

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



GBD Kinderhaus	
FD	EFH max 454,00 müNN
a	GH max 8,50 m
überbaubare GF max. 1.200 m ²	

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 und 3 BauGB, i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

- überbaubare Grundfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO
- Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
- Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) in m üNN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

Abweichende Bauweise
 § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §135a-c BauGB i.V.m. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Bäume erhalten
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 Abs. 7 BauGB

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO

Flachgeneigte Dächer
 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Dachform	EFH
Bauweise	GH
überbaubare GF	



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	17.04.2018 27.04.2018
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	10.11.2020 20.11.2020
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom 30.11.2020 bis 08.01.2021
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung Umweltbericht in der Fassung	vom 25.09.2020 vom 10.09.2020
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	23.03.2021
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung Begründung in der Fassung Umweltbericht in der Fassung	vom 25.09.2020 vom 25.09.2020 ergänzt 11.01.2021 vom 10.09.2020 ergänzt 11.01.2021

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 12.04.2021

gez. T. Weigel
 Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
 Leiterin des
 Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 15.10.2021

gez. A. Garthe
 Leiterin des
 Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
 STADT ROTTENBURG AM NECKAR
 STADTTEIL SEEBRONN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN KINDERHAUS
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„Kinderhaus“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 25.09.2020

Rechtsverbindlich seit 15.10.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 und 3 BauGB, i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



überbaubare Grundfläche

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



Gebäudehöhe als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO



Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) in m üNN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



Abweichende Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §135a-c BauGB i.V.m. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB



Bäume erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauG

Dachform und Dachneigung

§ 74 LBO



Flachgeneigte Dächer

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Dachform	EFH
Bauweise	GH
überbaubare GF	



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Kinderhaus“

Textteil vom 25.09.2020

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den12.04.2021.....

.....gez. T. Weigel.....
Erster Bürgermeister

.....gez. A. Garthe.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den15.10.2021.....

.....gez. A. Garthe.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB i.V. mit §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einrichtungen für die Betreuung von Kindern
- Nebenanlagen, die der Unterbringung von Spielgeräten, Gartengeräten zur Pflege der Freiflächen sowie Müllbehältern dienen.

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 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in m² i.V.m. der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die maximale Größe der Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen in m² festgesetzt; diese beträgt 1.200 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird jeweils durch Planeintrag in m (Meter) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die im Plan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m üNN.

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

EFH und GH siehe Planeinschrieb.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise; es sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge von maximal 30 m zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

Mit Nebenanlagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

4.2 Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Spielgeräte zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen nach DIN 18915. Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen des Umweltministeriums zu beachten. Grundsätzlich soll der anfallende Aushub unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden. (Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M1)

6.2 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden. Stellplätze sowie befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Schotterrasen oder sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen. (Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M2)

6.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 135 a-c BauGB i.V.m. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.3.1 Pflanzgebot / Pflanzerhaltungsgebot / nicht überbaute Flächen

Die nicht überbaute Fläche auf dem Baugrundstück ist mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt wird.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen entsprechend der Artenliste (siehe Ziff. IV.5) zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen. Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, offene Stellplätze, Aufenthaltsflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster- und Rasengittersteine im Sand- / Kiesbett, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Sickerstein u.ä.) auszubilden.
(Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M3)

6.3.2 Entwicklung Magere Flachlandmähwiesen (extern)

Im Geltungsbereich liegt eine FFH-Mähwiese, die durch eine extern liegende Wiesenfläche auf Flurstück Nr. 1678 (Gemarkung Seebronn) ersetzt wird.
(Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M7)

6.3.3 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziff. IV.5). Anlagen zur Solarnutzung sind zulässig.
(Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M5)

6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen und als „zu erhaltend“ gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch je zwei Neupflanzungen pro abgängigem Baum entsprechend der Artenlisten (siehe Ziff. IV.5) zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M4)
Baumschutzmaßnahmen siehe Ziffer IV, Nr. 4.

6.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Lampen und Leuchten zu verwenden. Bei der Bauart von Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so auszurichten, dass die umgebenden Offenlandflächen (Obstbaumwiesen) nicht durch Lichteinstrahlungen beeinträchtigt werden. (Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M6)

6.6 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG sind Baufeldbereinigungen und Baumrodungen auf den Herbst/Winter (Oktober bis Februar) zu beschränken, da dieser Zeitraum sowohl außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse als auch des Brutgeschäftes der Vögel liegt. (Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M8a)

Um das Angebot an Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen zu erhöhen, sollten Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude oder an den zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück angebracht werden. (Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M8b)

6.7 Wasserhaushalt

Grundwasserschutz

Unterkellerungen sind nicht zulässig. Die vorhandene Deckschichtenmächtigkeit über grundwasserführenden Schichten wird so nicht verringert. (Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M9)

Regenwassermanagement

Der Niederschlagswasserabfluss der begrünten Dachfläche ist über eine Zisterne (oder gleichwertiges System) zurückzuhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossene Hoffläche oder nicht begrünte Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. (Umweltbericht, Kapitel 3.3.1 M10)

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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Kinderhaus“

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung.
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Ziffer IV. 5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind vollständig eingehauste haustechnische Anlagen, die nicht mehr als 10 v. H. der Dachfläche einnehmen und Solaranlagen.

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig und müssen nicht begrünt werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig. Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbaute Fläche oder betrieblich nicht genutzte Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

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

Der Niederschlagswasserabfluss der Dachfläche ist über eine Zisterne (oder gleichwertiges System) zurückzuhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossene Hoffläche oder nicht begrünte Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

7. Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude integriert werden.

8. Ordnungswidrigkeit
§ 213 BauGB und § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar. Aktuelle Änderung der Verordnung (22. Januar 1992) des Regierungspräsidiums Tübingen vom 20. Oktober 2010.

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 Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschleppen und getrennt zu lagern. 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.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Artenschutz

Artenschutzgutachten für das Baugebiet „Kinderhaus“, Büro HPC AG, Projektnr. 2180287, 06.12.2018 und 2180287(2), 23.03.2020

Die Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Bezüglich der Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel wird auf die Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen verwiesen.

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. Pflanzlisten

Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

<p><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Hängebirke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rotbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Esche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommerlinde</td></tr> <tr><td>Ulmus glabra</td><td>Bergulme</td></tr> <tr><td>Ulmus minor</td><td>Feldulme</td></tr> </table> <p>*Ausnahme für Straßenbäume</p>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Hängebirke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ulmus glabra	Bergulme	Ulmus minor	Feldulme	<p><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wildapfel</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus domestica</td><td>Zwetschge</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus domestica	Zwetschge	Pyrus communis	Wildbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus domestica	Speierling																
Acer campestre	Feldahorn																																																								
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																																								
Betula pendula	Hängebirke																																																								
Carpinus betulus	Hainbuche																																																								
Fagus sylvatica	Rotbuche																																																								
Fraxinus excelsior	Esche																																																								
Quercus robur	Stieleiche																																																								
Quercus petraea	Traubeneiche																																																								
Tilia cordata	Winterlinde																																																								
Tilia platyphyllos	Sommerlinde																																																								
Ulmus glabra	Bergulme																																																								
Ulmus minor	Feldulme																																																								
Acer campestre	Feldahorn																																																								
Malus sylvestris	Wildapfel																																																								
Prunus avium	Vogelkirsche																																																								
Prunus domestica	Zwetschge																																																								
Pyrus communis	Wildbirne																																																								
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																								
Sorbus torminalis	Elsbeere																																																								
Sorbus domestica	Speierling																																																								
<p><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></p> <p><u>Zwetschgen</u></p> <p><u>Walnuss</u></p> <p><u>Äpfel (Sortenauswahl)</u></p> <table border="0"> <tr><td>Berlepsch</td><td>Gravensteiner</td></tr> <tr><td>Brettacher</td><td>Hauxapfel</td></tr> <tr><td>Bitterfelder Sämling</td><td>Jakob Fischer</td></tr> <tr><td>Bohnapfel</td><td>Kaiser Wilhelm</td></tr> <tr><td>Boskop</td><td>Klarapfel</td></tr> <tr><td>Gewürzluiken</td><td>Landsberger Renette</td></tr> <tr><td>Glockenapfel</td><td>Oldenburger</td></tr> </table> <p><u>Birnen (Sortenauswahl)</u></p> <table border="0"> <tr><td>Alexander Lukas</td><td>Oberösterreichische Weinbirne</td></tr> <tr><td>Gelbmöstler</td><td>Pastorenbirne</td></tr> <tr><td>Gellerts Butterbirne</td><td>Schweizer Wasserbirne</td></tr> <tr><td>Gräfin von Paris</td><td>Stuttgarter Geishirtle</td></tr> <tr><td>Grüne Jagdbirne</td><td>Williams Christbirne</td></tr> <tr><td>Gute Luise</td><td></td></tr> </table> <p><u>Kirschen (Sortenauswahl)</u></p> <p>„Knorpelkirsche“, „Große Schwarze Kirsche“, „Hedelfinger“</p> <p>Die Gehölze sollen als kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.</p>	Berlepsch	Gravensteiner	Brettacher	Hauxapfel	Bitterfelder Sämling	Jakob Fischer	Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Boskop	Klarapfel	Gewürzluiken	Landsberger Renette	Glockenapfel	Oldenburger	Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne	Gelbmöstler	Pastorenbirne	Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne	Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle	Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne	Gute Luise		<p><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></p> <table border="0"> <tr><td>Amelanchier laevis</td><td>Felsenbirne</td></tr> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus laevigata</td><td>Zweigrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Kriechrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Traubenholunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr> </table>	Amelanchier laevis	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Kriechrose	Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Berlepsch	Gravensteiner																																																								
Brettacher	Hauxapfel																																																								
Bitterfelder Sämling	Jakob Fischer																																																								
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm																																																								
Boskop	Klarapfel																																																								
Gewürzluiken	Landsberger Renette																																																								
Glockenapfel	Oldenburger																																																								
Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne																																																								
Gelbmöstler	Pastorenbirne																																																								
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne																																																								
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle																																																								
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne																																																								
Gute Luise																																																									
Amelanchier laevis	Felsenbirne																																																								
Cornus mas	Kornelkirsche																																																								
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																																								
Corylus avellana	Hasel																																																								
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																								
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																																								
Ligustrum vulgare	Liguster																																																								
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																																								
Prunus spinosa	Schlehe																																																								
Rosa arvensis	Kriechrose																																																								
Rosa canina	Hundsrose																																																								
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																								
Sambucus racemosa	Traubenholunder																																																								
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																																								
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball																																																								

<u>Pflanzliste 5: Kletterpflanzen</u>		
Kletterpflanzen		
Clematis vitelba	Waldrebe	* Ausnahmsweise können für Straßenbäume auch Baumarten aus dem veröffentlichten Arbeitspapier „Anforderungen an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege“, Hrsg. Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat, 2017 verwendet werden.
Clematis montana „Rubens“	Waldrebe	
Clematis tangutica	Waldrebe	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera heckrottii	Geißblatt	
Lonicera tellmanniana	Geißblatt	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	
Polygonum auberti	Kletterknöterich	
Wisteria sinensis	Blauregen	
Kletterrosen		

Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind LED oder energiesparende und insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen (warmweiße bzw. gelbe Lichtfarbe, Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin, Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer) zu verwenden. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

7. Dachbegrünung

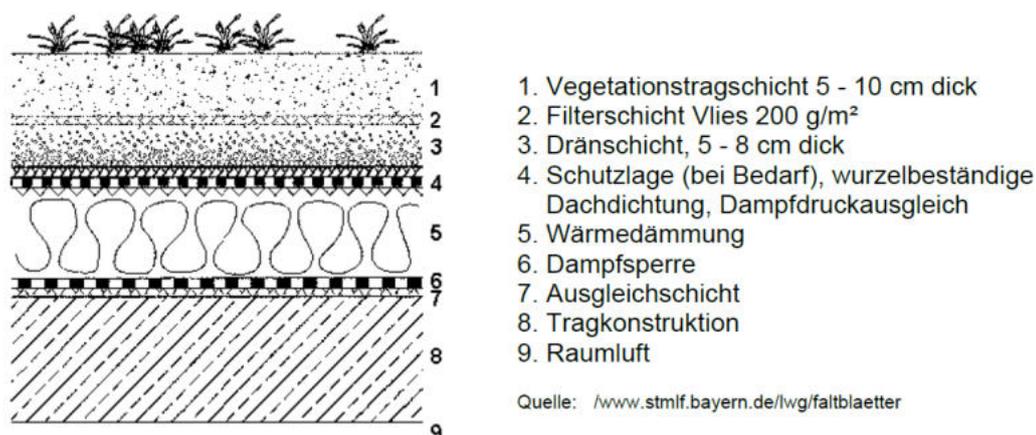
Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern

Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



Quelle: www.stmlf.bayern.de/twg/faltblaetter

8. DIN Normen/Einsehbarkeit

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

9. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte beizulegen
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Rottenburg am Neckar, den 25.09.2020

Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

17.04.2018
27.04.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

10.11.2020
20.11.2020

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.11.2020 bis 08.01.2021

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 25.09.2020

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 25.09.2020
Umweltbericht in der Fassung vom 10.09.2020

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

23.03.2021

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche
Bauvorschriften in der Fassung vom 25.09.2020
Begründung in der Fassung vom 25.09.2020 ergänzt 11.01.2021
Umweltbericht in der Fassung vom 10.09.2020 ergänzt 11.01.2021

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 12.04.2021

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 15.10.2021

gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN KINDERHAUS **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„Kinderhaus“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 25.09.2020

Rechtsverbindlich seit 15.10.2021



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Kinderhaus“

Begründung vom 25.09.2020 ergänzt am 11.01.2021



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
 - 3.1 Beschreibung des Planbereiches
 - 3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Planungsrecht
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Artenschutz
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption
 - 7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
 - 7.3 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhalt
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderhaus“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau des Kinderhauses an der Achalmstraße zu schaffen.

Im Ortsteil Seebronn soll das bestehende Kinderbetreuungsangebot an einem Standort gebündelt werden. Aktuell gibt es einen städtischen Kindergarten (eine Gruppe), einen katholischen Kindergarten (zwei Gruppen) und eine Kinderkrippe. Aufgrund beengter Platzverhältnisse und anstehender Gebäudesanierungen wurde beschlossen ein neues Kinderhaus zu errichten, in dem alle Betreuungsangebote unter einem Dach vereint werden sollen. Geplant sind 3 bis 3,5 Gruppen.

Am 21.03.2018 empfahl der Ortschaftsrat Seebronn den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kinderhaus“. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar folgte diesem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates und beschloss am 17.04.2018 einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im Regelverfahren (umfassender Bebauungsplan nach § 2 und § 2a BauGB) mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Siegerentwurfs bei dem im Frühjahr 2019 erfolgten Architekturwettbewerb erstellt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Das Plangebiet liegt in einem „regionaler Grünzug (VBG)“ (Kap. 3.1.1). Es handelt sich um eine sehr kleine Fläche, die für eine für den Ort regional bedeutsame Infrastruktureinrichtung (gebündelte Kindertageseinrichtung) verwendet werden soll. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die abschließende Ausformung des Grünzuges.

Vor Inanspruchnahme des Plangebiets wurde eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung vorgenommen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht Kap. 2.2 - 2.5 sowie 3.5 wird verwiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um den neuen Bebauungsplan „Kinderhaus“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss dieser geändert werden.

Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der Siedlungsrand weißt eine hohe Qualität mit Streuobstbestand auf, der jedoch erhalten wird.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Seebronn. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden an und liegt zwischen ca. 452 m und 456 m über NN.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 0,43 ha und wird

- im Osten durch Streuobstbestand und Ackerflächen auf Parzelle 269,
- im Süden durch das Flst.Nr. 2016 Schulegebäude mit Mehrzweckhalle,

- im Westen durch die Achalmstraße (Flst.Nr. 1982/1)
- im Norden durch die Verlängerung Sontheimer Straße (Wegparzelle Flst.Nr. 2061/1) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 2070, 2071, 2072, 2073.

3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Das Gebiet besteht momentan aus Acker- bzw. Grünlandflächen mit geringem Streuobstbestand, der gesichert wird.

Im Nordosten schließt eine Wiese mit geringem Streuobstbestand, im Südosten die Zufahrt und die geschotterte Stellplatzfläche bei der Schule und Mehrzweckhalle an. Im Südwesten grenzt das bestehende Wohngebiet Hailfinger Steigle an. Im Nordwesten schließt ein Feldweg und ein Aussiedlerhof sowie der Sportplatzbereich an.

Gegenwärtig wird auf dem Aussiedlerhof keine Tierhaltung betrieben und ist auch künftig nicht geplant. Es besteht lediglich eine Hobbytierhaltung (Schafe) auf dem Flst.Nr. 6480 in mittelbarer Nähe sowie Hühnerhaltung in geringem Umfang auf der Hofstelle.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Alle Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der katholischen Kirche, die der Bauherr des Kinderhauses ist.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt an die Bebauungspläne „Sportgelände“ rechtsverbindlich seit 18.01.1985, „Hailfinger Steigle“ rechtsverbindlich seit 03.01.1968 und „Bei der Schule“ rechtsverbindlich seit 09.06.2006.

5. Verfahren

Es findet das umfassende Verfahren nach § 2 und § 2a BauGB Anwendung mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurden mehrere Gutachten zur Beurteilung erstellt.

6.1 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kinderhaus“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet 2018 auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen, der Ortsrandlage mit angrenzenden Straßen und Wegen sowie der bestehenden Nutzung im südlichen Teilbereich ist das Lebensraumpotenzial des von der Planung betroffenen Bereichs für nach §44 BNatSchG geschützte Arten insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

Fledermäuse

Nach der landesweiten Kartierung der Säugetiere Baden-Württembergs wurden folgende Arten für das Messtischblatt sowie benachbarte Quadranten gesichtet: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes und Graues Langohr, Großer und Kleiner Abendsegler sowie Mopsfledermaus.

Direkt westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein halboffener Lagerschuppen, der grundsätzlich als Quartier für verschiedene Fledermausarten dienen kann. Aufgrund des reduzierten Planungsbereiches kann der Lagerschuppen erhalten bleiben.

Der Obstbaumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes weist potenzielle Fledermausquartiere auf, allerdings konnten bei genauerer Betrachtung keine Spuren für ein dauerhaftes Quartier (Wochenstube) gefunden werden.

Es ist geplant alle Bestandsbäume im Geltungsbereich zu erhalten, so dass mögliche Quartiere in Baumhöhlen erhalten bleiben.

Die betroffenen Wiesenflächen können als Bereiche zur Nahrungssuche genutzt werden, bilden aber nur einen geringen Anteil des im Umfeld zur Verfügung stehenden und teilweise besser strukturierten Nahrungshabitats.

Im Umfeld des Plangebietes liegen vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten (Schuppen, Gebäude sowie Wiesen mit potenziellen Quartierbäumen) vor.

Weitere Säugetiere

Von den in Raum Rottenburg vorkommenden geschützten Säugetierarten (Haselmaus, Biber, Feldhamster und Wildkatze) findet keines geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet.

Vögel

Alle europäischen Vogelarten sind nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt und damit untersuchungsrelevant.

Im Umfeld befinden sich für Gebäudebrüter Nistmöglichkeiten im Bereich der Schule, der Mehrzweckhalle und des Lagerschuppens. Für andere Brüter weißt der Baumbestand im Geltungsbereich an mehreren Stellen geeignete Strukturen wie Baumhöhlen auf. Ebenso ist ein Bestand von Sträuchern zum Nisten und Freiflächen zur Nahrungssuche vorhanden. Allerdings bietet das direkte Umfeld mit vielen Nistmöglichkeiten im Bereich der Schule sowie größeren zusammenhängenden Freiflächen zur Nahrungssuche attraktivere Bedingungen. Außerdem bleibt der Baumbestand erhalten und der Verbrauch von Freiflächen wird aufgrund des kleineren Geltungsbereichs reduziert.

Reptilien und Amphibien

Es wurden keine geschützten Reptilien oder Amphibien im Untersuchungsbereich gefunden. Auch bietet dieser keine gut ausgeprägten Lebensraumstrukturen und ein hohes Tötungsrisiko aufgrund der Umgrenzung durch Straßen und Parkplatzflächen.

Insekten

Im Bereich der Obstwiesen liegen vorwiegend Fettwiesenarten vor, im Bereich des Schotterrasen-Parkplatzes eher niederwüchsiger Trittplanzenbestand. Es besteht eine übliche örtliche Ausprägung des Biotoppotenzials für Schmetterlinge, Hinweise auf artenschutzrelevante Falterarten bestehen nicht.

Weiter geschützte Insektenarten sind nicht zu erwarten, da es im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume gibt.

Pflanzen

Es wurden keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorgefunden.

Bestehende CEF-Maßnahmen im Umfeld sind die 2013 realisierten Nistkästen für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter sowie Fledermäuse im Bereich südlich der Schule, die dem Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ zugeordnet sind.

Da im Verlauf des Verfahrens der Geltungsbereich reduziert wurde sind nach dem Ergebnis der vertieften Untersuchung zum Artenschutz keine Bereiche mit sensiblem Baumbestand mehr betroffen. Das Vorhabengebiet wird von Fledermäusen und Vögeln frequentiert, die ausnahmslos dort jagen. Es wurden weder Quartiere von Fledermäusen noch Brutstätten von Vögeln nachgewiesen. Insofern sind keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

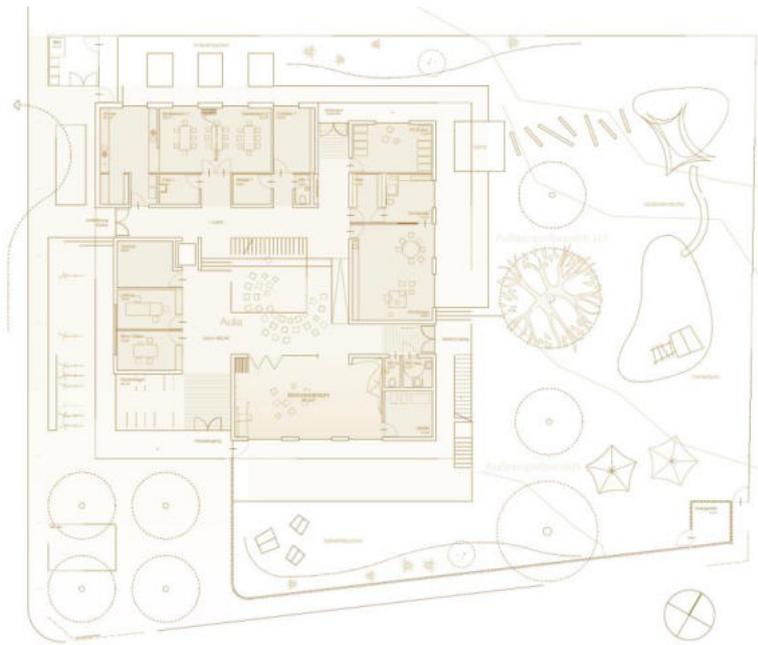
7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Im neuen Kinderhaus Seebronn soll das bestehende Kinderbetreuungsangebot an einem Standort gebündelt werden. Der Standort des Kinderhauses wurde so gewählt, dass es an das Schul- und Sportgelände angegliedert ist. Die bestehende Infrastruktur (Halle und Parkplatz) kann so mitgenutzt werden. Grund für den Neubau sind die beengten Platzverhältnisse an den Bestandsorten und die anstehenden Gebäudesanierungen.



Lageplan



Grundriss EG



Grundriss OG



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Achalmstraße. Der Hol- und Bringbereich ist in der Einmündung der bestehenden Stellplatzfläche bei der Schule und Mehrzweckhalle vorgesehen, dort werden auch die notwendigen Stellplätze für das Kinderhaus nachgewiesen. Fahrradabstellplätze und Behindertenstellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

Aufgrund des Bringens und Holens der Kinder ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich des Kinderhauses zu erwarten, da nicht alle Eltern ihre Kinder zu Fuß zur Einrichtung bringen werden. Bereits heute liegt eine der Einrichtungen an der Achalmstraße unmittelbar südlich der Schule. Erhöhen wird sich daher das Verkehrsaufkommen um die beiden anderen Einrichtungen, die nun ebenfalls an die Achalmstraße verlagert werden. Gleichzeitig wird sich jedoch das Verkehrsaufkommen an den beiden aufgegeben Standorten verringern. Insgesamt ist die Bilanz ausgeglichen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Schule ebenfalls über den Parkplatz angefahren wird und sich so auch Synergieeffekte einstellen, da Geschwisterkinder gemeinsam gebracht werden können.

Infolge der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen zum einen gering sein wird und zum anderen nur wenige Anwohner belasten wird, zumal die Stoßzeiten in den Bereichen zwischen 7:30 und 9:00 Uhr sowie zwischen 12:30 und 14:00 Uhr zu erwarten sind. Zu diesen Tageszeiten sind die meisten Anwohner entweder selbst außer Haus beim Arbeiten oder gehen Tätigkeiten nach bei denen eine moderate Geräuschbeeinträchtigung toleriert werden kann.

7.3 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren nach § 2 und §2a BauGB wird ein Umweltbericht erstellt. Hier werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erläutert (Hinweis auf Kapitel 3 Umweltbericht).

Artenschutz

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich, um Verbote gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Näheres, auch zu der erfolgten „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“, s. Kap. 6.1

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Erhalt Obstbäume (im Osten des Plangebiets)
- Vogel- und Fledermauskästen (Aufwertung Habitatpotenzial)

Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna in empfindlicher Ortsrandlage durch Lichtimmissionen ist die Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten vorgeschrieben. So werden Insektenfallen und damit der Verlust von Nahrungsquellen für Fledermäuse vermieden bzw. gemindert.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht abgearbeitet. Nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen und der planexternen Entwicklung einer Mähwiese, besetzt noch ein Kompensationsdefizit von insgesamt 18.310 Ökopunkten.

Im Stadtwald der Stadt Rottenburg am Neckar werden derzeit Waldrefugien ausgewiesen und damit ungefähr 1,9 Mio. Öko-Punkten generiert. Das o.a. Kompensationsdefizit wird bei den Waldrefugien in Abzug gebracht/verrechnet und dieser Anteil entsprechend dem Baugebiet zugeordnet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planeintrag wird die Fläche hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit einer Kindertagesstätte gemäß § 2 und § 2a BauGB als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ nach § 9, Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als private Grünfläche festgesetzt und dienen als Spiel- und Grünflächen. Diese sollen durch den Erhalt des Baumbestandes und weitere Bepflanzung aufgewertet werden und der Unterbringung von Spielgeräten dienen. Nebenanlagen für die Unterbringung von Spielgeräten sowie Müllbehältern sind zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in m² i.V.m. der EFH in m üNN und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Hierbei wurde sich an dem aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurf orientiert.

Maximale Größe der Grundfläche: 1.200 m²

Maximale Gebäudehöhe: 8,50 m

Maximale EFH: 454 m ü. NN

Die maximale Größe der Grundfläche kann entsprechend §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig um die vorhandene Deckschichtenmächtigkeit über grundwasserführenden Schichten nicht zu verringern.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. D. h. Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Die maximale zulässige Gebäudelänge beträgt 30 m. Dies soll eine städtebaulich verträgliche Ausformung des bebauten Bereichs am Ortsrand sichern.

Die Grundfläche ist auf die Gebäudefläche begrenzt.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Fläche zwischen Gebäude und Straßenraum sichergestellt. Dies soll der Sicherheit und Übersichtlichkeit in der Ankunftssituation des Kinderhauses dienen.

Die notwendigen Stellplätze für KfZ werden auf der bestehenden Stellplatzfläche im Geltungsbereich des BP „Bei der Schule“ untergebracht. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet nachzuweisen.

Garagen und Carports sind unzulässig.

8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Ausgleich § 135 a-c BauGB

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt einschließlich Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dachdeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

Bodenschutz

Der getrennte Ausbau, die Lagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens dienen dazu den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Die Flächen für Erschließung und Bebauung ist auf das notwendige Maß beschränkt.

Teilversiegelung im Plangebiet

Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Maßnahme dient der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet.

Private Grünflächen / Pflanzgebot / Pflanzhaltung

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet. Durch die Festsetzungen wird die Eingrünung des Ortsrandes sowie eine Überleitung in die freie Landschaft beabsichtigt.

Dachbegrünung

Gründächer verzögern den Abfluss von Niederschlägen, bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin werden durch ein begrüntes Dach die beeinträchtigte klimatische Ausgleichsfunktion überbauter Freiflächen sowie die verlorene Bodenfunktion teilweise ausgeglichen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung und der Gehölzrodungen auf den Zeitraum Winter sowie weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Auf die „Vertiefte Untersuchung zum Artenschutz“, Büro HPC AG, Rottenburg, vom 19.03.2020 wird verwiesen.

FFH-Mähwiesen

Im Geltungsbereich liegen auf den Flurstücken 2070 und 2072 zwei Teilflächen einer dreiteiligen FFH-Mähwiese. Es handelt sich dabei um mäßig artenreiche Mähwiesen mit wenigen wertgebenden Arten, eher mäßiger Produktivität und tendenziell dichter Struktur. Der Erhaltungszustand wird mit „C“ (durchschnittlich) angegeben. Die Mähwiesen nehmen eine Fläche von ca. 1.530 m² ein.

Als Ausgleich soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden. Der Ausgleich soll auf Flurstück Nr. 1678, Gemarkung Seebronn erfolgen.

Schutz des Grundwassers und Regenwassermanagement

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB. Die Festsetzung, dass eine Unterkellerung nicht zulässig ist dient dem Schutz des Grundwassers.

Der Niederschlagswasserabfluss der Dachfläche ist über eine Zisterne zurückzuhalten. Diese ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen. Diese Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser.

8.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhaltung i.V. mit § 135 a-c BauGB

Für die privaten Grünflächen im Geltungsbereich sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstücks sind Pflanzgebote festgesetzt.

Es ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. An der Ostgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 25 lfm mindestens 1 Baum sowie 3 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies kann in Kombination mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage erfolgen.

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses und zum Erhalt der örtlichen Fledermaus- und Vogelpopulation sind die bestehenden Bäume im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt. Dieser Baumbestand ist beim Pflanzgebot mit anzurechnen. Zum Erhalt festgesetzte abgängige Bäume sind in doppelter Anzahl zu ersetzen.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung des neuen Ortsrandes und die landschaftsgerechte Einbindung des Neubaus. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll erreicht werden, dass der neue Baukörper des Kinderhauses in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Vom Grundstückseigentümer vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte heimische Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Zustand nicht verschlechtert wird.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedungen soll ein mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung wird auf den aus dem Wettbewerb hervorgegangenen erstplatzierten Hochbauentwurf Bezug genommen.

Die Dachform wird dem Gebäudetyp entsprechend festgesetzt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Höhenlage, Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Höhenlage trägt zu einer angemessenen Höhenentwicklung bei. Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll der grüne Cha-

rakter erhalten werden. Die Festzungen zu Einfriedungen, Müllplatzeingrünung und Freileitungen dienen der gestalterischen Einbindung in das bestehende Umfeld und der Reduzierung der baulichen Anlagen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswassers ist eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen (oder gleichwertiges System) und dauerhaft zu erhalten.

Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Hoffläche oder nicht begrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³.

Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

(Umweltbericht M10)

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich veräußert an die katholische Kirche. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha.

Gesamtfläche	0,43 ha	100 %
Fläche für Gemeinbedarf	0,28 ha	65 %
Grünfläche privat	0,15 ha	35 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bebauungsplan / FNP-Änderung 6.800 €

Fachgutachten und –planungen (brutto):

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ca. 1.600 €

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ca. 6.300 €

Umweltbericht ca. 4.400 €

Summe **ca. 19.100 €**

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto): NN €

Rottenburg am Neckar, den 11.01.2021

Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2201690	Gesamt: 3	10.09.2020

**Bebauungsplan „Kinderhaus“,
Rottenburg a. N.-Seebronn**

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

ergänzt 11.01.2021

Auftraggeber **Stadt Rottenburg a. N.**

Anzahl der Seiten: 27
Anlagen: 4

INHALT:	Seite
1	Einleitung 4
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets 4
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung 5
1.3	Ver- und Entsorgung 5
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und - planungen 5
2.1	Fachgesetze 5
2.2	Regional- und Flächennutzungsplanung 7
2.2.1	Regionalplan 7
2.2.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan 8
2.3	Biotopverbund 8
2.4	Schutzgebiete, geschützte Objekte 9
2.4.1	Wasserschutzgebiet 9
2.4.2	Magere Flachlandmähwiese 9
2.4.3	Sonstige Schutzgebiete 10
2.5	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes 10
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
3.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen 11
3.1.1	Schutzgut Fläche 11
3.1.2	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohlbefinden und Erholung) 11
3.1.3	Schutzgut Lebensräume und Arten 12
3.1.4	Schutzgut Boden 14
3.1.5	Schutzgut Wasser 16
3.1.6	Schutzgut Klima/Luft 17
3.1.7	Schutzgut Landschaft 17
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 18
3.1.9	Wechselwirkungen 18
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 19
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 19
3.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden 20
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 20
3.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 23
3.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume 23
3.4.2	Schutzgut Boden 23
3.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 24
4	Zusätzliche Angaben 24
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 24
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 25
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung 25

TABELLEN:	Seite
Tabelle 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze.....	6
Tabelle 2: Flächenbilanz im Plangebiet „Kinderhaus“	11
Tabelle 3: Funktionen der Böden im Plangebiet.....	15

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Lage des Gebiets am nördlichen Ortsrand von Seebronn.....	4
Abbildung 2: Auszug aus Regionalplan 2013 (links) und Landschaftsrahmenplan (Stand 07.06.2011) (rechts) der Region Neckar-Alb, mit Lage des Plangebiets.....	7
Abbildung 3: Auszug aus den Karten H1 Sicherung (links) und H2 Entwicklung (rechts) des Landschaftsplans, mit Lage des Plangebiets.....	8
Abbildung 4: Biotoptypen im Plangebiet	13
Abbildung 5: Geologie und Böden im Plangebiet	14

ANHANG:

Literatur- und Quellenverzeichnis

ANLAGEN:

- 1 Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 500
- 2 Geplante Nutzungen, Maßstab 1 : 500
- 3 Ausgleich FFH-Mähwiese, Maßstab 1 : 1.500
- 4 Detailbilanzen
 - 4.1 Biotoptypen
 - 4.2 Boden

1 Einleitung

In Rottenburg-Seebronn soll ein neues Kinderhaus entstehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kinderhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden [30].

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Bebauungsplanverfahren ist somit gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen [1].

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Entwurf zum Bebauungsplan „Kinderhaus“, Stand Juli 2020, sowie Angaben zum Bauvorhaben, Stand Mai 2020. Für weitere verwendete Unterlagen wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Seebronn (s. Abbildung 1). Es umfasst die Flurstücke Nrn. 2070, 2071, 2072 und 2073. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,43 ha überplant.

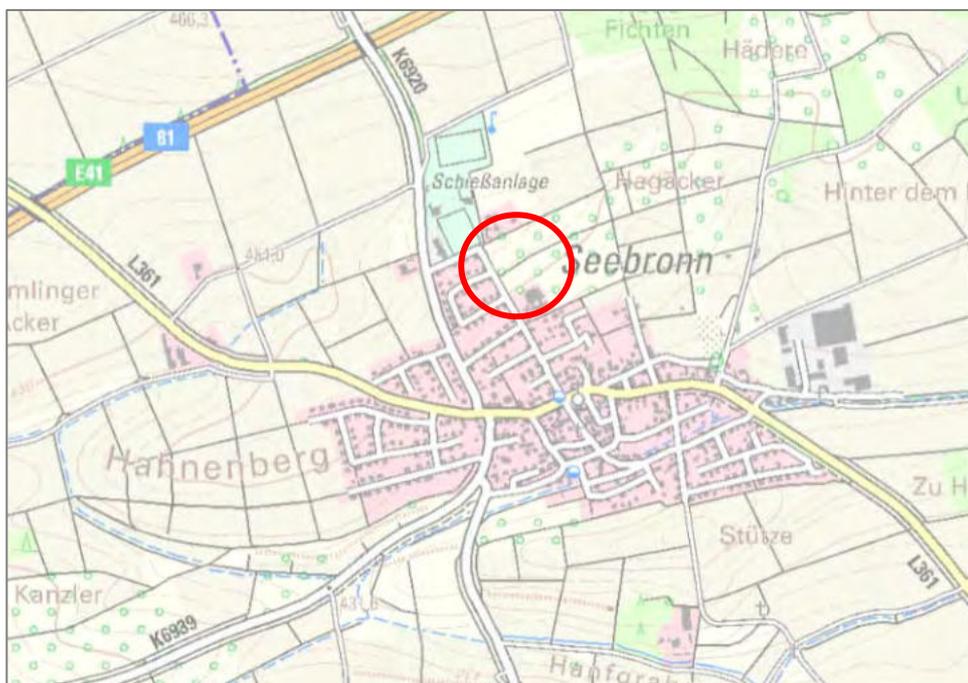


Abbildung 1: Lage des Gebiets am nördlichen Ortsrand von Seebronn
(Kartengrundlage : Daten- und Kartendienst LUBW)

Auf den Flurstücken Nr. 2070 bis 2072 liegen Wiesen mit Obstbäumen vor; Flurstück Nr. 2073 wird als Acker genutzt.

Im Westen und Süden schließt das Plangebiet an die bestehende, noch weitgehende dörflich geprägte Ortsbebauung von Seebronn an. Unmittelbar südlich befinden sich Schule und Mehrzweckhalle mit den zugehörigen Parkflächen. Nördlich angrenzend liegt ein ursprünglich als Aussiedlerhof gebauter landwirtschaftlicher Betrieb; weiter nördlich schließen Sportanlagen an. Nach Osten leiten Obstwiesen in die freie Feldflur mit Acker- und Grünlandflächen über. Im weiteren Umfeld, südwestlich gelegen, befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet.

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Im Plangebiet soll ein Kindergarten entstehen. Der westliche Teil des Plangebiets, Flurstücke Nrn. 2072 und 2073, soll daher als Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche soll auf 1.200 m² begrenzt werden. Für das Gebäude ist ein Gründach vorgesehen.

Im östlichen Teil des Plangebiets, Flurstücke Nrn. 2070 und 2071, wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die dort vorhandenen Obstbäume sollen erhalten werden. Bei Abgang sind sie durch je zwei Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Achalmstraße. Der Hol- und Bringbereich ist in der Einmündung der bestehenden Stellplatzfläche bei der Schule und Mehrzweckhalle vorgesehen; dort sollen auch die notwendigen Stellplätze für das Kinderhaus bereitgestellt werden. Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderungen sind im Plangebiet selbst vorgesehen.

1.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem; das Regenwasser der Dachflächen ist vor der Einleitung in den Kanal über das Gründach und über Zisternen oder vergleichbare Systeme zurückzuhalten.

Der Bebauungsplan schließt die Nutzung von Solaranlagen nicht aus. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Unter Umweltgesichtspunkten ist es empfehlenswert, einen Teil der Dachflächen zusätzlich für Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik zu nutzen.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

2.1 Fachgesetze

Die zu beachtenden Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt.

Fachgesetz	Inhalt
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagsversickerung
§§ 6 Abs. 1, 31 WHG, § 3a Abs. 1, 2 WG	Schutz/Renaturierung von Gewässern
§ 1 Abs. 1 BNatSchG,	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 44 BNatSchG	besonders/streng geschützte Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	gesetzlich geschützte Biotope
§§ 33, 34 BNatSchG	FFH-/Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung
§ 61 BNatSchG	Erholungsschutzstreifen an Gewässern erster Ordnung
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
§ 3 der 22. BImSchV	Grenzwerte für Luftschadstoffe
DIN 18005	Orientierungswerte für Luftschall
§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm
Freizeitlärm-Richtlinie	Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Freizeitlärm in der Nachbarschaft
18. BImSchV	Sportanlagen Lärmschutzverordnung
26. BImSchV	Grenzwerte für elektromagnetische Felder
DIN 4150-2	Orientierungswerte für Erschütterungen
Geruchsimmissionsrichtlinie	Grenzwerte für Geruchsbelastungen

Tabelle 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze

Neben den in Tabelle 1 angegebenen Zielen ist die Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum betroffenen Wasserschutzgebiet „Bronnbachquelle“ (WSG-Nr. 416.105, Zone IIIB) zu beachten.

2.2 Regional- und Flächennutzungsplanung

2.2.1 Regionalplan

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Neckar-Alb 2013 [24] ist das Plangebiet als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) sowie als Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt (s. Abbildung 2, links). Der Landschaftsrahmenplan stellt das Plangebiet als Teil eines wertvollen großräumigen Freiraums dar (s. Abbildung 2, rechts).

Aufgrund der Lage innerhalb von Vorbehaltsgebieten muss vor der Inanspruchnahme der Fläche für das Planvorhaben eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung des Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken.

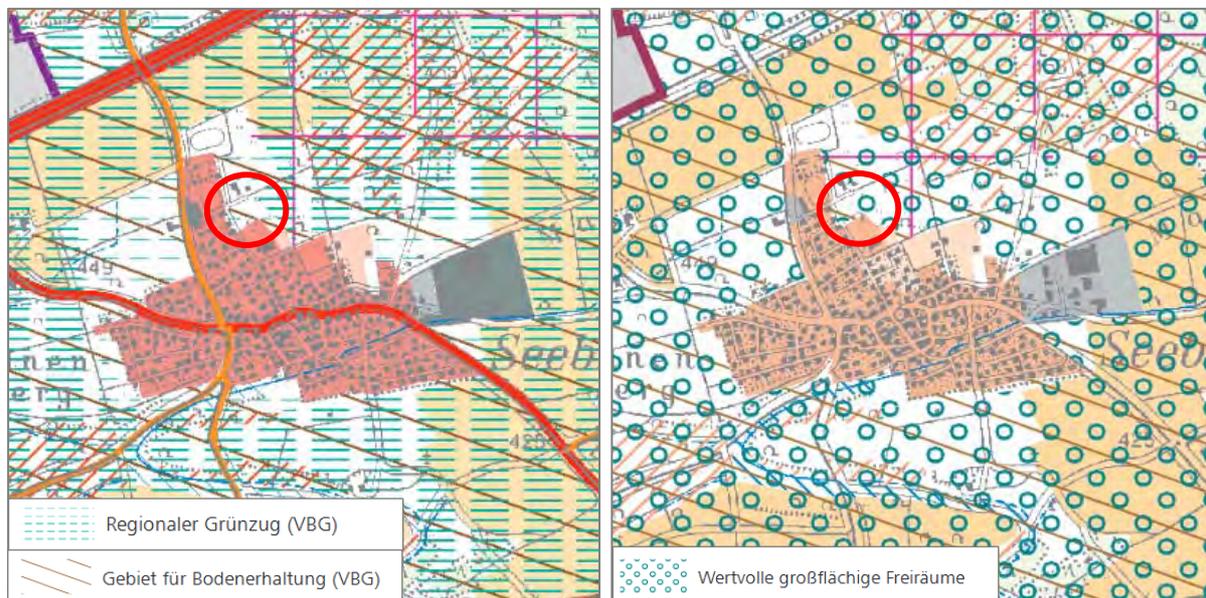


Abbildung 2: Auszug aus Regionalplan 2013 (links) und Landschaftsrahmenplan (Stand 07.06.2011) (rechts) der Region Neckar-Alb, mit Lage des Plangebiets
(Quelle : Regionalverband Neckar-Alb)

Das Plangebiet befindet sich am Rand der o. g. Vorbehaltsgebiete, in Ortsrandlage. Südlich befinden sich Schule und Mehrzweckhalle, nördlich liegt ein Hof. Das Planvorhaben fügt sich in seiner Größe und Form zwischen diesen beiden Bereichen ein. Der neu bebaute Bereich umfasst nur eine kleine Fläche von ca. 1.200 m². Nach Osten, in Richtung der freien Landschaft, ist eine Eingrünung mit Obstbäumen auf privater Grünfläche vorgesehen.

2.2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar [32]. Um den neuen Bebauungsplan „Kinderhaus“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss dieser geändert werden.

Im Landschaftsplan 2020 der VVG ist das Plangebiet als Streuobstbestand dargestellt [22]. Als Sicherungsziele sind „Sicherung und Optimierung bestehender Kernflächen des Biotopverbunds im Offenland“, „Sicherung von Streuobstwiesen“ und „Sicherung wichtiger klimatischer Ausgleichsflächen und Luftleitbahnen“ angegeben (s. Abbildung 3 links). Entwicklungsziele sind „Stärkung der Durchgängigkeit der Landschaft sowie Neuentwicklung geeigneter Habitate innerhalb der Kernräume und Achsen des Biotopverbunds im Offenland“ und „Ökologische Aufwertung strukturarmer Bereiche des Offenlands zur Förderung gefährdeter Offenlandarten“ (s. Abbildung 3 rechts).



Abbildung 3: Auszug aus den Karten H1 Sicherung (links) und H2 Entwicklung (rechts) des Landschaftsplans, mit Lage des Plangebiets
(Quelle : Regionalverband Neckar-Alb)

Der östliche Teil des Plangebiets wird von Bebauung freigehalten. Die dort vorhandenen Obstbäume werden, soweit sie nicht erhalten werden können, nachgepflanzt.

2.3 Biotopverbund

Nach BNatSchG, § 21 Absatz 1 dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kernraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Dieser zieht sich vom Ortsrand Seebronn in östliche Richtung und umfasst die gesamten Offenlandflächen östlich der Ortschaft. Die Wiesen auf den Flurstücken Nr. 2071 und 2072 sind als Kernflächen dargestellt.

Zukünftig soll der östliche Teil des Plangebiets, auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2071 eine private Grünfläche aufweisen; die dort befindlichen Obstbäume sollen erhalten werden. Flächenmäßig entspricht die Grünfläche den bisherigen Kernflächen; die Funktion kann teilweise erhalten werden.

Die Flächengröße des Kernraums wird bei Umsetzung der Planung insgesamt verringert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbunds mittlerer Standorte ist allerdings, auch aufgrund der geringen entfallenden Fläche, nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgebiete, geschützte Objekte

2.4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“ (WSG-Nr. 416.105, Zone IIIB). Die Verordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 zum Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

2.4.2 Magere Flachlandmähwiese

Auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2072, sind zwei Teilflächen einer dreiteiligen FFH-Mähwiese betroffen (s. Anlage 3). Es handelt sich um mäßig artenreiche Mähwiesen mit wenigen wertgebenden Arten, eher mäßiger Produktivität und tendenziell dichter Struktur; der Erhaltungszustand wird mit „C“ (durchschnittlich) angegeben. Die FFH-Mähwiesen nehmen eine Fläche von ca. 1.530 m² ein.

Zum Ausgleich soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden.

Der Ausgleich kann auf Flurstück Nr. 1678, Gemarkung Seebronn, erfolgen (s. Anlage 3). Das Flurstück liegt im Außenbereich, ca. 1,5 km östlich des Geltungsbereichs. Der westliche Rand des Flurstücks wird von einem Gebüsch eingenommen. Daran schließt sich eine Wirtschaftswiese mit guter Besonnung an; die Fläche der Wiese beträgt ca. 4.570 m². Im Osten setzt sich die Wirtschaftswiese fort (Flurstück Nr. 1679); die beiden Flurstücke werden gemeinsam bewirtschaftet. Geeignet zur Entwicklung einer artenreichen Wiese ist daher insbesondere der westliche Teil des Flurstücks. Im Umfeld sind bereits FFH-Mähwiesen vorhanden; die Bodenverhältnisse dort sind teilweise identisch mit denen von Flurstück Nr. 1678.

Geprüft wurde auch der Ausgleich auf Wirtschaftswiesen nördlich von Seebronn, innerhalb der Gemarkung (Flurstücke Nr. 6494 bis 6498). Dort sind ebenfalls Wirtschaftswiesen vorhanden, die durch eine entsprechende Pflege zu FFH-Mähwiesen entwickelt werden können. Die Flächen befinden sich ca. 180 m nördlich des Geltungsbereichs; sie grenzen östlich an das Gewerbegebiet an. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand, und unter Berücksichtigung zukünftiger Siedlungsentwicklungen, wird empfohlen, die Flächen nicht vorrangig für einen Ausgleich heranzuziehen.

2.4.3 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Die nächsten Schutzgebiete der Kulisse Natura 2000 sind das FFH-Gebiet „Neckar und Seitentäler“ (Nr. 7519-341), in ca. 4,6 km Entfernung sowie das FFH-Gebiet Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar (Nr. 7419-341) in etwa 2,7 km nordöstlicher Richtung. Letzteres ist teilweise flächengleich mit dem Vogelschutzgebiet „Kochhartgraben und Ammertalhänge“ (Nr. 7419-401).

2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Das Plangebiet kann Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sein, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Nach § 44 BNatSchG gelten für diese Arten besondere Verbote. Diese zielen für die Tierarten auf den Schutz der einzelnen Individuen, der Populationen und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten. Für Pflanzenarten gelten sie für Einzelexemplare dieser Arten.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im März 2018 in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abgearbeitet [8]. Auf Grundlage der Habitatstrukturanalyse konnte für Fledermäuse und Brutvögel eine Relevanz abgeleitet werden. Daraufhin erfolgte im Jahr 2019 eine vertiefte Untersuchung dieser Artengruppen [9]. Das Untersuchungsgebiet umfasste neben dem Plangebiet auch das südlich gelegene Gelände mit Schule und Mehrzweckhalle, sowie die östlich angrenzenden Wiesengrundstücke.

Nach den Ergebnissen der vertieften Untersuchung wird das Plangebiet von Fledermäusen und Vögeln frequentiert, die dort ausnahmslos jagen. Es wurden weder Quartiere von Fledermäusen noch Brutstätten von Vögeln nachgewiesen. Insofern sind keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen.

- Die Untersuchungsergebnisse spiegeln eine Momentaufnahme wider. Daher wird empfohlen, bei Rodungsmaßnahmen Rücksicht auf die Aktivitätszeit der Fledermäuse und die Brutzeit der Vögel zu nehmen. Der Zeitraum, der dem Schutz der beiden Artengruppen gerecht ist, liegt zwischen November und Februar. Mit der Maßnahme wird vermieden, dass Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit sowie Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden.
- Um das Angebot an Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen zu erhöhen, wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude oder an den ggf. zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück anzubringen. In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen des Projekts „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen verwiesen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).
- Aufgrund der Lage am Ortsrand werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen empfohlen.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse von Natur und Landschaft bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [15]. Darüber hinaus werden die Schutzgüter Fläche, Mensch und Kultur-/Sachgüter betrachtet.

3.1.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinderhaus“ umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha. Er wird bisher von landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Wiesen) eingenommen.

Zukünftig soll im Plangebiet ein Kinderhaus entstehen. Das Gebäude und die vorgelagerten Hof- und Stellplatzflächen werden zukünftig bebaut bzw. versiegelt sein. Im östlichen Teil des Plangebiets soll ein Garten mit Spielgeräten entstehen; dort sind auch Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen.

Die Flächennutzungen im Bestand und nach Umsetzung der Planung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bereich	Bestand ca. m ²	Planung ca. m ²	Bilanz ca. m ²
(Teil-)versiegelte Fläche:			
Gebäude	-	650	+ 650
Hofflächen, Stellplätze (ggf. teilversiegelt)	-	550	+ 550
Freifläche:			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	4.280	-	- 4.280
Gartenfläche, Grüninseln	-	3.080	+ 3.080
Summe	4.280	4.280	-

Tabelle 2: Flächenbilanz im Plangebiet „Kinderhaus“

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Neuversiegelung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von max. 1.200 m² zulässig. Die übrigen Flächen werden zukünftig als Freiflächen (Gartenfläche, Grüninsel) genutzt.

3.1.2 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohlbefinden und Erholung)

Südlich und westlich des geplanten Kinderhauses schließt sich die Ortsrandbebauung von Seebronn, mit Schule, Mehrzweckhalle und Wohnhäusern an. Nördlich befinden sich eine Hofstelle und ein Sportgelände. An der westlichen Grenze verläuft die Achalmstraße.

Die östlich liegende freie Landschaft, mit Wiesen und Obstwiesen, wird über Feldwege erschlossen, die von der Achalmstraße abzweigen.

Das Plangebiet selbst wurde bisher landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt; es bildet den Übergang zwischen Ortsrand und freier Feldflur in Richtung Oberndorf und Wendelsheim. Die beiden Feldwege sind für die ortsnahe extensive Erholung von Bedeutung; sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden erhalten.

Zukünftig soll im Gebiet ein Kinderhaus mit Hof, Stellplätzen und Außenspielbereich errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Achalmstraße.

Die Wohnbebauung westlich des Plangebiets ist empfindlich gegenüber Immissionen, die mit Baustellenbetrieb und dem Betrieb des Kinderhauses einhergehen (Verkehr, Spielen im Außenbereich). Eine Vorbelastung besteht durch Schule, Mehrzweckhalle und Sportstätten.

Die Erholung ist nicht betroffen.

Umweltauswirkungen

- Während der Bauzeiten sind baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten.
- Betriebsbedingt ist mit den für Kindergärten typischen, von Montag bis Freitag währenden Lärmimmissionen zu rechnen. Zu den Bring- und Holzzeiten sind entsprechende Verkehrsimmissionen zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit sind dadurch nicht gegeben.

3.1.3 Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet, einschließlich die des Umfelds, wurden am 21.03.2018 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben und im Rahmen der Begehungen zur avifaunistischen Kartierung im Jahr 2019 verifiziert.

Der westliche Teil des Plangebiets (Flurstück Nr. 2073) wird von einem Acker eingenommen (LUBW-Biototyp 37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation).

Die Wiesen im östlichen Teil des Plangebiets sind als Fettwiesen mittlerer Standorte anzusprechen (LUBW-Biototyp 33.41). Die Vegetation auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2072 entspricht einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese; die Wiesen wurden als Magere Flachlandmähwiesen kartiert. Auf der artenärmeren Fettwiese auf Flurstück Nr. 2071 stehen Obstbäume (LUBW-Biototyp Nr. 45.30).

Die Abgrenzung der Biotypen ist Anlage 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet bietet Lebensräume für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten. Dazu gehören auch europarechtlich geschützte Tierarten. Nach den im Jahr 2019 erfolgten Kartierungen wird das Gebiet von Fledermausarten und Brutvögeln zur Nahrungssuche aufgesucht. Für Quartiere und Brutstätten, sowie für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten lagen keine Hinweise vor.



Abbildung 4: Biotoptypen im Plangebiet
Von links nach rechts: Acker, mäßig artenreiche Fettwiese, Obstwiese, Feldweg (bereits außerhalb), Aufnahme von 2019

Für die Bewertung des Biotoppotenzials, d. h. der Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“, sind Naturnähe bzw. Lebensraumfunktion des Biotoptyps maßgeblich. Darüber hinaus fließen Gefährdung, Ersetzbarkeit (räumlich/zeitlich) und Repräsentativität für den Naturraum in die Bewertung ein. Die Wiesenflächen, teils mäßig artenreich und teils mit Obstbäumen, haben eine mittlere ökologische Bedeutung. Die Ackerfläche weist ein geringes Biotoppotenzial auf.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Kinderhaus genutzt werden. Neben dem Hauptgebäude sind Hofflächen und Stellplätze für Fahrräder und Fahrzeuge von Menschen mit Behinderungen vorgesehen. Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine Außenspielfläche geplant. Zur freien Landschaft hin soll das Gebiet eingegrünt werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Lebensräume und Arten zur Folge:

- Nachteilige Auswirkungen sind durch die Bebauung bzw. Versiegelung und die Teilversiegelung im Plangebiet zu erwarten. Dadurch gehen die davon betroffenen Lebensräume vollständig verloren.

Der Außenspielbereich nimmt teilweise geschützte Magere Flachlandmähwiesen in Anspruch; diese lassen sich nicht erhalten.

Für die Lebensräume im Gebiet stellen diese nachteiligen Umweltauswirkungen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

- Die Obstbäume im Plangebiet sollen erhalten werden. Bei Verlust sind sie entsprechend zu ersetzen.
- Die vorgesehene Dachbegrünung und Durchgrünung gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen aus.
- Nachteilige Umweltauswirkungen für die Vogel- und Fledermausarten lassen sich vermeiden, wenn Bäume, sofern erforderlich, außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätsphase der Tiere entfernt werden.

3.1.4 Schutzgut Boden

Laut Geologischer Karte liegt im Untergrund des Plangebiets Lößlehm (Lol) vor (s. Abbildung 5). Es handelt sich um Schluff, teils feinsandig, teils tonig, kalkfrei bis kalkarm [21]. Er überlagert die Gesteinsschichten des Lettenkeupers (kuE Erfurt Formation).

Dieser geologische Untergrund ist Ausgangssubstrat der Bodenbildung im zukünftig überbauten Gebiet. Entsprechend der Deckschichten liegen dort Lehm Böden vor; es handelt sich um Erosierte Parabraunerde und Pararendzina-Braunerde aus Lösslehm, in tiefer, mittel humoser Ausprägung [21] (s. Abbildung 5). Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist gering bis mittel.

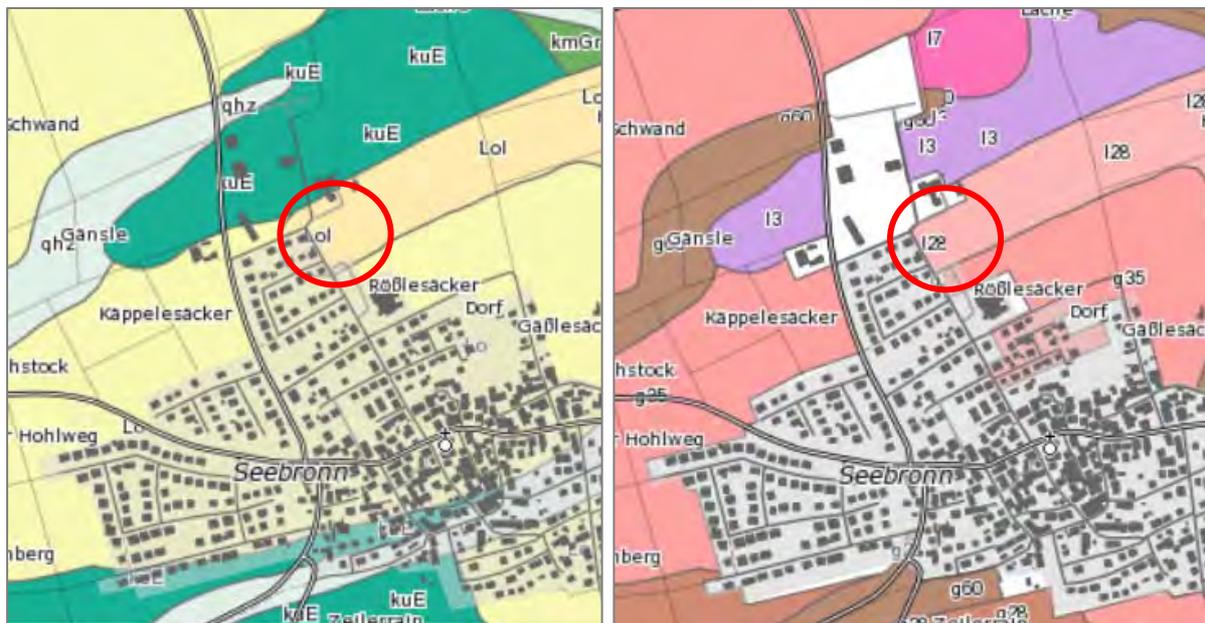


Abbildung 5: Geologie und Böden im Plangebiet
Links: Geologische Einheiten; rechts: bodenkundliche Einheiten

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hinsichtlich der Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet [4], [17].

Als Grundlage zur Bewertung des Bodens wurde im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) aufbereitete Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen [21]. In Tabelle 3 sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen für die im Gebiet vorliegenden Böden zusammengestellt.

Bodenfunktion	Erodierte Parabraunerde I28
	Wertstufe
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	kein Sonderstandort
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3,0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	sehr hoch (4,0)
Ökologische Bedeutung	hoch (3)

Tabelle 3: Funktionen der Böden im Plangebiet

Die natürlichen Böden im Plangebiet weisen eine insgesamt hohe ökologische Bedeutung auf. Wertgebend sind insbesondere die sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Kinderhaus genutzt werden. Neben dem Gebäude sind Hofflächen und Stellplätze für Fahrräder und Fahrzeuge von Menschen mit Behinderungen vorgesehen. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge:

- Im Gebiet müssen Bodenumlagerungen stattfinden, um das erforderliche Planum für das vorgesehene Gebäude zu erhalten. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die Bodenarbeiten bodenschonend zu erfolgen haben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden vor der Umlagerung abgetragen und bis zur Wiederverwendung fachgerecht gelagert wird.
- In den neu bebauten bzw. voll versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0). Für die anstehenden Böden ergibt sich dadurch ein Eingriff.
- Mit der vorgesehenen Dachbegrünung können Teile der verlorenen Bodenfunktionen erhalten werden.
- In teilversiegelten Bereichen, mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Bei dem oberflächennah anstehenden Lösslehm handelt es sich um eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten (Lettenkeuper). Diese Schicht kann als Grundwassergeringleiter ($k_f < 1 \times 10^{-5}$ m/s) angesprochen werden. Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor [10]. Danach herrschen im Plangebiet Durchlässigkeiten von $k_f < 10^{-8}$ m/s.

Hauptkriterium zur Bewertung des Schutzguts Grundwasser ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen geologischen Schichten [15]. Die Durchlässigkeit ist insgesamt sehr gering bis gering [10], [21]. Insgesamt weist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser eine geringe Bedeutung auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets, Zone IIIB. Maßgeblicher Grundwasserleiter ist der Oberer Muschelkalk. Gemäß dem geotechnischen Bericht sind die Lösslehmschichten mind. 5 m mächtig; in keinem der Aufschlüsse (bis 8 m Tiefe) wurde der Muschelkalk angetroffen. Damit liegt eine ausreichend mächtige hydrogeologisch wirksame Deckschicht vor. Die Schutzwirkung der geologischen Schichten wird unterstützt durch die hohe Schutzfunktion des anstehenden Lössbodens.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Kinderhaus genutzt werden. Neben dem Gebäude sind Hofflächen und Stellplätze für Fahrräder und Fahrzeuge von Menschen mit Behinderungen vorgesehen. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasser) zur Folge:

- In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies im vorliegenden Fall auch für die teilversiegelten Flächen. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung/Teilversiegelung zulässig ist, umfasst max. 1.200 m².

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist auch im Bestand gering, bedingt durch die geringe Durchlässigkeit des Untergrunds. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserneubildung können ausgeschlossen werden.

- Das Gebäude wird nicht unterkellert; die Deckschichtenmächtigkeit wird nicht maßgeblich verändert. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser kann und dadurch bedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität können ausgeschlossen werden.
- Die Dachfläche des Kinderhauses soll begrünt werden; dies dient der Retention von Regenwasser und der Entlastung der Vorflut.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Baden-Württemberg weist insgesamt ein subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden auf. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums Obere Gäue. Die mittlere Jahrestemperatur im Naturraum liegt bei 7,5 bis 8,0 °C, bei Jahresniederschlägen von 670 mm bei Böblingen bis 1.500 mm bei Freudenstadt [23].

Das überplante Gebiet liegt weitgehend eben, auf einer Höhe von ca. +455 m ü. NN, am nordöstlichen Ortsrand von Rottenburg-Seebronn. Über der niedrigen Vegetationsbedeckung (Acker, Wiesen) konnte sich hier bisher in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden. Entsprechend der sehr leichten Geländeneigung ist ein Abfluss nach Süden, in Richtung Ortschaft anzunehmen. Insgesamt hat das Gebiet aufgrund der geringen Größe und der geringen Geländeneigung eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Kinderhaus genutzt werden. Neben dem Gebäude sind in geringem Maße weitere versiegelte Flächen (Hof, Stellplätze) geplant. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden. Im Außenspielbereich sind Bäume und Sträucher vorgesehen.

- Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, das in sehr geringem Maße zur Durchlüftung von Seebronn beiträgt. Mit der Bebauung des Gebiets geht das Kaltluftbildungspotenzial fast vollständig verloren.

Allerdings wird nur die Fläche für Gemeinbedarf bebaut; der östliche Teil des Plangebiets weist Freiflächen mit Bäumen auf. Eine riegelartige Bebauung ist nicht gegeben. Die östlich von Seebronn gebildete Kaltluft kann weiterhin in Richtung Ortschaft gelangen.

- Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzwelligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langwelliger Wärmeabstrahlung aus. Veränderungen des lokalen Mikroklimas sind somit nicht auszuschließen. Ausgleichend wirken die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sowie das Gründach des Gebäudes.
- In geringem Maße wird sich der Verkehr zum und vom Kinderhaus aus erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch nicht zu erwarten.
- Unabhängig davon ist Seebronn ländlich geprägt. Auch aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets sind für das Kleinklima keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Kleineräumiger betrachtet liegt es innerhalb der Oberen Gäue (122) [23]. Der Begriff Gäu bezeichnet im Sprachgebrauch eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte und von Waldgebieten umgebene Fläche. Die Oberen Gäue sind flachwellige oder hügelige Landschaften mit wenigen tiefen Tälern. Im östlichen Teil, dem Korngäu, zu dem auch das Plangebiet gehört, bestimmen ausgedehnte Ackerflächen, auf denen der Hackfrucht- und Getreideanbau überwiegt, und kleine bis mittlere Gemeinden mit noch starker landwirtschaftlicher Struktur die Landschaft [12].

Das geplante Kinderhaus soll am nördlichen Ortsrand von Seebronn entstehen. Die überplanten Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. An die als Acker genutzt Teilfläche im Westen schließen Wiesen mit Obstbäumen an, die in die freie Landschaft überleiten.

Insgesamt bildet das Plangebiet ein Landschaftselement von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Vorbelastungen bestehen durch Schule und Mehrzweckhalle sowie den Aussiedlerhof.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Kinderhaus genutzt werden. Neben dem Gebäude sind Hof- und Stellplatzflächen geplant. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden. Im Außenspielbereich sind Bäume und Sträucher vorgesehen.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft zur Folge:

- Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert.
- Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Zur Einbindung in die Landschaft werden die Bäume im östlichen Teil des Plangebiets erhalten.
- Auch das Gründach bewirkt eine Durchgrünung, zudem sollen die Freiflächen gärtnerisch mit Sträuchern angelegt werden.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- und/oder Sachgütern vor.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG) [7]. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.1.9 Wechselwirkungen

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

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

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung sind Störungen der Wechselwirkungen zu erwarten. Mit den im Gebiet festgesetzten Bepflanzungen und dem Gründach kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der Flächen als Acker und Wiese, teils mit Bäumen, ist das Entwicklungspotenzial am Standort begrenzt. Bei Nichtdurchführung einer Bebauung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde:

- Es würde keine Flächenversiegelung stattfinden; die durch Flächenversiegelung hervorgerufenen nachteiligen Umweltauswirkungen würden unterbleiben.
- Während der Bauzeit würde keine Belästigung durch Lärm und Staub auftreten; der Pkw- und Versorgungsverkehr entlang der Achalmstraße bliebe auf dem derzeitigen Stand.
- Das Landschaftsbild bliebe nahezu unverändert erhalten. Geringfügige Veränderungen wären im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen möglich.

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

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor (s. Kapitel 3.1). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden im vorliegenden Fall für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Gestaltung des Gebäudes, Gestaltung der Freiflächen) und Schutzvorkehrungen (für Boden, Grundwasser und Klima) kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Vorsorglich werden Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten und Fledermausarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

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

3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

M1 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [28], [29]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden.

Begründung: Ziel der Maßnahme ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

M2 Teilversiegelung im Plangebiet

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze sowie befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Schotterrasen sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

Begründung: Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil der Stellplätze die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen.

3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

M3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Begründung: Die Maßnahme dient der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet.

M4 Private Grünfläche/Pflanzerhaltung

Auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2071 wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen, vorzugsweise als Spielwiese. Auf den Einsatz von Pestiziden sollte verzichtet werden.

Die auf der Grünfläche vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch je zwei Neupflanzungen pro abgängigem Baum, gemäß Pflanzliste des Bebauungsplans, zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Die Maßnahme dient der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet. Durch den Charakter einer Obstwiese leitet die Grünfläche in die freie Landschaft über und dient zudem der Eingrünung des Plangebiets.

M5 Extensive Begrünung von Dachflächen

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

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

M6 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so zu auszurichten, dass die umgebenden Offenlandflächen (Obstwiesen) nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

Begründung: Des Nachts sind durch die Beleuchtung Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna in der empfindlichen Ortsrandlage gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen; damit gehen u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten und die Ausrichtung der Beleuchtung werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M7 Entwicklung Magere Flachlandmähwiese (extern)

Die Wiese auf Flurstück Nr. 1678, Gemarkung Seebronn, ist durch geeignete Pflege zu einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln. Die Maßnahme wird durch ein Monitoring begleitet.

Begründung: Die Maßnahme dient dem Ausgleich der Inanspruchnahme einer FFH-Mähwiese im Plangebiet.

M8 Artenschutz

M8a Rodung/Fällung von Bäumen und Sträuchern

Bäume und Sträucher dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar entfernt werden.

Begründung: Bäume und Sträucher können von Vögeln zu Brut genutzt werden; Bäume bieten bei entsprechender Ausprägung ein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Der gewählte Zeitraum der Gehölzentnahme liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse. Die Maßnahme dient der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

M8b Vogel- und Fledermauskästen

Um das Angebot an Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen zu erhöhen, sollten Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude oder an den zu erhaltenen Bäumen auf dem Grundstück angebracht werden. Hinweise s. Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).

Begründung: Mit der Maßnahme wird das Habitatpotenzial des Plangebiets für geschützte Arten aufgewertet.

M9 Schutz des Grundwassers

Unterkellerungen sind nicht zulässig. Die vorhandene Deckschichtenmächtigkeit über grundwasserführenden Schichten wird nicht verringert.

Begründung: Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB. Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Grundwassers.

M10 Regenwassermanagement

Der Niederschlagswasserabfluss der begrünten Dachflächen ist über eine Zisterne (oder ein gleichwertiges System) zurückzuhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Hofffläche oder nicht begrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltvolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen

Begründung: Die Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser. Regenwasser wird dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

M11 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) zu benachrichtigen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Begründung: Die Maßnahme dient dem Schutz des kulturellen Erbes.

3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der vorliegende Bebauungsplan „Kinderhaus“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit den Baukörpern und Hof-/Stellplatzflächen einhergehen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu beachten.

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

3.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung [33], die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Feinmodul) [14] orientiert. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 4.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung werden eine ökologisch geringwertige Ackerfläche sowie Wirtschaftsgrünland, teils mit Obstbäumen überplant. Die Wiesen haben eine mittlere Wertigkeit; ein Teil der Wiesen ist als höherwertige FFH-Mähwiese einzuordnen. Die überbaubare Fläche für Kinderhaus, Hoffläche, Zugänge und Parkplätze beträgt max. 1.200 m²; es wird ein Gründach festgesetzt. Die nicht überbaute Fläche soll als Freifläche für das Kinderhaus dienen.

Die Wiesen im östlichen Teil des Plangebiets werden als private Grünfläche festgesetzt; die dort bestehenden Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Durch die vorgesehene Nutzung als Spielwiese sind Beeinträchtigungen der Vegetation zu erwarten, denen mit entsprechenden Abschlägen vom Planungswert Rechnung getragen wird.

Außerhalb des Plangebiets wird eine Wiese durch extensive Pflege zu einer artenreichen Magerwiese aufgewertet; die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der beanspruchten FFH-Mähwiese.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.870 Ökopunkten.

3.4.2 Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung [33], die sich i. W. den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [18] orientiert.

Im Plangebiet liegen ökologisch hochwertige natürliche Böden vor (Wertstufe 3). Für diese Böden wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt max. 1.200 m² vorbereitet.

Gemindert wird dieser Eingriff, indem die nur selten bzw. gefahrlos frequentierten Parkplätze für Menschen mit Behinderung sowie die Fahrradstellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden sollen. In teilversiegelten Bereichen, mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden. Hier wird die Wertstufe „sehr gering“ (Wertstufe 0,5) angesetzt. Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für die Teilversiegelung fest. Daher wird diese Minderungsmaßnahme in der Bilanz nicht berücksichtigt. Weiterhin ist für die Dachflächen auf ca. 480 m² eine extensive Begrünung vorgesehen.

Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 4.2 dargestellt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 13.440 Ökopunkten.

3.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan „Kinderhaus“ werden die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Kinderhauses in Seebronn geschaffen. Durch das bestehende Kinderbetreuungsangebot sollen alle Kindereinrichtungen an einem Standort gebündelt werden. Die neue Einrichtung ist im Bereich Schule und an die Sport- und Gemeindehalle mit Parkplatz angegliedert. Die bestehende Infrastruktur (Parkplatz und Halle) kann mitgenutzt werden.

Die Aufteilung des Plangebiets sowie das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an den Erfordernissen des geplanten Vorhabens.

Alternativ zur vorliegenden Planung war vorgesehen, den gesamten Geltungsbereich als zweckgebundenes Sondergebiet festzusetzen. Die Planung wurde u. a. aus Umweltgesichtspunkten verworfen. Die nun vorgesehene private Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets bietet die Möglichkeit einer naturverträglichen Eingrünung. Gleichzeitig wird der harmonische Übergang in die freie Landschaft gesichert.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung zum derzeitigen Verfahrensstand orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB [1]. Die Umweltprüfung integriert den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG liegt ein Eingriff dann vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können. Nach § 14 NatSchG Baden-Württemberg bilden die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Straßen und Wege Regelbeispiele für Eingriffe [6].

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- fachbezogene Ortsbegehungen im März 2018 sowie ergänzend im Frühjahr/Sommer 2019, zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung,
- Artenschutzgutachten mit Kartierung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, in den Jahren 2018 und 2019,
- Baugrund-/Gründungsgutachten mit Aussagen zum Untergrund und der Grundwasserflurabstände, aus dem Jahr 2020,
- vorhandene Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

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

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten [1]. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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

Zur Entwicklung einer artenreichen FFH-Mähwiese auf dem planexternen Grundstück Flst. Nr. 1678, Gemarkung Seebronn, wird ein mehrstufiges Monitoring durchgeführt (Aufnahme vor Beginn der extensiven Pflege, nach 2 Jahren, nach 4 Jahren); dies bietet die Möglichkeit für Korrekturmaßnahmen.

Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Tübingen) die Stadt Rottenburg gemäß § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans verfügt.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am nördlichen Ortsrand von Seebronn, nördlich von Schule und Mehrzweckhalle, soll ein Kinderhaus entstehen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Dies war der Anlass für ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinderhaus“ umfasst die Flurstücke Nrn. 2070 bis 2073. Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche; Flurstück Nr. 2073 wurde bisher als Acker genutzt; auf den Flurstücken Nr. 2070 bis 2072 befinden sich Wiesen, teils mit Obstbäumen.

Im Gebiet soll ein Kinderhaus mit Außengelände entstehen. Für das Gebäude werden i. W. die Flurstücke Nr. 2072 und Nr. 2073 herangezogen. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Die Dachfläche des Gebäudes soll begrünt werden. Innerhalb der befestigten Hofflächen sind Grüninseln geplant. Stellplätze werden, bis auf Fahrradstellplätze und Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung, auf dem benachbarten Schulgelände bereitgestellt. Auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2071 wird eine private Grünfläche ausgewiesen; dieser Bereich soll als Außenspielgelände dienen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem; das Niederschlagswasser, z. B. über eine Zisterne, zurückgehalten und in den Mischwasserkanal geleitet. Die Erschließung erfolgt über die Achalmstraße von Westen aus.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Hof- und Stellplatzflächen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die in der maßgeblichen Zone IIIB einzuhaltende Mächtigkeit der überlagernden Deckschichten liegen vor.

Die Vegetation auf zweien der drei Wiesengrundstücke im Plangebiet ist als Magere Flachlandmähwiese kartiert. Magere Flachlandmähwiesen unterliegen als sog. FFH-Lebensraumtypen einem gesetzlichen Schutz. Zum Ausgleich soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form einer Relevanzprüfung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Grundlage waren Kartierungen, die im Jahr 2019 stattfanden. Zu diesem Zeitpunkt war kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial gegeben. Allerdings unterliegen die Obstbäume, als maßgebliche Habitatstruktur im Gebiet, einer Entwicklung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vogel- und Fledermausfauna lassen sich vermeiden, indem die notwendigen Rodungen vorsorglich außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit stattfinden. Zudem wird empfohlen, den Tieren künstliche Quartiere und Bruthöhlen zur Verfügung zu stellen. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Acker- und Wiesenflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen und der planexternen Entwicklung einer Mähwiese, ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 18.310 Ökopunkten. Dies soll durch weitere planexterne Maßnahmen kompensiert werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht. Weiterhin ist ein Monitoring vorgesehen, mit dem der Erfolg der Maßnahme zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese überprüft und ggf. Nachjustierungen erfolgen können.

HPC AG

Projektleiterin

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

ANHANG

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- [2] DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- [3] Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)
- [4] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502
- [5] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542
- [6] Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, NatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- [7] Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797)
- [8] HPC AG (2018): Bebauungsplan „Kinderhaus“, Rottenburg a. N.-Seebronn, Artenschutzrechtliche Untersuchung, Bericht HPC 2180287 vom 06.12.2018
- [9] HPC AG (2020): Bebauungsplan „Kinderhaus“, Rottenburg a. N., Ortsteil Seebronn, Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz, Bericht HPC 2180287(2) vom 23.03.2020
- [10] HPC AG (2020): Neubau eines Kinderhauses in 72108 Rottenburg-Seebronn, Flurstücke Nrn. 2070, 2071, 2072 und 2073. Geotechnischer Bericht. Gutachten 2192911, Bericht vom 05.02.2020
- [11] Landesbauordnung Baden-Württemberg v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. vom 01.01.2018
- [12] LEO Landeskunde entdecken online: Naturräume in Baden-Württemberg: Obere Gäue, <https://www.leo-bw.de/themen/natur-und-umwelt/naturraume/obere-gaue>, abgerufen Juni 2020
- [13] LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Fachdienst Naturschutz) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, Merkblatt 1, Karlsruhe
- [14] LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005

- [15] LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, abgestimmte Fassung, Karlsruhe 2005
- Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen 05/2016
- [16] LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5., ergänzte und überarbeitete Auflage Stand 11/2018, Karlsruhe
- [17] LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, Stuttgart
- [18] LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Stand Dezember 2012, Karlsruhe
- [19] LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2013): Potenzielle natürliche Vegetation in Baden-Württemberg (Naturschutz – Spektrum Themen 100), Karlsruhe
- [20] LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitsbericht. 2. überarbeitete Auflage, September 2014, Karlsruhe
- [21] LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2020): LGRB-Kartenviewer GeoLa – <https://maps.lgrb-bw.de/> BK50: Bodenkundliche Einheiten; GK50: Geologische Einheiten; HK50 Hydrogeologische Einheiten (abgerufen am 22.06.2020).
- [22] HHP Hage und Hoppenstedt Partner (2019): Landschaftsplan vVG Rottenburg am Neckar. Handlungsprogramm Karte H1 Sicherung und Karte H2 Entwicklung.
- [23] Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Naturräume Baden-Württembergs; Steckbrief Neckar- und Tauber-Gäuplatten; <https://www.landwirtschaft-bw.info/pb/MLR.LR,Lde/Startseite/Allgemeines/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten>, abgerufen Juli 2020
- [24] Regionalverband Neckar-Alb (2013): Regionalplan 2013, verbindlich seit 10. April 2015, Raumnutzungskarte Blatt West, Maßstab 1 : 50.000.
- [25] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42) „FFH-Richtlinie“
- [26] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997, ABl. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9) „Vogelschutzrichtlinie“
- [27] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

- [28] Umweltministerium Baden-Württemberg (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart
- [29] Umweltministerium Baden-Württemberg (1994): Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28, Stuttgart
- [30] Stadt Rottenburg (2020): Bebauungsplan „Kinderhaus“ – Entwurf, Stand September 2020
- [31] Stadt Rottenburg (2020): Bebauungsplan „Kinderhaus“ – Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (TÖB)
- [32] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (2020): Flächennutzungsplan, Planfassung vom 30.03.2020
- [33] Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010
- [34] Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m. W. vom 01.01.2015

ANLAGE 1

Bestandsplan Biotypen, Maßstab 1 : 500



Legende

Geltungsbereich des Bebauungsplans

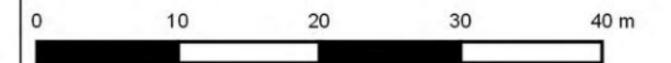
45.30a Obstbaum Bestand

Biotoptypen Bestand

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, mäßig artenreich (FFH-Mähwiese)

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

37.11 Acker mit fragm. Unkrautvegetation



Projekt		Anlage:	1
Bebauungsplan "Kinderhaus", Rottenburg-Seebronn		Maßstab:	1:500
Begründung Teil II: Umweltbericht		Proj.-Nr.:	2201690
		Name:	Datum:
Darstellung		Bearb.:	bei
Bestandsplan Biotoptypen		gezeichnet:	bei 08.05.20
		geprüft:	rü 11.05.20
		A3	
Auftraggeber		Planverfasser	
Stadt Rottenburg		 HPC <small>DAS INGENIEURUNTERNEHMEN</small>	
		<small>HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111</small>	

ANLAGE 2

Maßnahmenplan, Maßstab 1 : 500



Legende

● 45.30c Baum, zu erhalten

Biotoptypen Planung

■ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (beeinträchtigt)

■ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, mäßig artenreich (beeinträchtigt)

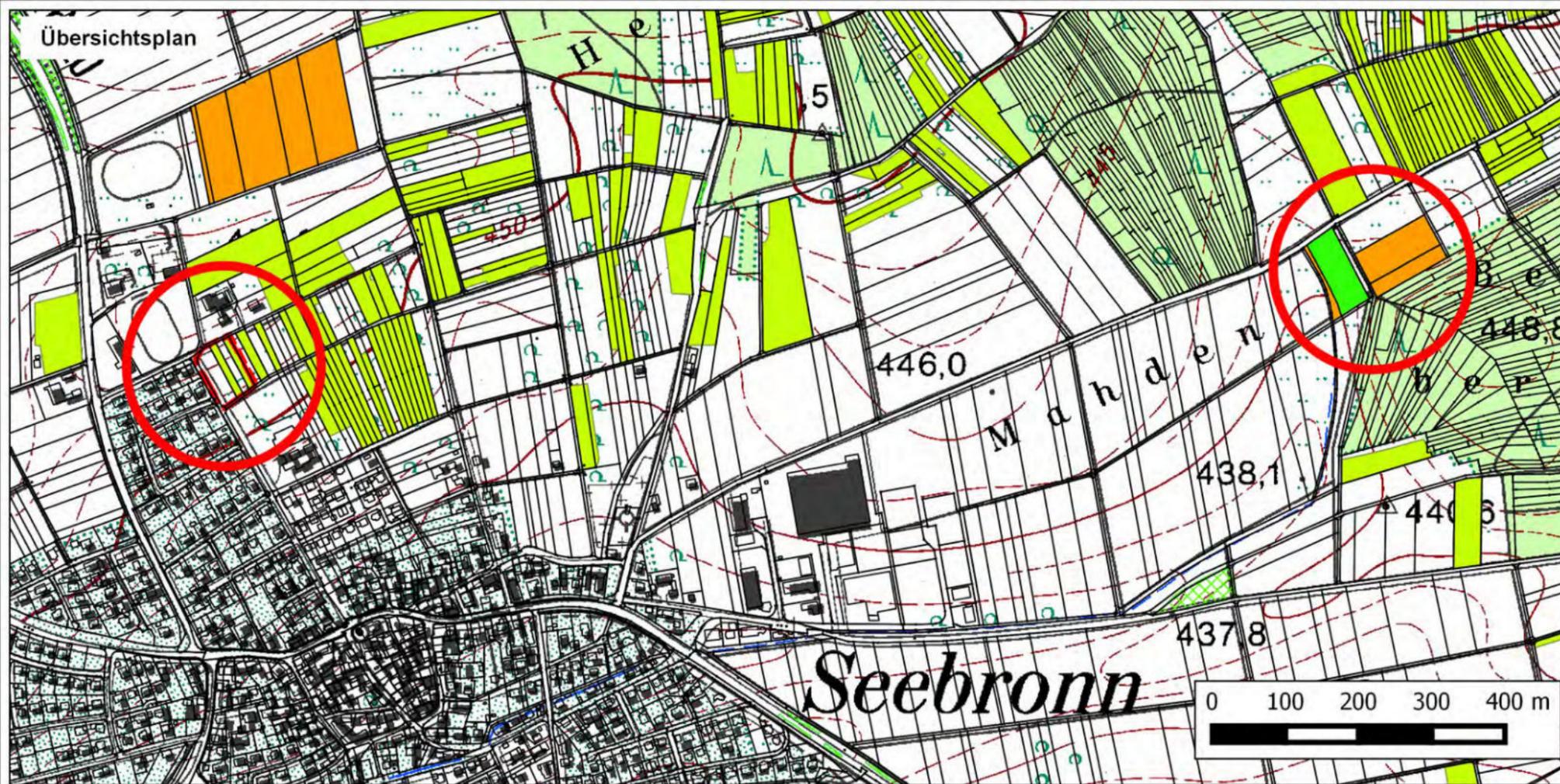
■ 60.10/60.21/60.50/60.60 Sondergebiet Kinderhaus



Projekt		Anlage:	1
Bebauungsplan "Kinderhaus", Rottenburg-Seebronn		Maßstab:	1:500
Begründung Teil II: Umweltbericht		Proj.-Nr.:	2201690
		Name:	Datum:
Darstellung		Bearb.:	bei
Geplante Nutzungen		gezeichnet:	bei 07.09.20
		geprüft:	rü 07.09.20
			A3
Auftraggeber		Planverfasser	
Stadt Rottenburg a. N.		 HPC DAS INGENIEURUNTERNEHMEN	
		HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111	

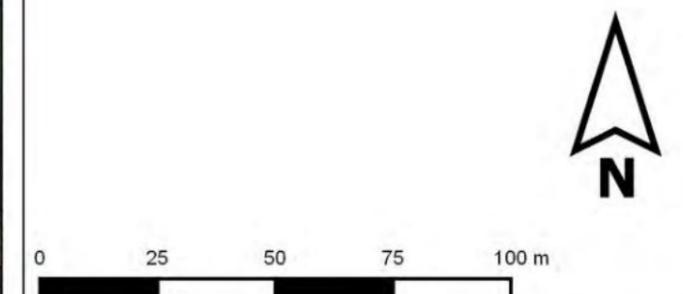
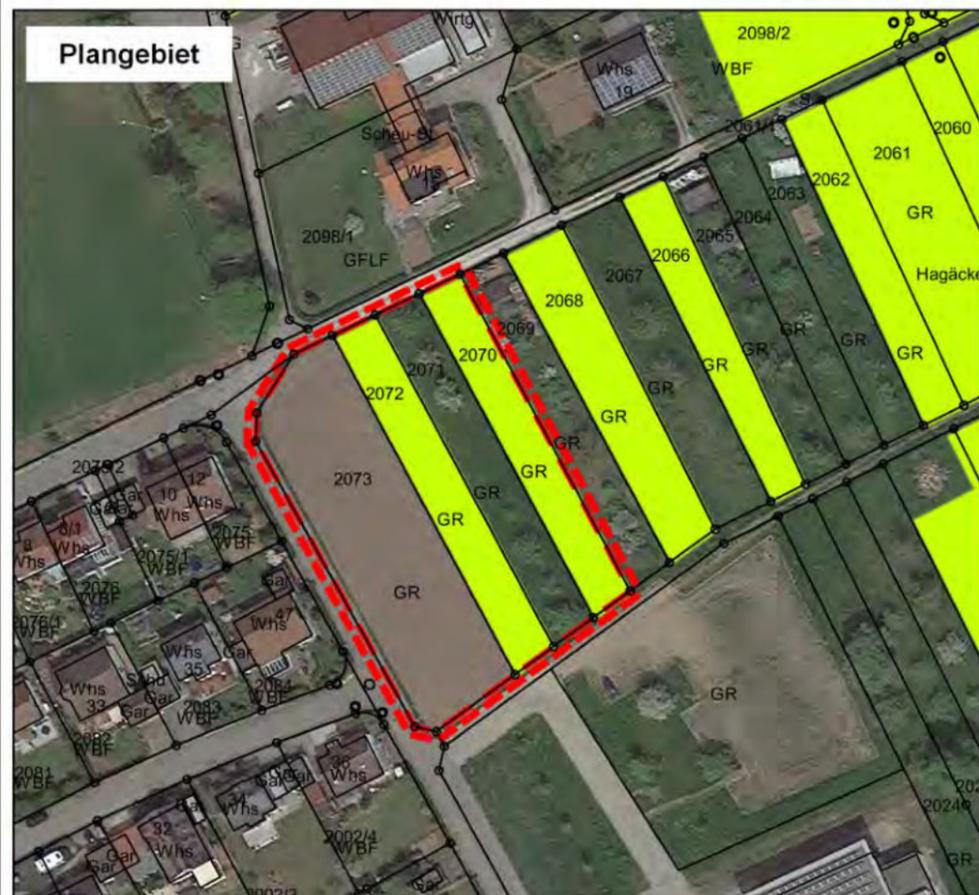
ANLAGE 3

Ausgleich FFH-Mähwiese, Maßstab 1 : 1.500



Legende

- - - Geltungsbereich des Bebauungsplans
- FFH-Mähwiesen
- Wirtschaftswiesen mit Entwicklungspotenzial
- Gut geeignet
- Lage/Bewirtschaftung nicht optimal



Projekt	Anlage: 3	
Bebauungsplan "Kinderhaus", Rottenburg-Seebronn Begründung Teil II: Umweltbericht	Maßstab: 1:1.500	Proj.-Nr.: 2201690
	Name:	Datum:
Darstellung	Bearb.: bei	
	gezeichnet: bei	15.05.20
	geprüft: rü	15.05.20
Auftraggeber	Planverfasser	A3
Stadt Rottenburg a. N.	 HPC DAS INGENIEURUNTERNEHMEN HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111	

ANLAGE 4

Detailbilanzen

- 4.1 Biotypen
- 4.2 Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3)

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Öko-punkte
	810	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	10.530
	7 Stück	45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Standorten, mittl. StU 94 cm		5	3.290
	1.530	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte x 1,2 mäßig artenreich (FFH-LRT 6510)	mittel	16	24.480
	1.940	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	gering	4	7.760
Geltungsbereich	4.280				Summe	46.060

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Sondergebiet	720	60.10/ 60.21	bebaute/versiegelte Fläche ohne Dachbegrünung	sehr gering	1	720
	480	60.50	Gebäude mit Dachbegrünung	gering	4	1.920
	1.540	60.60	Garten	gering	6	9.240
Private Grünfläche	810	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte x 0,8 beeinträchtigt durch Trittschäden, x 0,8 artenarm	mittel	8	6.480
	7 Stück	45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Standorten, mittl. StU 110 cm		5	3.290
	730	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, x 1,2 mäßig artenreich, x 0,8 beeinträchtigt durch Trittschäden, x 0,8 artenarm	mittel	10	7.300
Geltungsbereich	4.280				Summe	28.950

Fläche		Externer Ausgleich Mähwiese				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Öko-punkte
Flst. Nr. 1687, Gemarkung Seebrohn	1.530	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	19.890
	1.530	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	hoch	21	32.130
Ausgleichsfläche	1.530				Summe	12.240

Bilanz	Eingriff = Ausgleichsbedarf	46.060	100%
	Ausgleich im Gebiet	28.950	63%
	Ausgleich Mähwiese	12.240	27%
	Bilanz	-4.870	-11%

Detailbilanz Schutzgut Boden

(neu bebaute Flächen)

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3)

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	max. ca. [m ²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Erodierte Parabraunerde I28	1.200	Überbauung	3,00	0,00	3.600	14.400
Summen KB	1.200				3.600	14.400
					Kompensationswirkung	
Minderung/Ausgleich	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x (BnM-BvM)	
	max. ca. [m ²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Dachbegrünung	480	Begrüntes Dach, Substratmächtigkeit mind. 10 cm	0,50	0,00	240	960
Summen KW	480				240	960
E/A Bilanz (KB-KW)						-13.440

Erläuterungen:

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

Stadt Rottenburg am Neckar

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Kinderhaus" in Seebronn**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderhaus“ im Teilort Seebronn verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau des Kinderhauses an der Achalmstraße zu schaffen.

Aufgrund beengter Platzverhältnisse und anstehender Gebäudesanierungen wurde beschlossen ein neues Kinderhaus zu errichten, in dem alle Betreuungsangebote unter einem Dach vereint werden sollen. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde für das Kinderhaus ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach, war die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um den neuen Bebauungsplan „Kinderhaus“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, musste dieser geändert werden. (Änderung Nr. 41).

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau des Kinderhauses zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan im umfassenden Verfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes aufzustellen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Kinderhaus“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,43 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Osten durch Streuobstbestand und Ackerflächen auf Parzelle 269,
- im Süden durch das Flst.Nr. 2016 Schulgebäude mit Mehrzweckhalle,
- im Westen durch die Achalmstraße (Flst.Nr. 1982/1)
- im Norden durch die Verlängerung Sontheimer Straße (Wegparzelle Flst.Nr. 2061/1)

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Bronnbachquelle innerhalb der **Wasserschutzzone III B**. Die Festsetzung, dass eine Unterkellerung nicht zulässig ist dient dem Schutz des Grundwassers.

Weitere **Schutzgebiete** sind nicht betroffen. **Geschützte Biotope** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet besteht momentan aus Acker- und Grünlandflächen mit geringem Streuobstbestand, der gesichert wird.

Ein Teil der **Fläche** des Geltungsbereichs ist eine mäßig artenreiche Mähwiese mit Erhaltungszustand „C“ (durchschnittlich). Ein flächengleicher Ausgleich erfolgt auf derselben Gemarkung durch die Aufwertung einer Wirtschaftswiese (Flst. 1678).

Nachteilige Auswirkungen auf **Lebensräume und Arten** sind durch Bebauung bzw. Versiegelung und die Teilversiegelung im Plangebiet zu erwarten, da die betroffenen Lebensräume vollständig verloren gehen. Der Außenspielbereich nimmt teilweise geschützte magere Flachlandmähwiesen in Anspruch.

Für die Lebensräume im Gebiet stellen diese nachteiligen Umweltauswirkungen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Für das Plangebiet wurde untersucht, ob **Tiere und Pflanzen** von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) vorkommen und durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Das Plangebiet wird von Fledermäusen und Brutvögeln lediglich zur Nahrungssuche aufgesucht, Hinweise auf Quartiere oder Brutstätten wurden nicht vorgefunden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Als weitere Umweltauswirkung sind **artenschutzrechtliche Belange** zu berücksichtigen. Zur **Vermeidung** der Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan fest, dass Rodungsarbeiten nur im Zeitraum von November bis Februar vorgenommen werden dürfen.

Aktuell wird das Plangebiet vorwiegend ackerbaulich genutzt. Die natürlichen **Böden** des Gebiets weisen eine insgesamt hohe ökologische Bedeutung auf. Wertgebend sind insbesondere die sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Der Bebauungsplan „Kinderhaus“ bereitet eine **Überbauung und Bodenversiegelung** im Plangebiet vor. Damit werden nachteilige Umweltauswirkungen für Natur und Landschaft vorbereitet.

Zur **Minderung negativer Auswirkungen** auf den **Boden**, erfolgen Maßnahmen, durch welche die Bodenfunktionen wiederhergestellt oder verbessert werden. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass der Oberboden vor der Umlagerung abgetragen und bis zur Wiederverwendung fachgerecht gelagert werden muss. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung können Teile der verlorenen Bodenfunktionen erhalten werden. In teilversiegelten Bereichen mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die negativen Auswirkungen auf den **Wasserhaushalt** werden vor allem dadurch gemindert, dass eine Unterkellerung ausgeschlossen ist und somit die Deckschichtenmächtigkeit nicht maßgeblich verändert wird. Weiterhin dient die teilweise Begrünung der Dachfläche der Retention von Regenwasser und der Entlastung der Vorflut. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Das Plangebiet hat auf Grund seiner geringen Größe und Geländeneigung kaum Bedeutung als Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** werden gemindert, indem im Plangebiet keine riegelartige Bebauung vorgesehen ist und der östliche Teil des Gebietes von Bebauung freigehalten wird (Freiflächen mit Bäumen). Den Veränderungen des lokalen Mikroklimas – bedingt durch versiegelte und teilversiegelte Oberflächen - wirken das Gründach sowie die zu erhaltenden bzw. auszugleichenden Bäume im Plangebiet entgegen.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaft** werden insbesondere vermieden durch die Festsetzung des Gründachs, des Pflanzenerhaltungsgebots und die Festsetzung, dass Freiflächen gärtnerisch und mit Sträuchern gestaltet werden müssen.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kinderhaus“ umfassend dargestellt und begründet.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen teilweise ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Lebensräume und Boden kann der Eingriff teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 18.310 Ökopunkten. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Rottenburg ausgeglichen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kinderhaus“ wurde am 17.04.2018 im Gemeinderat gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 15.06.2020 bis zum 29.06.2020 statt.

Von Seiten des Landratsamts Tübingen wurde darauf hingewiesen, dass **Ausgleichsmaßnahmen** entsprechend der Eingriffsregelung zu formulieren sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind entsprechend der Einschätzungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die betroffenen FFH-Mähwiesen im Geltungsbereich müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat mitgeteilt, dass Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden können und hat daher objektbezogene **Baugrunduntersuchungen** gemäß DIN 4020 bzw. DIN 1997-2 empfohlen. Außerdem ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden zu rechnen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form der Auslegung vom 15.06.2020 bis 29.06.2020 statt. Aufgrund der Coronapandemie fand keine Informationsveranstaltung statt. Aus der Öffentlichkeit erfolgten keine Stellungnahmen.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 30.11.2020 und dem 08.01.2021 statt. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen), die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Daneben wurden die vorliegenden Fachgutachten ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den **Bürgerinnen und Bürgern** keine Anregungen vorgetragen.

Die **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen vorgetragen:

- Die Stellungnahme des Landratsamts Tübingen umfasste folgende Themen:
 - Umweltbericht mit Bilanzierung
 - Artenschutz
 - FFH-Mähwiese
 - Landwirtschaft

- Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg deckt sich inhaltlich mit der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und befasste sich mit den Themen:
 - Geotechnik
 - Verkarsterscheinungen
 - Grundwasser

Im Rahmen der **Abwägung** hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.03.2021 dem Ergebnis der Abwägung zugestimmt.

Die vom Landratsamt geforderte Korrektur der Bestandsaufnahme im Umweltbericht im Rahmen der Bilanzierung wurde zurückgewiesen, da bei der Begehung der betroffenen FFH-Mähwiesen eine Kartierung als mäßig artenreiche Fettwiese mit hoher Funktion der Bodenfruchtbarkeit erfolgte.

Ebenso zurückgewiesen wurde die Stellungnahme, dass die private Grünfläche als Biototyp 33.41 (Fettwiese mittlerer Standorte) zu gut bewertet sei im Umweltbericht und damit folgend ein zu geringer Ausgleichsumfang bilanziert wurde.

Zugestimmt wurde der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die Flächen im Umfeld der zu entwickelnden Flächen als Magerwiese einzustufen.

Zurückgewiesen wurde hingegen die Beanstandung über den Umgang mit dem städtischen Öko-Konto.

Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Nach den Anmerkungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung werden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:

- Umweltbericht Ergänzung vom 11.01.2021 (Erhaltungszustand der künftigen externen Ausgleichsfläche wurde entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes (UNB) geändert)
- Begründung: entsprechend der Ergänzung des Umweltberichts wurde Kapitel 7.3 der Begründung ergänzt (Eingriff-Ausgleichsbilanzierung).

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung werden durch die Ergänzung in ihrem Ergebnis zwar berührt, jedoch in ihren wesentlichen Aussagen und Maßnahmen nicht geändert. Von einer erneuten Auslegung konnte daher abgesehen werden.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan „Kinderhaus“ in Seebronn ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein Architekturwettbewerb für das geplante Kinderhaus ausgeschrieben, dessen Ergebnis diente als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird nun die Realisierung des neuen Kinderhauses in Seebronn ermöglicht. Damit werden sämtliche Betreuungsangebote in einem Standort gebündelt durch den Bau eines neuen Kinderhauses unter katholischer Trägerschaft. Die neue Einrichtung ist im Bereich Schule und an die Sport- und Gemeindehalle mit Parkplatz angegliedert. Die bestehende Infrastruktur kann so mitgenutzt werden.

Die Aufteilung des Plangebiets sowie das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng an den Erfordernissen des geplanten Vorhabens.

Alternativ dazu wurde erwogen das gesamte Plangebiet als zweckgebundenes Sondergebiet festzusetzen. Diese Planung wurde u.a. aus Umweltsichtspunkten verworfen. Die nun festgesetzte private Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets bietet die Möglichkeit einer

naturverträglichen Eingrünung, gleichzeitig wird der harmonische Übergang in die freie Landschaft gesichert.

Rottenburg am Neckar, den 08.10.2021

gez. Corinna Greulich
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt