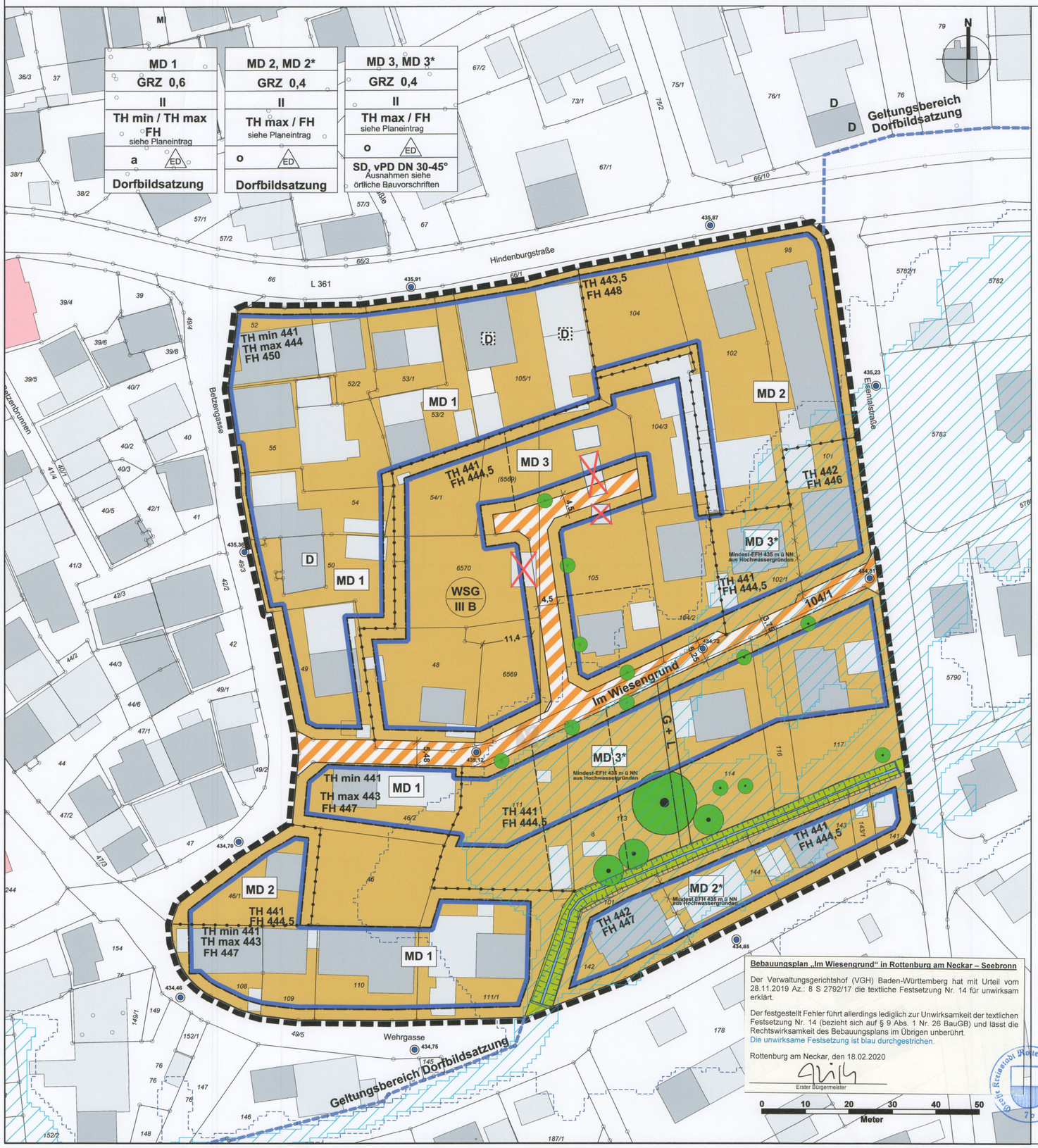
KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

# BEBAUUNGSPLAN "IM WIESENGRUND"

M. 1: 500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!




**Bebauungsplan „Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar – Seebronn**

Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 28.11.2019 Az.: 8 S 2792/17 die textliche Festsetzung Nr. 14 für unwirksam erklärt.

Der festgestellt Fehler führt allerdings lediglich zur Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung Nr. 14 (bezieht sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und lässt die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans im Übrigen unberührt.
Die unwirksame Festsetzung ist blau durchgestrichen.

Rottenburg am Neckar, den 18.02.2020

Erster Bürgermeister

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MD 1 / MD 2 / MD 3 * — Dorfgebiet — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO
- GRZ — Grundflächenzahl — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschlosse — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
- SD, vPD — Dachform — § 9 Abs. 4 BauGB; SD = Satteldach; vPD = versetztes Pultdach
- TH min / TH max FH — Traufhöhe als Mindest- und / oder Höchstmaß in m ü NN; Firsthöhe als Höchstmaß in m ü NN — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- o / a — offene / abweichende Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2, 4 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
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; V = verkehrsberuhigter Bereich
- G + L — mit Geh- und Leitungsrecht belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Begünstigte: Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalten von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen — § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- Flächen für Böschungen zur Straßenplanung — § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- D D — Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB; Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen; : Prüfungsvorbehalt

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhalt und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteil (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985
- Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010" In dem Bereich : Mindest-EFH 435 m ü NN; HQ 100 extrem
- WSG III B — Wasserschutzgebiet Zone III B Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abbruch Gebäude
- Wassergraben mit Böschung
- 434,81 — Kanaldeckelhöhen in m ü NN

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| MD | siehe Planeintrag |
| GRZ 0,4 | maximale Grundflächenzahl |
| II | maximale Zahl der Vollgeschosse |
| TH min / TH max FH siehe Planeintrag | Traufhöhe als Mindest / oder Höchstmaß in m ü NN; Firsthöhe als Höchstmaß in m ü NN |
| o ED | Bauweise |
| SD, vPD / DN 30 - 45 ° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften Dorfbildsatzung | Dachform / Dachneigung im MD3 / MD 3* oder Dachform / Dachneigung nach Dorfbildsatzung im MD 1, MD 2, MD 2* |

## PLANERGÄNZENDES VERFAHREN nach § 214 Abs. 4 BauGB

### VERFAHRENSVERMERKE

**Auslegungsbeschluss** § 3 Abs. 2 BauGB — am 12.07.2016

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom 01.08.2016 bis 31.08.2016

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 24.05.2016

Begründung in der Fassung — vom 24.05.2016

**Satzungsbeschluss** § 10 Abs. 1 BauGB — am 29.11.2016

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 27.10.2016

Begründung in der Fassung — vom 27.10.2016

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.
Rottenburg am Neckar, den 1.12.2016

Erster Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten** § 10 Abs. 3 BauGB

**Rückwirkende Inkraftsetzung** — zum 08.06.2012

Rottenburg am Neckar, den 23.12.2016

Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN.
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

3. FERTIGUNG

## BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „IM WIESENGRUND"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

**Planteil vom** 27.10.2016 **Rechtsverbindlich seit** 08.06.2012

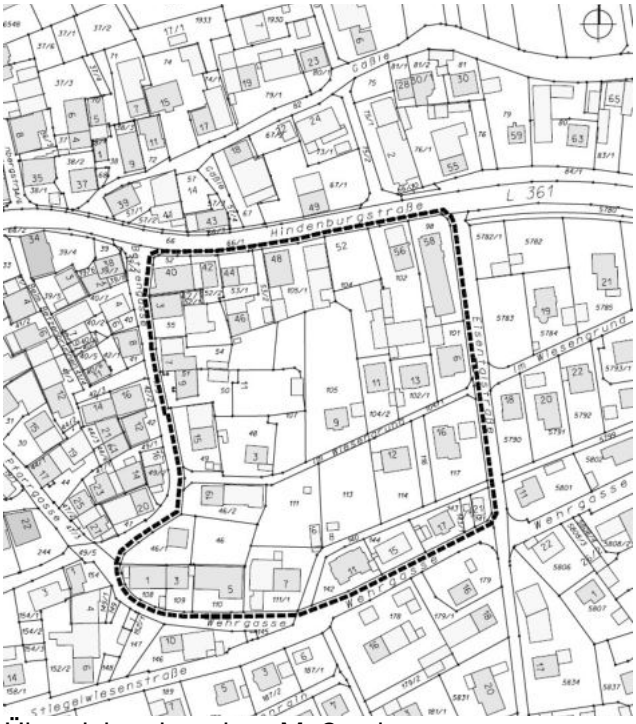
**KREIS TÜBINGEN**
**STADT ROTTENBURG AM NECKAR**
**SEEBRONN**

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „Im Wiesengrund“

## Textteil vom 27.10.2016

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil




Übersichtsplan ohne Maßstab

# AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 01.12.2016

gez. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten** § 10 Abs. 3 BauGB
**Rückwirkende Inkraftsetzung** zum **08.06.2012**

Rottenburg am Neckar, den 23.12.2016

gez. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung- GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

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 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 2*, MD 3 und MD 3*)

§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung unzulässig, außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung darüber hinaus zugelassen werden, wenn durch Geruchsgutachten nachgewiesen wird, dass durch sie die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 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 (minimale/maximale Trauf- und Firsthöhen) i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

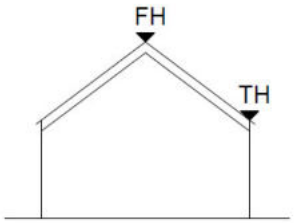
In den Nutzungsbereichen WA* und MI 2* MD 2* und MD 3* gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) von 435 m üNN (siehe auch I.8 Hochwasserschutz).

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

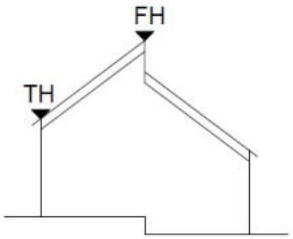
§ 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die minimalen/maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag in m üNN festgesetzt.

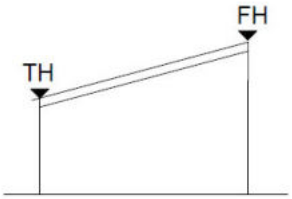
Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Satteldächern wird die Firsthöhe als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit den geneigten Hauptdachflächen festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt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



Satteldach



versetztes Pultdach



Pultdach

Im Nutzungsbereich MD 1 ist eine Mindesttraufhöhe von 441 m üNN festgesetzt.

## 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.9.5. 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.9.1 Minimierung der Versiegelung).

## 3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (MD 1) darf einseitig an die Grenze gebaut werden.

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.

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind, dürfen im nach I.8. (Hochwasserschutz) gekennzeichneten Bereich nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im MD 3 / MD 3* ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln.

## 7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich.

## 8. Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010) ist zu beachten.

Untergeschosse im gekennzeichneten Bereich sind mit Abdichtungen nach DIN 18195 oder als „Weiße Wanne“ auszuführen. Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

In den Untergeschossen von vorhandenen oder neu zu errichtenden Gebäuden in den Nutzungsbereichen MD 2* und MD 3* dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Die Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) beträgt in MD 2* und MD 3* mindestens 435 m üNN. Außenabgänge bei Gebäuden sind auf mindestens 435 m üNN zu erhöhen.

Zulässige (siehe auch I.9.3 Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Tankanlagen sind mit 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

Geländeveränderungen, insbesondere Aufschüttungen sind in den Nutzungs-bereichen MD 2* und MD 3* unzulässig.

Als Ersatz für die geplante Überbauung im Nutzungsbereich MD 3* ist eine Retentionsfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf dem Grundstück Flst.Nr. 1605, Gemarkung Seebronn mit einem Retentionsvolumen von mindestens 500 m³ herzustellen.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 9.1 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.

### 9.2 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.

### 9.3 Grundwasserschutz

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig. Die Lagerung hat oberirdisch in doppelwandigen Behältern oder einwandigen Behältern mit entsprechendem Auffangraum zu erfolgen. Für die Kontrolle auf Undichtigkeiten sind selbsttätige Leckanzeigegeräte einzubauen.

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.

### 9.4 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

Zum Ausgleich der entfallenden möglichen Quartiere sollen im Umfeld des Plangebiets Fledermauskästen angebracht werden.

Zum Ausgleich der entfallenden Nist- und Ruhestätten und zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollen an den verbleibenden Bäumen und an Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden. Es wird empfohlen, insbesondere den Hausrotschwanz zu berücksichtigen.

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

### 9.5 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.

## 10. Geh- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar festgesetzt. In dem 2,50 m breiten Streifen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

## 11. Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

In den Nutzungsbereichen MD 3 und MD 3* können geneigte Dächer mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- und/oder thermische Anlagen) ausgeführt werden.

## 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 MD 3 / MD 3* ist je Baugrundstück 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 („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 1,00 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 0,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

**Bebauungsplan „Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar – Seebronn**

Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 28.11.2019 Az.: 8 S 2792/17 die textliche Festsetzung Nr. 14 für unwirksam erklärt.

Der festgestellt Fehler führt allerdings lediglich zur Unwirksamkeit der textlichen Festsetzung Nr. 14 (bezieht sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) und lässt die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans im Übrigen unberührt.
Die unwirksame Festsetzung ist blau durchgestrichen.

Rottenburg am Neckar, den 18.02.2020

Erster Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

# II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten, mit Ausnahme der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985, alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Im Wiesengrund" außer Kraft.

Die für den Geltungsbereich geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Im Wiesengrund" für die Grundstücke in den Nutzungsbereichen MD 3 und MD 3* außer Kraft.

**Rechtsgrundlage**

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

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

Örtliche Bauvorschriften für die Nutzungsbereiche MD 3 und MD 3*

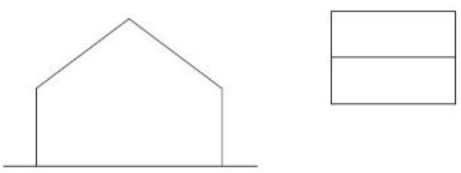
**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

**1.1 Dachgestaltung**

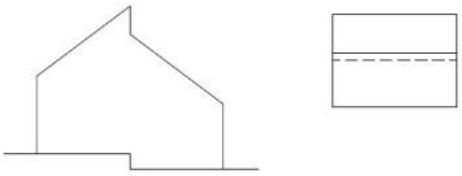
**1.1.1 Dachform**

Für Hauptgebäude sind zulässig

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.



Symmetrisches Satteldach



Versetztes Pultdach

Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig bei

- Gebäuden, deren Primärenergiebedarf bei 70 % und weniger des Referenzhauses nach EnEV 2009 liegt
- Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzungen nach I.9.5. (Dachbegrünung) und II.1.1.2 (Dachneigung) sind zu beachten.

**1.1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude im MD 3/MD 3* beträgt 30° - 45°.

Bei Gebäuden, deren Primärenergiebedarf bei 70 % und weniger des Referenzhauses nach EnEV 2009 liegt, sind andere Dachneigungen zulässig, wenn die nach I.2.1 (Höhe der baulichen Anlagen) festgesetzte Firsthöhe als Gebäudehöhe eingehalten wird.

Die Festsetzungen nach I.9.5. (Dachbegrünung) und II.1.1.1 (Dachform) sind zu beachten.

### 1.1.3 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 I.11. (Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden), II.1.1.1 (Dachform) und II.1.1.2 (Dachneigung) sind zu beachten.

### 1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 35° 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 (waagerecht 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. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

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

Für Einfriedigungen 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 Knüpfdrahtzäunen mit oder ohne Heckenpflanzung
- Holzzäune.

Tote Einfriedigungen wie Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

**Örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich;** in den Nutzungsbereichen MD 1, MD 2 und MD 2* ergänzen sie die Dorfbildsatzung

**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
Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück, das neu bebaut wird, eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Werden Baugrundstücke über das Trennsystem entwässert, ist der Überlauf der Zisterne an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen.

**6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO**

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

# III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

**1. Hochwassergefahrenkarte**

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungs-bereich) für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) und $HQ_{extrem}$ nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

**2. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbach-quelle der Stadt Rottenburg am Neckar.

# IV. HINWEISE

**1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde**

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramik-reste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brand-schichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahn-dung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzei-ten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kulturdenkmale:

- **Betzengasse 9** und
- Hindenburgstraße 52 (Kleindenkmal – Gebäude wurde abgebrochen) sowie
- das zur Prüfung vorgesehenen Anwesen **Hindenburgstraße 48**

(Erst und Letzt genanntes Kulturdenkmal bzw. Prüffall wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.)

**2. Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischen-gelagert 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 Lan-desanstalt für Wein- und Gartenbau „Welche Pflanzen halten auf leichten Gründächern durch?“ (2007, www.lwg.bayern.de) 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<br>Gehrers Rambour<br>Goldrenette von Blenheim<br>Öhringer Blutstreifling<br>Ontario<br>Remo<br>Rewena<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Schweizer Orangen<br>Welschisner |
| | Birnen: | Bayerische Weinbirne<br>Kirchensaller Mostbirne<br>Metzer Bratbirne<br>Palmischbirne<br>Schweizer Wasserbirne |
| | Zwetschgen: | Wangenheims Frühzwetschge<br>Hauszwetschge<br>Nancy-Mirabelle |
| Laubbäume: | Acer campestre<br>Carpinus betulus | Feldahorn<br>Hainbuche |
| Sträucher | Corylus avellana<br>Cornus sanguinea<br>Ligustrum vulgare<br>Prunus avium<br>Prunus spinosa<br>Rosa canina<br>Viburnum lantana | Hasel<br>Roter Hartriegel<br>Liguster<br>Vogelkirsche<br>Schlehe<br>Hundsrose<br>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 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. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MD 1 / MD 2 / MD 3 *

Dorfgebiet
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO

GRZ

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

II

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

SD, vPD

Dachform
§ 9 Abs. 4 BauGB
SD = Satteldach; vPD = versetztes Pultdach

TH min / TH max
FH

Traufhöhe als Mindest- und / oder Höchstmaß in m ü NN
Firsthöhe als Höchstmaß in m ü NN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

o / a

offene / abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2, 4 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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V = verkehrsberuhigter Bereich

G + L

mit Geh- und Leitungsrecht belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte: Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar

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

Erhalten von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

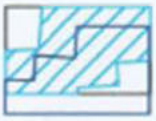
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Flächen für Böschungen zur Straßenplanung
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen; : Prüfungsvorbehalt

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze der Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erha und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtte (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985

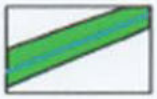


Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010"
In dem Bereich : Mindest-EFH 435 m ü NN
HQ 100 extrem ----------

Wasserschutzgebiet Zone III B
Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Abbruch Gebäude



Wassergraben mit Böschung

Kanaldeckelhöhen in m ü NN

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| MD | siehe Planeintrag |
| GRZ O,4 | maximale Grundflächenzahl |
| II | maximale Zahl der Vollgeschosse |
| TH min / TH max<br>FH<br>siehe Planeintrag | Traufhöhe als Mindest / oder Höchstmaß in m ü NN<br>Firsthöhe als Höchstmaß in m ü NN |
| o ED | Bauweise |
| SD, vPD / DN 30 - 45 °<br>Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften<br>Dorfbildsatzung | Dachform / Dachneigung im MD3 / MD 3*<br>oder<br>Dachform / Dachneigung nach Dorfbildsatzung im MD 1, MD 2, MD 2* |

## PLANERGÄNZENDES VERFAHREN nach § 214 Abs. 4 BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

**Auslegungsbeschluss** § 3 Abs. 2 BauGB am **12.07.2016**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2016 bis 31.08.2016

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.05.2016

Begründung in der Fassung vom 24.05.2016

**Satzungsbeschluss** § 10 Abs. 1 BauGB am **29.11.2016**

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 27.10.2016

Begründung in der Fassung vom 27.10.2016

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.
Rottenburg am Neckar, den 1.12.2016

Erster Bürgermeister

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

**Inkrafttreten** § 10 Abs. 3 BauGB

**Rückwirkende Inkraftsetzung** zum **08.06.2012**

Rottenburg am Neckar, den 23.12.2016

Leiterin des Stadtplanungsamtes

**KREIS TÜBINGEN.**
**STADT ROTTENBURG AM NECKAR**
**STADTTEIL SEEBRONN**

**4. FERTIGUNG**

# BEBAUUNGSPLAN
# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „IM WIESENGRUND“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

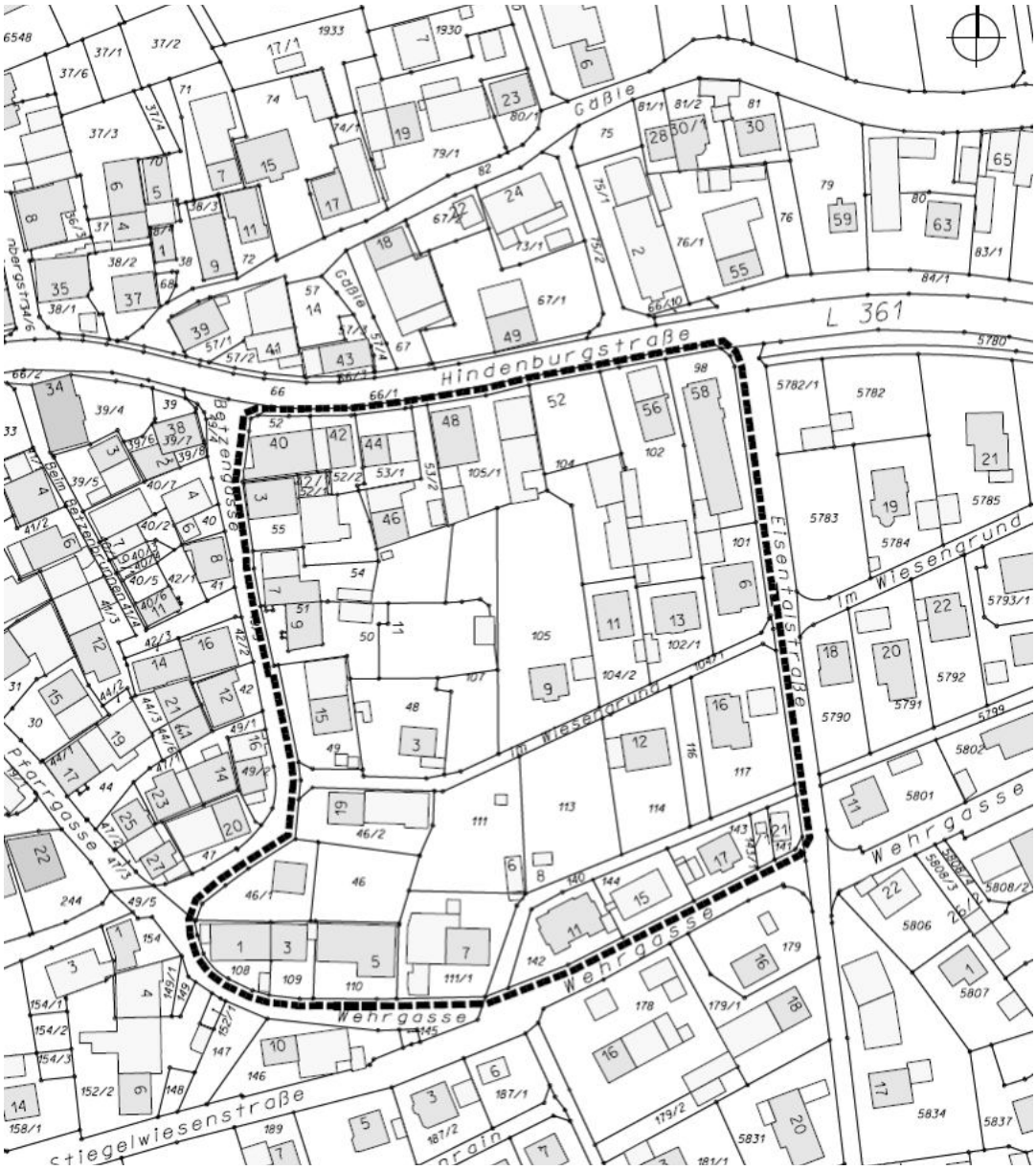
**Planteil vom** **27.10.2016** **Rechtsverbindlich seit** **08.06.2012**

**KREIS TÜBINGEN**
**STADT ROTTENBURG AM NECKAR**
**SEEBRONN**

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# „Im Wiesengrund“

## Begründung vom 27.10.2016




Übersichtsplan ohne Maßstab

# Inhalt

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

**2. Übergeordnete Planungen**

**3. Beschreibung des Planbereiches**

**4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

**5. Rahmenbedingungen**

**6. Gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation im ergänzendes Verfahren**

**7. Ziele und Zwecke der Planung**

**8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

**10. Örtliche Bauvorschriften**

**11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

**12. Flächenbilanz**

**13. Planungs- und Erschließungskosten**

**14. Folgekosten**

# Städtebauliche Begründung

## 1.1 Erfordernis der Planaufstellung, Planungsverfahren im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Bereits im Jahre 2007 war das durch große Baulücken, zahlreiche Leerstände und mangelnde öffentliche Erschließung gekennzeichnete Plangebiet zwischen Hindenburgstraße, Betzengasse, Wehrgasse und Eisentalstraße Thema einer Klausur des Ortschaftsrats Seebronn. Im Rahmen der Anhörung zum Stadtentwicklungsplan der Stadt Rottenburg am Neckar 2020 beriet der Ortschaftsrat am 09.07.2008 erneut über das Gebiet und fasste den Beschluss, das Stadtplanungsamt mit der Prüfung über das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu beauftragen. Das Stadtplanungsamt empfahl darauf hin, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ wurde mit Veröffentlichung im Rottenburger Mitteilungsblatt am 08. Juni 2012 rechtsverbindlich.

Innerhalb der Jahresfrist wurde beim zuständigen Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) fristgerecht ein Antrag auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan gestellt. Mit dem Urteil vom 19.06.2015 wurde der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ für unwirksam erklärt. Das Urteil wurde am 31.08.2015 rechtskräftig. Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde nach § 47 Abs. 5 VwGO am 04.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerügt wurde, das Fehlen von Ermittlungen zum Betriebsumfang des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes. Bemängelt wurde, dass im Verfahren unter bloßem Verweis auf den Ist-Zustand eine erhebliche Betroffenheit schützenswerte Belange des vorhanden landwirtschaftlichen Betriebes unzutreffend verneint wurde. Denn nach dem Ist-Zustand dürfte die bisher maßgebliche Umgebungsbebauung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entsprochen haben. Die bislang benachbarte Wohnbebauung hatte nur Anspruch auf die Einhaltung des dieser Gebietsart entsprechenden Schutzniveaus im Hinblick auf Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs. Unmittelbar angrenzend wurde jedoch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese „heranrückende“ Wohnbebauung hätte sich jedoch gegenüber dem Betrieb im Hinblick auf die Abwehr landwirtschaftlicher Emissionen auf das höhere Schutzniveau berufen können. Die Auswirkungen der im Plangebiet an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück heranrückende Wohnbebauung auf die künftige Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs hat die Stadt im Rahmen ihrer Planung nach unzureichend ermittelt und folglich bei der Abwägung auch unzutreffend bewertet.
Die Fehler haben nach Auffassung des Gerichts das Abwägungsergebnis beeinflusst.
Nach Ansicht des VHG sei nicht anzunehmen, dass der Gemeinderat die Grundstücke südlich der im Plangebiet vorhandenen Hofstelle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen hätte, wenn die Ermittlung der Emissionen des Betriebs zu dem Ergebnis geführt hätte, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Vielmehr bestehe eine konkrete Wahrscheinlichkeit dafür, dass er in dem Bereich dann andere Festsetzungen getroffen hätte, auch was die innere Erschließung des Plangebiets betrifft. Ein anderes Abwägungsergebnis wäre danach möglich gewesen.

Die beiden Fehler können im planergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden. Dazu ist es erforderlich, den Beschluss des „fehlerbehafteten“ Verfahrensschritts erneut zu fassen und die darauf folgenden Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss erneut durchzuführen. Es ist beabsichtigt, den „geheilten“ Bebauungsplan rückwirkend in Kraft zu setzen.

Im konkreten Fall bedeutet dies den Auslegungsbeschluss. Da jedoch die Ermittlung des Betriebsumfangs und die daraus resultierenden Emissionen noch nicht abgeschlossen sind, soll zuerst der Aufstellungsbeschluss zu Sicherung der Planung gefasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des unbeplanten Innenbereichs „Im Wiesengrund“ ist nach wie vor angestrebt. Daher soll nun unter Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebes für das gesamte Plangebiet die bauliche Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt werden.

## 1.2 Planungsverfahren (Historie)

Auf Grundlage dieser Empfehlung des Stadtplanungsamtes empfahl der Ortschaftsrat daraufhin am 03.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“; der Gemeinderat folgte diesem Beschluss am 16.09.2008.

Im Herbst 2008 wurden die Ingenieurbüros Raidt und Geiger, Vermessung Wellhäußer sowie NACHTRIEB & WEIGEL beauftragt, zunächst das Bebauungsplanverfahren, die Erschließungsplanung und die Umlegung im amtlichen Verfahren vorzubereiten. Auf der Grundlage verschiedener Testentwürfe wurde das Planungsverfahren mit den Anwohnern in einer Informationsveranstaltung am 20.11.2008 diskutiert und angekündigt, im Frühjahr 2009 mit den Grundstückseigentümern der neu zu ordnenden Grundstücke Einzelgespräche zu führen. Während bei der Informationsveranstaltung die Gegner/innen des Verfahrens das Wort führten, ergaben die Einzelgespräche im März und April 2009 ein differenzierteres Bild. Etliche Beteiligte haben Interesse an einer Zuteilung baureifer Grundstücke, einige haben Bedingungen oder Wünsche an die städtebauliche Planung formuliert und wenige lehnen das Vorhaben ab. Abgelehnt wird das Vorhaben vor allem aus der Befürchtung, im Umlegungsverfahren (finanzielle) Nachteile zu erleiden; Beteiligte sind der Auffassung, dass ihre Grundstücke bebaubar sind und die Erschließung ausreichend ist bzw. durch den jeweiligen Bauherrn hergestellt werden kann.

Am 02.09.2008 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 ein. Da die Stadt Rottenburg als Gemeinde im Rahmen des mit der Bauvoranfrage eingeleiteten Verwaltungsverfahrens hiervon förmlich Kenntnis erhalten hat, wurde auf Grund von § 15 Abs. 1 BauGB beantragt, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zurückzustellen. Da das geplante Bauvorhaben die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde, wurde die Entscheidung für die Bauvoranfrage bis zum 31.10.2009 zurückgestellt.

Vor dem Hintergrund der am 31.10.2009 auslaufenden Zurückstellung war es im September 2009 erforderlich, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Planbereich „Im Wiesengrund“ zu erlassen. Der Gemeinderat hat diese Veränderungssperre erst am 17.11.2009 beschlossen. Die Veränderungssperre dient ebenso wie das Instrument der Zurückstellung der Sicherung der Planung. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Planung entsprechend fortgeschritten ist.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat am 16.09.2008 vor dem Hintergrund der bekannt gewordenen Bauwünsche beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Weil an der Gemeinderatssitzung und auch an der vorlaufenden Ortschaftsratssitzung der befangene Ortsvorsteher mitwirkte, mussten diese Beschlüsse wiederholt werden. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 bei fünf Befangenheiten, zwei Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses abgelehnt. Der Gemeinderat hat jedoch am 17.11.2009 den Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

2010 wurde die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 50 befindliche Scheune von den Eigentümern in Erwartung der Neubaumöglichkeiten in der Folge des Bebauungsplans abgebrochen. Von der Baurechtsbehörde bei der Stadt Rottenburg am Neckar wurde am 20.10.2011 auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauGB als Ausnahme von der Veränderungssperre im Süden des Grundstücks Flst.Nr. 105 ein Wohnhaus genehmigt, das mit den künftigen Festsetzungen (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Erschließung) des Bebauungsplans vereinbar ist. Mit den Bauarbeiten wurde unmittelbar anschließend begonnen.

Die Veränderungssperre wurde am 29.11.2011 vom Gemeinderat um ein weiteres Jahr verlängert.

Im Januar 2012 wurde für das Grundstück Flst.Nr. 111 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage gestellt. Die Genehmigung für das Vorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde im Juli 2012 versagt.

Am 18.04.2012 hat der Ortschaftsrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und den Satzungsbeschluss bei 5 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimmen vorberaten. Der Gemeinderat hat dann in seiner Sitzung am 24.04.2012 die Abwägung beraten und den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wurden mit Veröffentlichung am 08.06.2012 im Rottenburger Mitteilungsblatt rechtsverbindlich.

Der Ortschaftsrat hat in der Sitzung am 19.01.2016 mehrheitlich den Empfehlungsbeschluss und der Gemeinderat dann in der Sitzung am 26.01.2016 den Beschluss zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB gefasst. Die Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde am 12.02.2016 im Rottenburger Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungs-gemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist die zu überplanende Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

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

## 3. Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 46, 46/1, 46/2, 48, 49, 50 (Teilfläche neu: 6570), 51, 52, 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, 54/1, 55, 98, 101, 102, 102/1, 104, 104/1 (Fahrweg „Im Wiesengrund“), 104/2, 104/3, 105, 105/,1 6569, 108, 109, 110, 111, 111/1, 113, 114, 116, 117, 140 (Graben), 141, 142, 143, 143/1 und 144.

Die zu überplanende Fläche stellt ein Areal dar, das an seinen Rändern bebaut ist und unmittelbar an den historischen Ortskern von Seebronn anschließt. Den nördlichen Gebietsrand zur Hindenburgstraße bilden noch vorhandene landwirtschaftliche Strukturen. Am Ostrand zur Eisentalstraße ist das Grundstück Flst.Nr. 98 ist mit einem großen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, in dem sich Werkstatt und Laden eines Elektro-Installationsbetriebs befinden; südlich davon befinden sich zwei Wohngebäude. Auch am Westrand an der Betzengasse befinden sich Wohngebäude sowie mehr oder weniger intensiv genutzte landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen, Schuppen usw.). In Erwartung der entstehenden Baumöglichkeiten wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 50 (Betzengasse 9) eine im rückwärtigen Bereich stehende Scheune abgebrochen. Am südlichen Rand zur Wehrgasse hin befinden sich neben Wohngebäuden ebenfalls landwirtschaftliche Nebengebäude. In kurzer Entfernung westlich der Betzengasse befinden sich das Rathaus, die Kirche sowie Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen; in nordwestlicher Richtung Kindergarten, die neue Mehrzweckhalle und die Schule. Der Fahrweg „Im Wiesengrund“ durchquert den Planbereich von Ost nach West. Im Fahrweg liegen ein Abwasserkanal, eine Wasserleitung sowie ein Stromkabel.

Der Planbereich ist im Inneren in mehrere, durch Zäune voneinander getrennte Grundstücke unterteilt und wird Großteils als mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche bewirtschaftet.

Nördlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“ und nördlich des Entwässerungsgrabens im Süden des Plangebiets stehen Schuppen.

Die Grundstücke an den Rändern sind im vorderen Teil zu den Erschließungsstraßen hin bebaut; einige Grundstücke sind im hinteren Teil unbebaut. Teilweise befinden sich dort ältere Baumbestände. Insbesondere die von der Hindenburgstraße aus erschlossene Bebauung ist in Teilen noch landwirtschaftlich geprägt: In den Gebäuden auf dem Grundstück Flst.Nr. 105/1 befindet sich das Ökonomiegebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs, der ca. ~~53~~ 55 ha Fläche bewirtschaftet. Zu dem zur Hindenburgstraße orientierten Ökonomiegebäude (Stall und Scheune mit entsprechender Hoffläche) kann auch von Süden über den heutigen Fahrweg „Im Wiesengrund“ und das Grundstück Flst.Nr. 105 zugefahren werden. Im Ökonomiegebäude werden landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte abgestellt sowie erzeugtes Heu bis zum Verkauf zwischengelagert. Das Grundstück Flst.Nr. 105 wird nach Angaben der Eigentümer zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte benötigt. Der Betrieb erzeugt Heu und Getreide. Im Beteiligungsverfahren wurde von den Eigentümern der Grundstücke Flst.Nr. 105 und 105/1 mehrfach darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von Süden zum Ökonomiegebäude an der Hindenburgstraße auch künftig über das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst.Nr. 105 zwingend erforderlich sei, um die landwirtschaftliche Betriebstätigkeit ausüben zu können. Diese Anforderungen gelten nach wie vor und sind auch im ergänzenden Verfahren weiterhin zu beachten.

*Abb. 1: Grundstücke Flst.Nr. 107 und 105 vom Fahrweg „Im Wiesengrund“ aus mit der kaum zu erkennenden Wegespur links des Plakats. Dieser Bereich wurde (ab März 2011) bebaut.*

Gleichzeitig wurde jedoch vorweg von den Grundstückseigentümern die Genehmigung eines Wohngebäudes beantragt, das genau auf dieser im Gelände erkennbaren Zufahrt auf dem „landwirtschaftlich genutzten“ Grundstück platziert wurde (siehe auch Abb. 1 bis 3) und mit dessen Bau bereits begonnen wurde und zwischenzeitlich fertig gestellt ist. Im Lageplan zu diesem Bauantrag wurde der künftige Bebauungsplan dargestellt; in der Baugenehmigung wurden die antragstellenden Grundstückseigentümer zur Einhaltung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans verpflichtet.

Auf dem Flst.Nr. 102 sind ebenfalls noch landwirtschaftliche Nutzungen festzustellen.

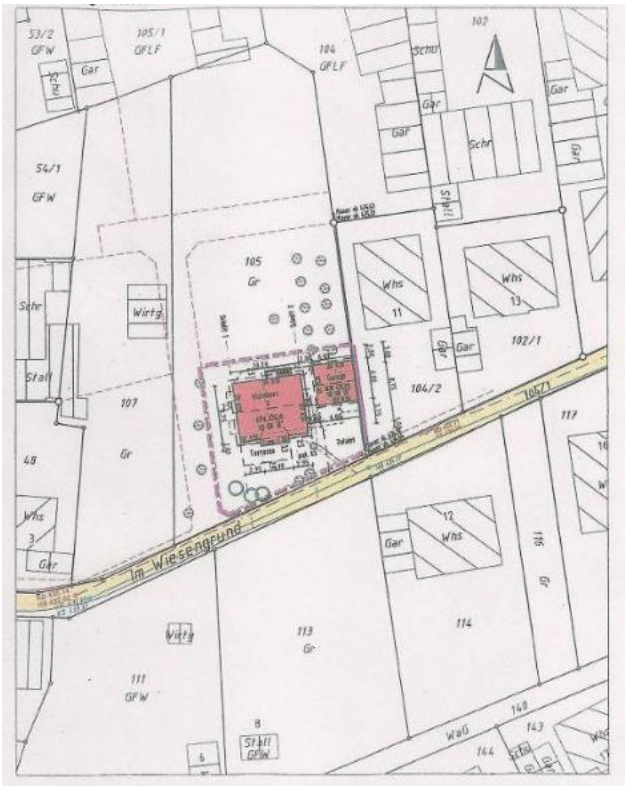



*Abb. 2: Lageplan Baugesuch Flst.Nr. 105*

Für das Grundstück Flst.Nr. 111 wurde im Januar 2012 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage gestellt. Die Genehmigung für das Vorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde im Juli 2012 versagt.

Im südöstlichen Teilbereich verläuft ein Graben, der regelmäßig trocken fällt, aber das Plangebiet sowie weite Teile der östlichen Gemarkung Seebronns in Richtung Weggentalbach/Neckar entwässert. Das Plangebiet liegt im Mittel ca. 435 m über NN.

Entwicklung/Veränderung seit 08.06.2012:
06/2013: Genehmigung Wohnhaus auf Teilflächen der Flst.Nr. 50 und 107 (neu: 6570)
09/2013: Genehmigung Wohnhaus mit Garage auf Flst.Nr. 104 (nicht realisiert)
09/2014: Genehmigung veränderte Ausführung Wohnhaus mit Garage auf Flst.Nr. 104
11/2015: Bauvoranfrage Abbruch und Neubau Schuppen auf Flst.Nr. 105
→ umlegungsrechtliche Genehmigung nach § 51 BauGB ist beantragt; Entscheidung steht noch aus
01/2016: Bauvoranfrage Erstellung Carport auf Flst.Nr. 116 (Unterlagen unvollständig; Antragsverfahren ruht) → Antragsunterlagen für die umlegungsrechtliche Genehmigung nach § 51 BauGB ebenfalls unvollständig); beide Verfahren werden bearbeitet, sobald die Antragsunterlagen vollständig vorgelegt werden.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992.

Teile des Geltungsbereichs liegen in der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010.

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt (siehe 5.3).

Zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 46 ist eine Servitude eingetragen, die zum Gehen und Fahren berechtigt. Baurechtlich bedeutet dies, dass das Grundstück erschlossen ist.

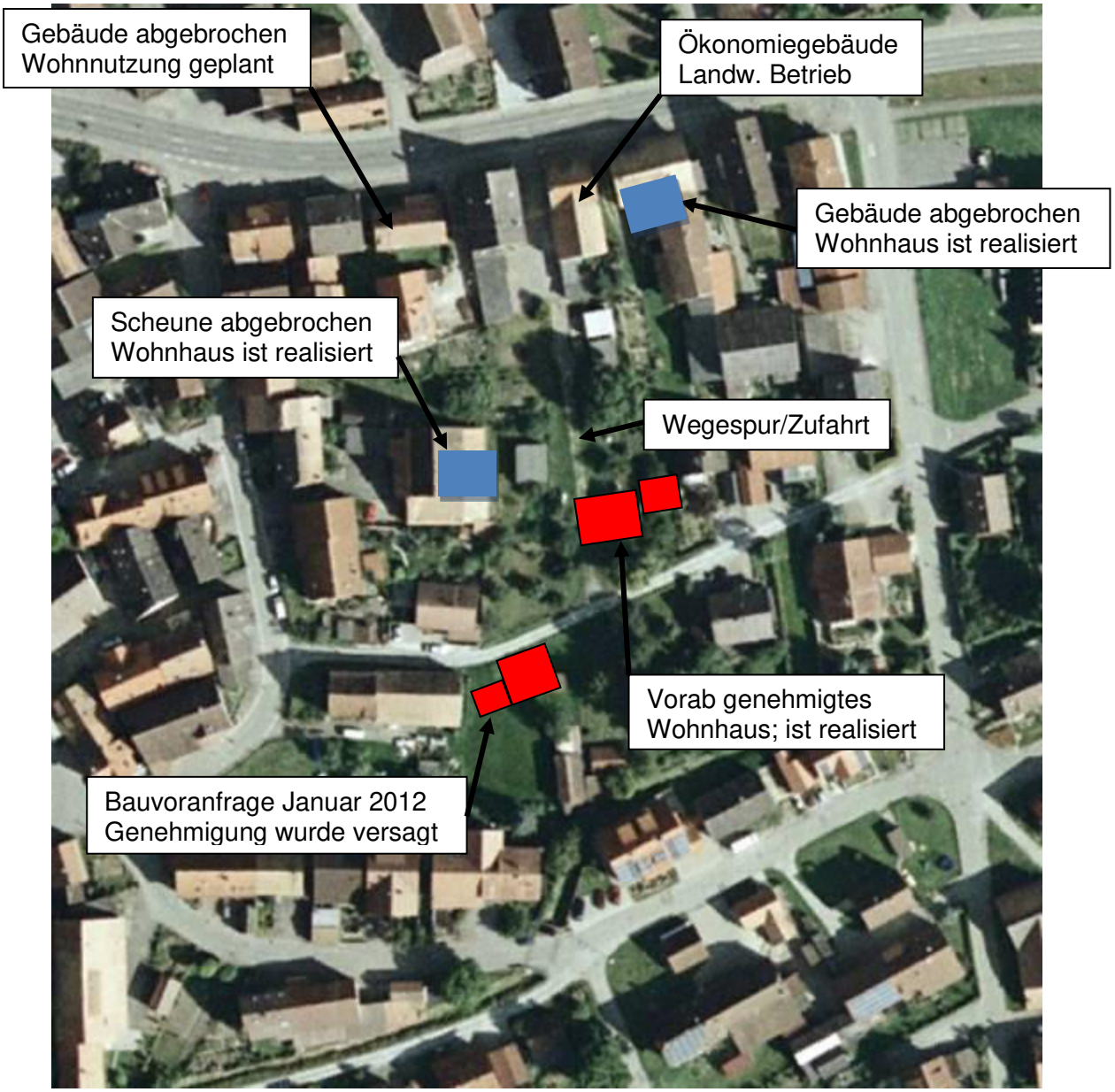



*Abb. 3: Planbereich und Rahmenbedingungen (weitere bauliche Entwicklung seit 8.6.2012)*

*Abb. 4: Planbereich mit Überschwemmungsfläche Hochwasser $HQ_{100}$ (Luftbildaufnahme Frühjahr 2014)*

# 5. Rahmenbedingungen

## 5.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Über die auszubauende Straße „Im Wiesengrund“ wird nach Norden eine T-förmige Stichstraße geführt. Die Straßen werden in den Mindestausbaubreiten ausgeführt; im Planbereich „Im Wiesengrund“ wird die Bestandssituation berücksichtigt. Um die neue Stichstraße herum und auf einem mittlerweile abgeräumten Grundstück zur Hindenburgstraße entstehen Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 400 und 600 m². Südlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“ bleibt die Grundstückseinteilung weitestgehend erhalten (Baugrundstücke um 900 m²). Hier ist insbesondere die Hochwassersituation beachtlich, die im Überschwemmungsbereich $HQ_{100}$ zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit führt.

Das Grundstück Flst.Nr. 46 wird von einer Bebauung freigehalten. Es dient als Hausgarten für das Grundstück Flst.Nr. 46/2, der nach dem Wunsch der Eigentümer benötigt wird und nicht überbaut werden soll. Damit wird die städtebauliche Bebauungsstruktur mit großen Gärten südlich des Fahrwegs fortgeführt.

Die Grundstücke sollen in Anlehnung an den baulichen Bestand entlang der Straße „Im Wiesengrund“ mit Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bebaut werden.

Das Plankonzept sieht von Anfang an vor, dass über die nach Norden führende neue Erschließungsstraße die Erschließung des Ökonomiegebäudes auf Flst. 105/1 gesichert wird. Dies erfolgt über ein den Eigentümern der Flst.Nr. 105/1 und 105 im Zuge der Umlegung zuzuteilenden Baugrundstück, das unmittelbar südlich an das Ökonomiegebäude angrenzt. Dies ist auch nach den Bedingungen für die Bodenordnung (lagetreue Zuteilung) zwingend erforderlich. Damit ist die Zufahrt zum Ökonomiegebäude von Süden auch zukünftig über die Straße „Im Wiesengrund“, die neue Erschließungsstraße und das zuzuteilende Baugrundstück gesichert. Damit wird die Lage der T-förmigen Erschließungsanlage bestätigt, die im Urteil angezweifelt wurde. Die Bemessung ist ausreichend, da es sich hier nur um wenige Grundstücke handelt die zusätzlich erschlossen werden und zudem auf Sicht gefahren werden kann.

## 5.2 Technische Infrastruktur, Geologie

Die erforderlichen Leitungen für Telekommunikation, Strom, Wasser und Abwasser liegen in den umgebenden Straßen bzw. im Fahrweg „Im Wiesengrund“ und können an die künftigen Baugrundstücke herangeführt werden. Die bebauten Grundstücke werden bereits heute über diese Leitungen versorgt.

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Lettenkeupers, die in der Niederung von bindigen Abschwemmmassen mit nicht genau bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden. In der Niederung ist mit einem hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserspiegel zu rechnen. Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Lettenkeupers sowie die Abschwemmmassen bilden einen teilweise sehr stark 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 zu achten. Bei etwaigen geologischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Bodenaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten etc.) werden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung nur schwer zu. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt daher zum Teil (im derzeit unbebauten Planbereich) im Trennsystem. Das Plangebiet liegt am Graben Flst.Nr. 140, dem das gesammelte Niederschlagswasser zugeführt wird. Zur Pufferung des Niederschlagswassers werden Zisternen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

## 5.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², nämlich ca. 10.180 m² zzgl. einer Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen); es könnte insgesamt höchstens eine zulässige Grundfläche von ca. 15.270 m² erreicht werden.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer attraktiven innerörtlichen Lage. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden. Zur Sicherung der Planung wurden die Behörden im Vorfeld der Planung frühzeitig beteiligt.

## 5.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um zu verhindern, dass in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hineingeplant wird, hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ beauftragt[1]. Das Plangebiet wurde im Frühjahr 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Untersuchungsgebiet Teil eines Jagdreviers von Fledermäusen des Siedlungsbereichs ist, und dass sich Einzelexemplare im Sommer tagsüber in Rindenspalten vor allem der älteren Obstbäume und in Gebäudespalten aufhalten. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten oder relevante, über das Untersuchungsgebiet führende Flugstraßen 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 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der im Gebiet möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Baumfällungen und Gebäudeabrisse sollen im Herbst/Winter (Fällarbeiten November bis Februar, Gebäudeabrisse Oktober bis Mitte März) durchgeführt werden. Um auch zukünftig vielen Vogelarten die Besiedlung des Gebiets zu ermöglichen, sollen die neuen Baugrundstücke vorzugsweise mit einheimischen Obstbäumen durchgrünt werden. Als Ersatz für möglicherweise entfallende Fledermaus-Ruhequartiere und Vogelnistplätze sollen im Umfeld des Untersuchungsgebiets Fledermauskästen und Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden.

Die vollständige Untersuchung ist dieser Begründung als **Anlage 2** beigefügt.

[1] Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg am Neckar, 13.04.2011

Umsetzung:

In Abstimmung mit der städtischen Umweltbeauftragten wurden die Ausbringungsorte für die Vogel- und Fledermausnistkästen bestimmt.
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im Sommer 2013:

- Fledermauskästen an Feuerwehrhaus und Musikerheim
- Vogelnistkästen an Bäumen um die Schule, Sport- und Gemeindehalle, Feuerseeplatz und Friedhof.

## 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

Die Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen sind aus städtebaulichen Gründen im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Minimierung der Versiegelung, beim Grundwasserschutz und bei Anpflanzungen auf den Baugrundstücken. Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

| Maßnahme | Wirkung |
|---|---|
| M 1: Minderung der Versiegelung<br>Teilversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen, Wegen | Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischem Potential |
| M 2: Bodenschutz<br>Umgang mit Oberboden | Sicherung der Bodenfunktionen |
| M 3: Grundwasserschutz<br>Verbot der unterirdischen Lagerung von Heizöl | Vermeidung von Havarien<br>Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen |

| Maßnahme | Wirkung |
|---|---|
| M 4: Grundwasserschutz<br>Keine Verwendung von unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink, Blei usw. bei der Dacheindeckung | Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen |
| M 5: Durchgrünung<br>Pflanzung von Einzelbäumen/-gehölzen innerhalb der Gartenflächen, 1 Baum/Gehölz je Grundstück | Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes |
| M 6: Durchgrünung/Klimaschutz<br>Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung | Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen |
| M 7: Klimaschutz<br>Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie im MD 3/MD 3* | Globaler Klimaschutz durch Einsparung von Kohlendioxid, das bei der Stromerzeugung anfallen kann |
| M 8: Artenschutz<br>Insektenschonende Leuchtmittel<br>Nisthilfen und Ruhequartiere für Vögel und Fledermäuse | Schutz von Tieren |
| M 9: Grundwasserschutz<br>Zisternen in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen Dachfläche | Sammeln von Niederschlagswasser in nicht bewirtschafteten Zisternen zum Verbrauch im Haus und im Garten |

## 6. Gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation im ergänzendes Verfahren

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) kommt in seiner Urteilsbegründung zu dem Ergebnis, dass die Umgebungsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes einem (faktischen) Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entsprochen haben dürfte (siehe dazu S. 14, 2. Absatz der Urteilsbegründung).

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt deshalb im ergänzenden Verfahren im Bebauungsplan die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD). Zur Beurteilung der Lärmsituation der vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschafsstelle wurde eine schalltechnische Stellungnahme[2] eingeholt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach wie vor das Gebiet zwischen Hindenburgstraße (N), Eisentalstraße (O), Wehrgasse (S) und Betzengasse (W). Das Plangebiet selbst und auch das nähere Umfeld wurden beurteilt.

Das Grundstück Hindenburgstraße 48, Flst.Nr. 105/1 wird landwirtschaftlich genutzt und das Flst.Nr. 105 zu großen Teilen. Die Nutzung umfasst im Wesentlichen die Unterstellung der landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen, die bei Bedarf tagsüber zur Bestellung der Ackerflächen und Wiesen eingesetzt werden. Daneben dient das Wirtschaftsgebäude zur Lagerung von Heu und Saatgut (Getreide). Die Tierhaltung beschränkt sich auf Hühnerhaltung in geringem Umfang (Eigenbedarf) auf dem Grundstück. Zur Einlagerung der Heuballen (kleine Ballen mit jeweils ca. 12-15 kg) in das Wirtschaftsgebäude – an wenigen Tagen des Jahres – wird ein Förderband eingesetzt.
Der Betrieb beschäftigt 1-2 Personen. Die übliche Arbeitszeit beginnt gegen 13 Uhr und endet gegen 18 Uhr. Ausnahmen bilden Arbeitseinsätze während der Ernte, die auch bis nach 22 Uhr andauern können und somit den Zeitbereich nachts tangieren.
Aufgrund der beengten Verhältnisse und der Verkehrsbelastung der Hindenburgstraße wird das Grundstück mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen häufig von Süden kommend, über die Straße „Im Wiesengrund“ und das Grundstück 105/1 (Im Wiesengrund 9) angefahren.

[2] Schalltechnische Stellungnahme, ISIS, Riedlingen, 26.04.2016

Die betrieblichen Gegebenheiten wurden auf der Grundlage der Angaben des Landwirts bei einem gemeinsamen Ortstermin am 23.03.2016 erhoben und vom Gutachter zusammengefasst. Sie dienen zur Klärung des Störpotentials des landwirtschaftlichen Betriebs.
Im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs befinden sich weitere Grundstücke mit Tierhaltung (z.B. Hühner, Pferd) und Gebäude, die gewerbliche Nutzungen (Hindenburgstraße 58) oder auf gemischte Nutzungen schließen lassen. Indizien hierfür sind Lagerflächen von Baumaterialen und Holz sowie die vorhandenen ehemaligen Bauernhöfe mit angebauten Wirtschaftsgebäuden. Der Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzungen zu Gunsten der Wohnnutzung ist jedoch deutlich erkennbar.
Angesichts der beschriebenen betrieblichen Gegebenheiten wurde auf die Durchführung einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung verzichtet und eine qualitative Beurteilung der schalltechnischen Situation vorgenommen.
Unzulässige Lärmeinwirkungen sind aufgrund der hinsichtlich der Dauer und Intensität als gering anzusehenden Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück nicht zu erwarten. Punktuelle Störungen, z.B. durch Verkehrsbewegungen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese Störungen beschränken sich auf kurze Zeitintervalle und wenige Ereignisse während des Tages und sind in dörflichen Strukturen als ortüblich anzusehen.
Entsprechend wird auch die Einlagerung der Heuballen in das Wirtschaftsgebäude, das nur an wenigen Tagen des Jahres stattfindet, beurteilt.
Eine Intensivierung der Tätigkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs ist aufgrund der begrenzten Fläche des Betriebes und der baulichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Diesbezüglich wird auch auf das Gebot zur Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Nutzungen im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen.
Nach Ansicht des Gutachters bestehen in Anbetracht dieser Ausführungen bezüglich der Lärmwirkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 und Teilflächen des Flst.Nr. 105/1 keine Bedenken gegenüber der Ausweisung „Dorfgebiet (MD)“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Erhebliche Bedenken bestünden aus schalltechnischen Gesichtspunkten gegenüber der Ausweisung von Flächen mit höherem Schutzanspruch (z.B. „Allgemeines Wohngebiet (WA)“) im Geltungsbereich des Bebauungsplans angesichts der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Umfeld aufgrund der mit der Gebietsausweisung verbundenen Erwartung auf angemessen Schutz vor Lärmbelastungen und des damit verbundenen höheren Konfliktpotentials

## 7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für eine dörfliche Bebauung definiert und festgelegt werden. Im überplanten Bereich ist ein dörfliches Wohngebiet in der Nähe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und eines in Teilen landwirtschaftlich geprägten Umfelds zu entwickeln.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

In der nun vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme (s. dazu Pkt. 6), wird die Einschätzung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg zur Art der baulichen Nutzung bestätigt und ist daher entsprechend zu ändern.

Das Landratsamt Tübingen, Abteilung Landwirtschaft wurde zur Erhebung der landwirtschaftlichen Bestandssituation der Hofstelle Hindenburgstraße 48 und weiterer landwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet oder dessen Umfeld im September 2015 in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Zum einen wurde speziell die Bestandssituation und Betriebsabläufe auf der Hofstelle Hindenburgstraße 48 abgefragt. Zum anderen, ob weitere Hofstellen im Plangebiet oder dessen Umfeld beachtlich sind und inwieweit dort für die weitere Planung von zusätzlich von weiteren Beeinträchtigungen oder Störungen auszugehen ist.

Des Weiteren wurde auch abgefragt, ob eine Tierhaltung im Plangebiet oder im Umfeld vorhanden ist (Art und Größe/Anzahl Tiere), und ob von einer Geruchsbelästigung ausgegangen werden muss. Außerdem wurde abgefragt, inwieweit Einwände gegen einen Ausschluss der Tierhaltung im Plangebiet bestehen, da die Stadt Rottenburg am Neckar plant, die Tierhaltung im Dorfgebiet künftig auszuschließen, weil das Umfeld bereits heute dicht bebaut ist. Dieser Konflikt (Geruch, Lärm) soll künftig ausgeräumt sein, genehmigte Bestände genießen Bestandsschutz. Außerdem wurde noch abgefragt, ob die Auffassung geteilt wird, dass der Fortbestand des Betriebs mit der Ausweisung eines MD (Dorfgebiets) gemäß § 5 BauNVO in ausreichender Weise planungsrechtlich gesichert ist.
Zu den Fragen wurde Folgendes mitgeteilt:

- Der Betreiber/Landwirt der Hofstelle Hindenburgerstraße 48 bewirtschaftet zwischenzeitlich rund 55 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. An der Hofstelle (H-Str. Nr. 48) werden ca. 30 Legehennen zur Deckung des Eigenbedarfs gehalten. Ansonsten findet an der Hofstelle keine Tierhaltung statt. Die Hofnachfolge ist gesichert und wird innerhalb der Familie geregelt. Zur Sicherung der betrieblichen Weiterentwicklung soll ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude im Außenbereich errichtet werden. Dort sollen künftig neben einem Teil der Maschinen vor allem Heu, Stroh, Getreide und Dünger untergebracht bzw. gelagert werden. Die Hofstelle innerorts soll aber im Wesentlichen wie bisher weiter genutzt werden.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es wichtig, den Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebs sicherzustellen. Derzeit bestehende Tierhaltungen sollten weiterhin möglich sein. Gegen eine Ausweisung des Gebiets als MD und der künftigen Ausschließung von zusätzlichen Tierhaltungen bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.
- Den künftigen Bewohnern des geplanten Gebiets „Im Wiesengrund“ ist im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu vermitteln, dass vom benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zeitweise ortsübliche Geruch-, Staub- oder Lärmemissionen ausgehen können. Diese sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen. Sollten detailliertere Aussagen zu Lärmemissionen notwendig sein, ist die Abt. 41 Umwelt und Gewerbe des LRA Tübingen zuständig.
- Weitere Hofstellen sind laut den uns vorliegenden Informationen im Gebiet „im Wiesengrund“ gemeldet. Angrenzend zum Gebiet befindet sich in der Wehrgasse 16 der landwirtschaftliche Betrieb von Herrn H.. In der Wehrgasse 15 müsste sich noch ein alter Schweinestall befinden. Aus den mir vorliegenden Unterlagen geht jedoch nicht hervor, welcher Umfang an Tierplätzen genehmigt wurde oder ob der Stall noch Bestandskraft hat. Derzeit werden nach unserem Kenntnisstand lediglich Legehennen in kleinem Umfang gehalten, eine Schweinehaltung findet derzeit nicht statt.

Städtebauliches Ziel ist nach wie vor, im Inneren des Geltungsbereichs einige zusätzliche Gebäude (insgesamt 9) im Sinne einer Nachverdichtung entsprechend der Bauabsichten der Grundstückseigentümer unterzubringen. Dies ist auch deshalb zweckmäßig, zumal mit dem Fahrweg „Im Wiesengrund“ und den darin befindlichen Leitungen das Grundgerüst der Erschließung bereits vorhanden ist.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dieses wird nach Bestimmungen der BauNVO gegliedert. Die Festsetzung des Dorfgebiets dient vor allem der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs (Ackerbauwirtschaft) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Umgebungsnutzung sowie der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen.
Eine Intensivierung der Tätigkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs ist aufgrund der begrenzten Fläche des Betriebes und der baulichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Diesbezüglich wird auch auf das Gebot zur Rücksichtnahme gegenüber den bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen.

Der „Zulässigkeitskatalog“ des Dorfgebiets zeigt ein großes Nutzungsspektrum auf und eröffnet auch die Möglichkeit, strukturelle Veränderungen vorzunehmen, falls sich herausstellt, dass Teile der bisherigen Nutzung nicht mehr ausgeübt werden sollen.

Folgende Nutzungsausschlüsse sind festgesetzt:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären (der Bestandsschutz wird von der Festsetzung nicht berührt).

Ausnahmsweise können Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung darüber hinaus zugelassen werden, wenn durch Geruchsgutachten nachgewiesen wird, dass durch sie die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Anlagen für **sportliche Nutzungen** sind unzulässig, weil der Planbereich dafür nicht den angemessenen Rahmen bildet. In kurzer Entfernung befinden sich das Sportgelände (500 m) und die neue Mehrzweckhalle (ca. 300 m).

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 § 5 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) ebenfalls nicht Teil des Bebauungsplans.

**Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung** sollen grundsätzlich nicht zulässig sein. Soweit jedoch schon jetzt rechtmäßig Tiere gehalten werden, unterfällt diese Nutzung dem Bestandsschutz und wird von den einschränkenden Festsetzungen nicht berührt. Soweit dann Nutzungsänderungen in der Tierhaltung stattfinden sollen, sind sie im Rahmen dessen zulässig, was in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) als Nebennutzung (Nebenanlagen) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wäre. Dadurch wird sichergestellt, dass keine zusätzliche Immissionsbelastung entsteht. Nur wenn durch Geruchsgutachten im bauaufsichtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass die umgebende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird, können Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden. Das Bewertungsverfahren wird durch diese Bauleitplanung nicht vorgegeben; es ist Aufgabe des bauaufsichtlichen Verfahrens zu überprüfen, ob der erforderliche Nachweis ordnungsgemäß geführt wird.

Nur aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit wird die vorherige Teilung in drei „Gebietsarten“ beibehalten:
MD 1 (vorher MI 1)
MD 2 / MD 2* (vorher MI 2 / MI 2*)
MD 3 / MD 3* (vorher WA / WA*)

Die Festsetzung gegliederter Dorfgebiete (MD 2* und MD 3*, vorher MI 2* und WA*) erfolgt lediglich aus Gründen des Hochwasserschutzes (siehe unten 8.2 und 8.6).

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe in m üNN im MD 2 und MD 2* sowie MD 3 und MD 3* festgesetzt. Im MD 1 wurde zusätzlich eine Mindest-Traufhöhe festgesetzt, um die Einbindung in die Bestandsbebauung zu optimieren. In den Nutzungsbereichen MD 2* und MD 3* gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindest-

EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) von 435 m üNN; zudem wurden Aufenthaltsräume in den Untergeschossen ausgeschlossen.
Die Grundflächenzahl von 0,6 im Bereich MD 1 (vorher MI 1) wird beibehalten. Die höhere Dichte ist im Bereich der vorhandenen, überwiegend historischen Bestandsbebauung gerechtfertigt. Im Bereich MD 3 und MD 3* (vorher WA/WA*) und MD 2 und MD 2* (vorher MI 2 / MI 2*) wird die Grundflächenzahl von 0,4 ebenfalls beibehalten. Die Nachverdichtung im Inneren des Gebiets soll verträglich gestaltet werden und den vorhandenen grünen Charakter bewahren. In den Randbereichen im Osten und Süden wird die Dichte der angrenzenden Baugebiete übernommen, zudem wird dadurch auch die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellte Überschwemmungsfläche für das hundertjährliche Hochwasserereignis mit berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von 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 minimalen und oder maximalen Trauf- und Firsthöhen in m üNN festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bei (versetzten) Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Traufe der (höheren) Dachfläche. Zur Erläuterung sind den textlichen Festsetzungen Systemskizzen beigefügt. Im Nutzungsbereich MD 1 ist eine Mindesttraufhöhe von 441 m üNN festgesetzt, um zu erreichen, dass sich neue Gebäude in das gewachsene Umfeld einfügen, das sich u.a. durch eine höhere Traufhöhe auszeichnet. 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 Überbauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden erhöht, wenn die vorgesehenen klimaschützenden Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Garage mit einem flachen oder flachgeneigten begrünten Dach wird nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet).

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen im MD 3/MD 3*

Die Bauweise ist durch Planeintrag im MD 2, MD 2*, MD 3 und MD 3* als offene und im MD 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einseitig an eine Grenze angebaut werden. Mit der abweichenden Bauweise soll sichergestellt werden, dass im Fall eines Gebäudeabbruchs im Nutzungsbereich MD 1 innerhalb der gewachsenen Struktur wieder vergleichbar gebaut werden kann. Um die Belüftung und Belichtung zu sichern, wurde der Grenzanbau auf eine Grenze beschränkt, obwohl bei einigen Grundstücken (z.B. Betzengasse 3, 7 oder 15) derzeit praktisch an zwei Grundstücksgrenzen angebaut ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die ein hohes Maß an Flexibilität bei der Unterbringung von Einzel- und Doppelhäusern zulassen.

Im MD 3/MD 3* ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen 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 eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswir-

kungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden; die neuen Gebäude sollen sich in die vorhandene Struktur am Fahrweg „Im Wiesengrund“ (Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen) einfügen. Auf den beiden größeren Grundstücken ermöglichen die Festsetzungen bis zu drei Wohneinheiten.

Die Festsetzungen und deren Begründung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Wohneinheitenbeschränkung für den Innenbereich, sind auch für die geänderte Art der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht tragfähig und zweckmäßig.

## 8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, andere Nebenanlagen und Carports (überdachter Stellplatz, allseits offen) 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.

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete, aber trotzdem flexible und an den Wünschen der Bauherren orientierte Grundstücksnutzung erreicht werden. Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze in den gekennzeichneten Flächen für den Hochwasserschutz soll verhindern, dass dort weiterer Rückstauraum entzogen wird oder Sachschäden im Hochwasserfall entstehen.

## 8.5 Verkehrsflächen, Leitungsrecht

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich; es sollen Mischverkehrsflächen hergestellt werden. Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt.

Das in der Planzeichnung an der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 113 festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar mit einer Breite von 2,50 Meter dient der Führung und Unterhaltung des Regenwasserkanals in Richtung Graben. Deshalb dürfen dort auch keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

## 8.6 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 liegen Teile des Geltungsbereichs im möglichen Überflutungsbereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser. Im Zuge des Planungsverfahrens wurde von Anliegern darauf hingewiesen, dass Überschwemmungen nicht vom Wassergraben, sondern von aus Richtung des Friedhofs anströmendem Oberflächenwasser ausgelöst werden.

In den Bebauungsplan wird eine Reihe von Festsetzungen aufgenommen, die der Gefahrenabwehr und damit der Vermeidung insbesondere von Sachschäden dienen:

- Untergeschosse im Plangebiet sind mit Abdichtungen nach DIN 18195 oder als „Weiße Wanne“ auszubilden.
- Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- In den Untergeschossen von vorhandenen oder neu zu errichtenden Gebäuden in den Nutzungsbereichen MD 2* und MD 3* dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden.
- Die Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) beträgt in MD 2* und MD 3* mindestens 435 m üNN.
- Außenabgänge sind auf mindestens 435 m üNN zu erhöhen.

- Zulässige Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Tankanlagen sind mit 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.
- Geländeveränderungen, insbesondere Aufschüttungen sind in den Nutzungsbereichen MD 2* und MD 3* unzulässig.
- Als Ersatz für die geplante Überbauung im Nutzungsbereich MD 3* ist eine Retentionsfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf dem Grundstück Flst.Nr. 1605, Markung Seebronn mit einem Retentionsvolumen von mindestens 500 m³ herzustellen.

## 8.7 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 Materialen 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 Anbringung von Ruhequartieren und Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an geeigneten Bäumen und Gebäuden sowie der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese Festsetzungen soweit wie möglich minimiert. 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.

## 8.8 Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden

In den Nutzungsbereichen MD 3 und MD 3* können geneigte Dächer mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- und/oder thermische Anlagen) ausgeführt werden.

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. Im Neubaubereich MD 3/MD 3* sollen diese zulässig sein, um den globalen Klimaschutz durch Nutzung der Sonnenenergie zu unterstützen. Sonnenenergienutzung hilft Energie einzusparen, für deren Erzeugung Rohstoffe verbraucht werden müssen. Dieser Rohstoffverbrauch kann das Klima (z.B. durch Kohlendioxid bei Verbrennung) belasten. Die Vorschrift stellt auch eine Verbindung zum Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG) her, nachdem bei der Wärmeversorgung von Gebäuden bestimmte Anteile über regenerative Energien (z.B. thermische Nutzung der Sonnenenergie) bereit zu stellen sind.

## 8.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück im MD 3/MD 3* ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; zu erhaltende oder erhaltene Bäume werden angerechnet. Diese Anpflanzungen sollen nach Pflanzliste durchgeführt werden. Damit soll eine Mindestdurchgrünung erreicht werden, um das Baugebiet in die dörfliche Umgebung einzubinden.

## 8.10 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.

### 8.11 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 1 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 0,50 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 Böschungsflächen den Umfang der Einbeziehung privater Grundstücksflächen für die Herstellung der Straßen.

## 9. 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 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III B, der Stadt Rottenburg am Neckar
- die Flächenausbreitung Hochwasser (Hochwasserlinie) HQ 100 nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010
- der Geltungsbereich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 29.03.1985.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Die für den Geltungsbereich rechtsverbindliche "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften für die Nutzungsbereiche MD 3 und MD 3* außer Kraft, in den anderen Nutzungsbereichen behält sie ihre Gültigkeit.

Mit den Örtlichen Vorschriften zur Gestaltung in den Nutzungsbereichen MD 3 und MD 3* soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden. Insbesondere mit den Festsetzungen zum Klimaschutz in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung der Gebäude soll den zeitgemäßen Anforderungen an den Energiestandard der Gebäude und der Minimierung des CO2-Ausstoßes Rechnung getragen werden.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen sowie
- Freileitungen.

### 10.1 Anlagen für das Niederschlagswasser

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

Werden die Baugrundstücke im Trennsystem entwässert, sind die Überläufe der Zisternen an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## 11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

## 12. Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Geltungsbereich | 2,31 ha | 100 % |
| MD 3, MD 3* | 0,94 ha | 41 % |
| MD 1, MD 2, MD 2* | 1,22 ha | 52 % |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbest. | 0,11 ha | 5 % |
| Grünfläche, Wassergraben | 0,04 ha | 2 % |

## 13. Planungs- und Erschließungskosten

Folgende Kosten sind nach Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.11.2011 (bestätigt 5/2016) bzw. nach Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 01.03.2012 / 24.05.2016 / 14.06.2016 zu erwarten*:*

| | |
|---|---|
| Straßenbau mit Straßenbeleuchtung | 266.500 EUR |
| Kanalisation | 150.000 EUR |
| Wasserleitung | 13.800 EUR |
| Städtebauliche Planung | 22.000 EUR |
| Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013) | 18.300 EUR |
| Schalltechnische Untersuchung | 1.781 EUR |
| Artenschutzrechtlicher Ausgleich (bereits umgesetzt) | 1.000 EUR |

## 14. Folgekosten

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar Stand 05/2016 auf ca. 4.000 EUR pro Jahr.

Rottenburg am Neckar, den 27.10.2016

Kirsten Hellstern
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe
**Stadtplanungsamt**

## Anlage 1:
## Skizze Gestaltungsvorschlag

*(Stand 09.02.2010)*

## Anlage 2:
## Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

*(getrennt beigefügt)*

| Projekt-Nr. | Ausfertigungs-Nr. | Datum |
|---|---|---|
| 2102849(1) | Gesamt: 3 | 13.04.2011 |

# Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

# Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ in Rottenburg-Seebronn

Auftraggeber **Stadt Rottenburg, Stadtplanungsamt**

Anzahl der Seiten: 12

A Partner of Inogen Environmental Alliance

**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 ... 10
6.1 Fledermäuse ... 10
6.2 Vogelarten ... 11

**ABBILDUNGEN:**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortskern von Seebronn ... 5
Abbildung 2: Bestand (oben) und Ausschnitt B-Plan (unten) des Untersuchungsgebiets ... 6
Abbildung 3: Obstwiese auf Flurstücken Nr. 111 und 113. ... 7
Abbildung 4: Obstwiese auf Flurstücken Nr. 105 und 107. ... 8

# 1 Zusammenfassung

Teile der Ortslage Seebronn sollen neu überplant werden. Der Bebauungsplan verfolgt dabei das Ziel der Sicherung einer bestandsorientierten städtebaulichen Entwicklung. Im Zentrum des räumlichen Geltungsbereichs liegen Flächen, die bisher überwiegend als Obstwiesen genutzt werden. Im Bereich dieser Flächen ist eine maßvolle Innenentwicklung vorgesehen. Die Stadt Rottenburg beauftragte die HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Niederlassung Rottenburg, die Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse für diese Flächen zu prüfen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Seebronn, östlich der Ortsmitte. Der untersuchte Bereich liegt nördlich und südlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“. Er ist in mehrere, durch Zäune getrennte Grundstücke unterteilt und wird vornehmlich als Wiese, großteils mit Obstbäumen bewirtschaftet. Auf den Grundstücken nördlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“ stehen Schuppen. Im weiteren Geltungsbereich befinden sich bereits bebaute Grundstücke mit ebenfalls teils älterem Baumbestand. Im Umfeld sind ähnlich strukturierte Grundstücke vorhanden.

Um beurteilen zu können, ob mit der Nachverdichtung 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 Bäume erörtert und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Konflikte betrachtet.

Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass das Untersuchungsgebiet Teil eines Jagdreviers von Fledermäusen des Siedlungsbereichs ist, und dass sich Einzelexemplare im Sommer tagsüber in Rindenspalten, vor allem der älteren Obstbäume, und Gebäudespalten aufhalten. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten oder relevante, über das Untersuchungsgebiet führende Flugstraßen 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 bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der hier möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Baumfällungen und Gebäudeabriss sollten im Herbst/Winter (Oktober bis Mitte März) durchgeführt werden. Um auch zukünftig vielen Vogelarten die Besiedelung des Gebiets zu ermöglichen, wird weiterhin angeregt, die neuen Baugrundstücke mit einheimischen Sträuchern und Bäumen, vorzugsweise Obstbäumen zu durchgrünen. Als Ersatz für möglicherweise entfallende Fledermaus-Ruhequartiere und Vogelnistplätze sollten im Umfeld des Untersuchungsgebiets Fledermauskästen und Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden.



A Partner of Inogen Environmental Alliance

## 2 Veranlassung

Teile der Ortslage Seebronn sollen neu überplant werden. Der Bebauungsplan verfolgt dabei das Ziel der Sicherung einer bestandsorientierten städtebaulichen Entwicklung. Im Zentrum des räumlichen Geltungsbereichs liegen Flächen, die bisher überwiegend als Obstwiesen genutzt werden. Im Bereich dieser Flächen ist eine maßvolle Innenentwicklung vorgesehen.

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 Berücksichtung 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.

Um beurteilen zu können, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Plangebiet am 07.04.2011 auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) hin untersucht. Dabei 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. 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 im Ortskern von Seebronn, östlich der Ortsmitte. Im Norden wird es von der Hindenburgstraße, im Osten von der Eisentalstraße begrenzt. Südlich verläuft die Wehrgasse, westlich die Betzengasse (s. Abbildung 1).

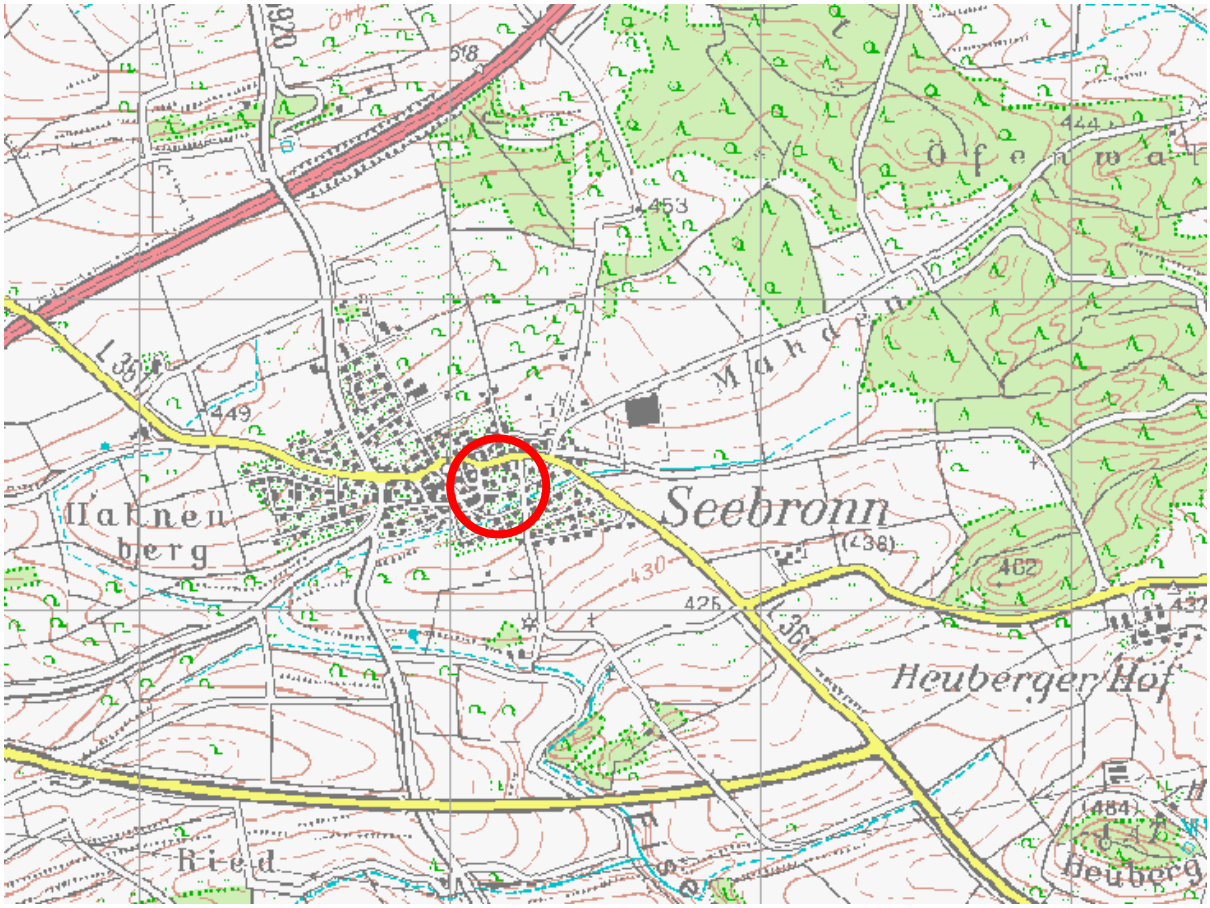



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets im Ortskern von Seebronn
(Quelle: RIPS LUBW 2011)

Der untersuchte Bereich (Untersuchungsgebiet) liegt nördlich und südlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“. Er umfasst die Flurstücke Nr. 54/1, 105, 107, 111 und 113 (s. Abbildung 2). Die Grundstücke sind umzäunt und werden vornehmlich als Wiese, großteils mit Obstbäumen bewirtschaftet. Auf den Flurstücken Nr. 105 und 107 stehen Schuppen. Auf dem Flurstück Nr. 54/1 werden Hühner gehalten.

Im weiteren Geltungsbereich befinden sich bereits bebaute Grundstücke mit ebenfalls teils älterem Baumbestand. Im Umfeld sind ähnlich strukturierte Grundstücke vorhanden.

**Abbildung 2:** Bestand (oben) und Ausschnitt B-Plan (unten) des Untersuchungsgebiets
(Quellen: RIPS LUBW, Stadt Rottenburg)

Südlich der Flurstücke 111 und 113 verläuft der Weggentalbach. Der hier geradlinig geführte Bach lag zum Zeitpunkt der Begehung trocken. Die Flurstücke 111 und 113 werden als Wirtschaftswiese mit einem lockeren Bestand aus Obstbäumen (Hochstämmen) sowie, auf Flurstück 113, einem alten Walnussbaum (s. Abbildung 3). In der Krone dieses Baums befindet sich ein Nest. Neben dem Walnussbaum steht eine junge Fichte.

**Abbildung 3:** Obstwiese auf Flurstücken Nr. 111 und 113.
Blick Richtung Südwesten (Foto: HPC, 07.04.2011)

Nördlich an den Fahrweg „Im Wiesengrund“ grenzen die Flurstücke 105 und 107. Flurstück 105 wird durch einen Zaun in Längsrichtung geteilt. Im östlichen Teil wurden Obst-Halbstämme gepflanzt. Im westlichen Teil, sowie auf Flurstück 105, befinden sich Obst-Hochstämme (s. Abbildung 4). Der Unterwuchs ist wiederum als Wirtschaftwiese (mittlere Standorte) ausgebildet. Vor allem drei Obsthochstämme auf Flurstück 105 sind schon älter und weisen teilweise abgestorbene Äste auf.

Die Flurstücke im Umfeld sind mit Wohnhäusern, teils auch mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Die teils großzügigen Gärten weisen insgesamt einen guten, für dörfliche Gebiete typischen Baumbestand auf. Teilweise sind Obstbäume vorhanden, teilweise aber auch Nadelgehölze wie Fichte und Thuja.

**Abbildung 4:** Obstwiese auf Flurstücken Nr. 105 und 107.
Blick Richtung Nordwesten (Foto: HPC, 07.04.2011)

Der aktuelle städtebauliche Entwurf sieht im Untersuchungsgebiet eine kleinflächigere Parzellierung mit 10 neuen Bauflächen vor (s. Abbildung 2). Dabei können einige der Bäume, insbesondere der alte Walnussbaum auf Flurstück 113, erhalten werden.

Relevante Wirkungen des Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes sind:

- temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauphase, Baumfällung
- temporäre Emissionen (Verlärmung) während der Bauphase
- dauerhafte, anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme (Straßen, Gebäude)

## 5 Untersuchung des Lebensraumpotenzials (Habitatpotenzialanalyse)

Das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld wurden am 07.04.2011 im Rahmen einer Ortsbegehung detailliert untersucht (s. o.). Danach lässt sich das Lebensraumpotenzial des Untersuchungsgebiets wie folgt bewerten:

- Aufgrund der innerörtlichen Lage und seiner Struktur bietet das Plangebiet ein gewisses Potenzial für artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten des Siedlungsbereichs. Die vorwiegend als Obstwiese vorliegenden Freilandflächen sind als Nahrungsrevier geeignet. Die Obsthochstämme, vor allem die älteren Exemplare, und auch die Schuppen besitzen während des Sommers grundsätzlich Quartiermöglichkeiten für kleinere Fledermausarten, wie die Zwergfledermaus oder die Kleine Bartfledermaus, welche die Rindenspalten der Bäume gerne kurzzeitig als Ruhequartier nutzen oder sich tagsüber in Gebäudespalten verstecken.

  Konkrete Hinweise auf dauerhaft genutzte Wochenstuben oder Winterquartiere liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

- Die Wiesen und Bäume im Untersuchungsgebiet stellen potenzielle Brut-, Ruhe- und Nahrungsräume für europäische Singvögel dar. An den Obstbäumen befinden sich teilweise Brutkästen. Die Gebäude im Umfeld werden teilweise zur Brut genutzt. Relevante Heckenstrukturen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

  Die geringe Größe und die innerörtliche Lage des Untersuchungsgebiets schränken Artenspektrum und Individuenzahl der einzelnen Vogelarten ein. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden Kohl- und Blaumeise, Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Elster und Buntspecht als Nahrungsgäste beobachtet. Der Buntspecht ist die bundesweit häufigste Spechtart; er ist landesweit nicht gefährdet und weist einen stabilen Bestand auf. Die Vogelart ist immer wieder in Gärten mit Baumbestand anzutreffen. Brutmöglichkeiten für den Buntspecht bestehen im Untersuchungsgebiet nicht.

  Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet weit verbreitete und hinsichtlich Störungen durch den Menschen tolerante Arten brüten. Auch besteht eine Vorbelastung durch entsprechende Fressfeinde (Hauskatzen).

- 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 Obstwiesen im Untersuchungsgebiet bieten der Haselmaus keinen geeigneten Lebensraum.

- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebiets und des Umfelds, einschließlich des Weggentalbachs, 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.


A Partner of Inogen Environmental Alliance

## 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.

### 6.1 Fledermäuse

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

- Im Untersuchungsgebiet existieren keine Wochenstuben, Sommerquartiere oder Winterquartiere von Fledermaus-Arten. Über die Grundstücke verläuft mit großer Wahrscheinlichkeit keine Flugstraße.

- Prinzipiell ist nicht auszuschließen, dass einzelne Ruhequartiere in Rindenspalten oder an Gebäudespalten verloren gehen. Den davon möglicherweise betroffenen Fledermausarten stehen mit den Gärten im Umfeld des Plangebiets, und vor allem auch mit den Obstwiesen, die an den Ort anschließen, weitere geeignete Ruhestätten im nahen Umfeld des Plangebiets zur Verfügung.

  Ausgleich:

  Zum Ausgleich der entfallenden möglichen Quartiere sollten im Umfeld des Plangebiets Fledermauskästen angebracht werden. Geeignete Gebäude sind z. B. die Wirtschaftsgebäude auf den Flurstücken Nr. 144 und Nr. 46/2.

- Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass sich in Rinden- oder Gebäudespalten aufhaltende Einzeltiere bei Gehölzrodungen oder beim Abriss der Schuppen verletzt oder getötet werden.

  Vermeidung:

  Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sollten die Baufeldbereinigungen auf den Herbst/Winter (November bis Mitte März) beschränkt werden, da dieser Zeitraum außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse liegt.

- Das Untersuchungsgebiet umfasst nur wenige kleinere Flurstücke und weist eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsgebiet auf. Die möglicherweise betroffenen Fledermausarten haben weitläufige Aktionsräume und nutzen umfangreiche Nahrungshabitate. Das vom Bebauungsplan direkt betroffene Jagdgebiet stellt daher nur einen Teilnahrungsraum dar. Geeignete und erreichbare Jagdhabitate befinden sich z. B. im Bereich der Obstwiesen südlich und auch nördlich der Ortschaft. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fledermauspopulationen sind durch den Verlust des kleinen und untergeordneten Nahrungshabitats im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten, zumal die hier entstehenden Gärten auch von den betroffenen Fledermausarten zur Jagd genutzt werden können.

Werden entsprechende Fledermausquartiere geschaffen und die empfohlenen Zeiten zur Baufeldbereinigung eingehalten, so ist davon auszugehen, dass die Vorschriften des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG eingehalten werden.

## 6.2 Vogelarten

Aufgrund der Lage und geringen Größe des Untersuchungsgebiets ist im Untersuchungsgebiet 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 Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) geschädigt oder zerstört werden.

  Vermeidung:

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


A Partner of Inogen Environmental Alliance

- Weiterhin werden mit den Bäumen mögliche Nist- und Ruhestätten mehrerer Vogelarten entfernt. Einige Bäume können im Untersuchungsgebiet erhalten werden. Um auch zukünftig vielen Vogelarten die Besiedelung des überplanten Gebiets zu ermöglichen, wird angeregt, die Baugrundstücke mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu durchgrünen.

  Ausgleich:

  Zum Ausgleich der entfallenden Nist- und Ruhestätten, und zur Überbrückung des Zeitraums, bis neu gepflanzte Bäume diese Funktionen wahrnehmen können, sollten an den verbleibenden Bäumen und an Gebäuden Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden. Es wird empfohlen, dabei insbesondere den Hausrotschwanz zu berücksichtigen.

- Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann es zu Störungen der Vögel auch in den umliegenden Flächen kommen (Flächeninanspruchnahme, Lärm und visuelle Effekte während der Erschließungs- und Baumaßnahmen, Zunahme von Fressfeinden). Das Untersuchungsgebiet stellt nur einen Teil des Nahrungsgebiets der möglicherweise betroffenen Vogelarten dar. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Grundstücke gleichzeitig bebaut werden. Die Restflächen und auch die Gärten im Umfeld können weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Darüber hinaus ist bekannt, dass häufige Vogelarten, die regelmäßig auch Siedlungsbereiche als Brutlebensraum nutzen, im Allgemeinen tolerant gegenüber solchen Störungen sind. Die dörfliche Ausprägung im Umfeld des Untersuchungsgebiets bedeutet auch derzeit schon eine Vorbelastung, welche die Zusammensetzung der Vogelpopulation beeinflusst hat. Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass die Störungen die Erhaltungszustände der lokalen Vogelpopulationen 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.

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG

Projektleiter

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin



A Partner of Inogen Environmental Alliance