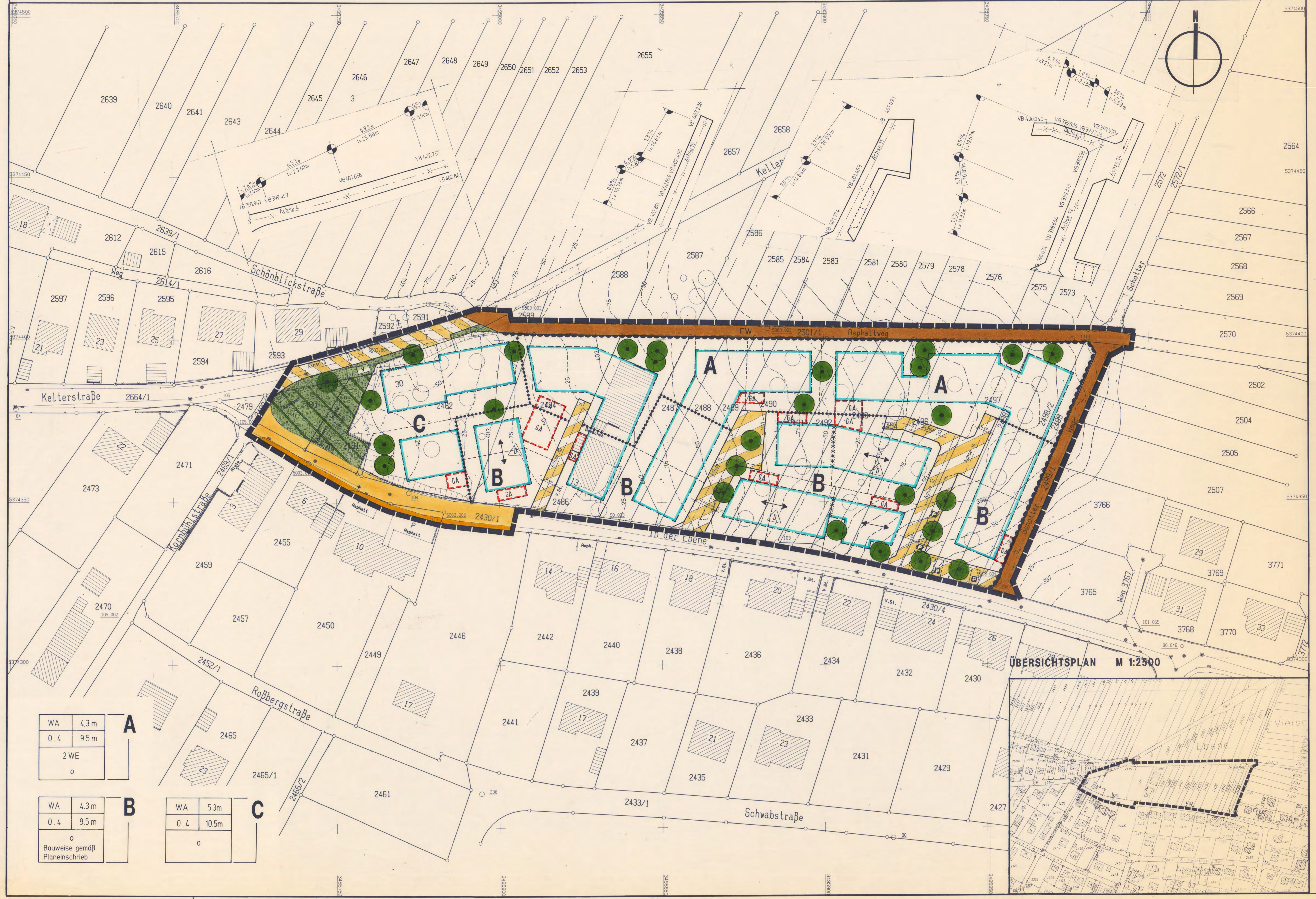
KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM
3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN "OBERE EBENE"

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16,17,19 BauNVO

TH max. 4.3 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. 4.3 m

FH max 9.5 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. 9.5 m

§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16,18 BauNVO

2 WE — MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

SD — SATTELDACH

DN — DACHNEIGUNG

↔ — HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 (1) Nr. 2 BauGB

GRENZEN

BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

xxxxxxxxx — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEG / FAHRBAHN } VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 (1) Nr, 11 BauGB

FELDWEG § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN

V — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) Nr. 15 BauGB

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME § 9 (1) Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GA — GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO

BÖSCHUNGEN

WA	4.3 m
0.4	9.5 m
2 WE	
o	

BAUGEBIETSART	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE
WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG	
BAUWEISE	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

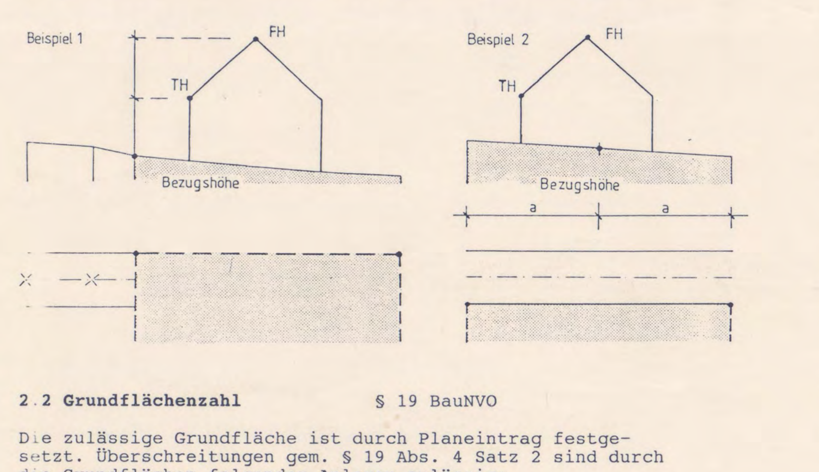
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.

In den Wohngebäuden im Bereich der Nutzungsschablone A sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlage § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzen maximalen Trauf- und Firsthöhen; sie beziehen sich auf die im Mittel gemessenen Höhen der Straßenachse im Anschluß des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche (vgl. Skizze). Als Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante aufsteigender Wand und Oberkante Dachhaut definiert. Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.



2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlagen zulässig:

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung.
2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberfläche unversiegelt gestaltet sind.

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

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
O = offene Bauweise
D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der Haupt- und Wohngebäude im Plan durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen gem. § 2 Bs. 7 Satz 2, LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar,
den 16.03.1993 [Unterschrift]

7. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

Sie sind niveaugleich auszubauen.

7.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG festgesetzt.

7.3 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang FW 2501/1 und FW 2499/1 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Beim Abgang eines Baumes ist ersatzweise ein neuer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dächer der **Hauptgebäude** sind als Satteldächer mit mindestens 38 Grad Dachneigung auszuführen und mit rot bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Werden die Dächer von Hauptgebäuden begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen mit mindestens 30 Grad Dachneigung zulässig.

Die Dachneigung von **Garagen, überdachten Stellplätzen** und **Nebengebäuden** muß mindestens 15 Grad betragen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pro Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

3. Parabolantennen §73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Parabolantennen sind farblich in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren, wobei sie bei Aufstellung in der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen dürfen.

Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe einzufügen. Die Höhenlage der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

2. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen oder Fehlstellen festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Gründungsberatung hinzugezogen werden.

3. Bodendenkmalpflege

Werden bei der Erschließung und Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

4. Straßenhöhen

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Visierbrüche basieren auf der Entwurfsplanung zur Baugeländeerschließung. Die endgültigen Höhen sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

ROTTENBURG AM NECKAR-WENDELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN "OBERE EBENE"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUß
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 20.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 22.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.10.1992

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.10.1992 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.10.1992 von 02.11.1992 bis 01.12.1992
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a.N., den 02.12.1992 [Unterschrift]

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 16.03.1993 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.1993 sowie die Begründung in der Fassung vom 24.09.1992 / 28.12.1992 / 16.03.1993

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 05.04.1993 [Unterschrift] [Siegel: Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a] [Unterschrift]
Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.04.1993 Nr. 22-32 / 2511.2-1-1024 / 93 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG
Rottenburg a.N., den 30.04.1993 [Unterschrift] [Siegel: Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7a]
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 04.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 04.05.1993 [Unterschrift]

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16,17,19 BauNVO

TH max. 4.3 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - TRAUFHÖHE MAX. 4.3 m } § 9 (1)Nr.1 BauGB

FH max 9.5 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN - FIRSTHÖHE MAX. 9.5 m } §§ 16,18 BauNVO

2 WE — MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

SD — SATTELDACH

DN — DACHNEIGUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 (1) Nr. 2 BauGB

GRENZEN

BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

xxxxxxxxx — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 (7) BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

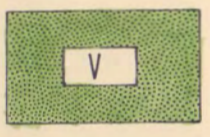
GEHWEG, FAHRBAHN } VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 11 BauGB

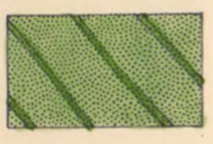
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 (1) Nr, 11 BauGB

FELDWEG § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN / PLANFESTSETZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN § 9 (1) Nr. 15 BauGB



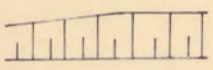
PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 (1) Nr. 15 BauGB

ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME § 9 (1) Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO



BÖSCHUNGEN

WA	4.3 m
0.4	9.5m
2 WE o	

BAUGEBIETSART	TRAUFHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE
WOHNEINHEITENBESCHRÄNKUNG BAUWEISE	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).
LBO von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

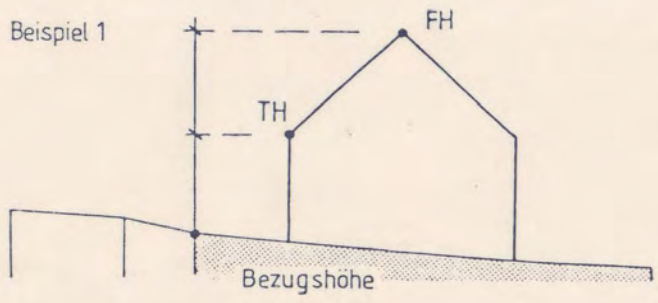
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Tankstellen ausgeschlossen und im Plangebiet nicht zulässig.

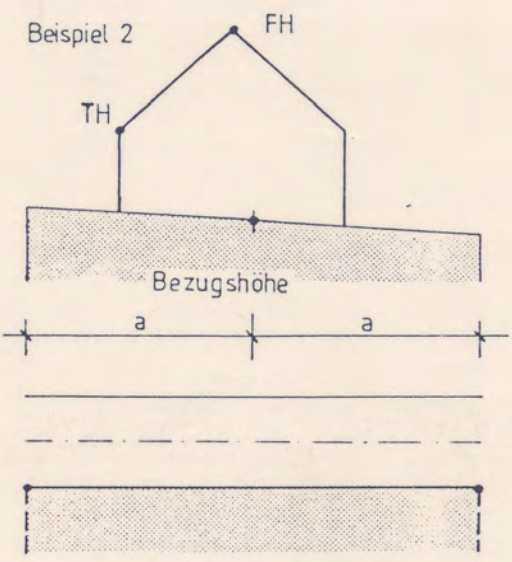
In den Wohngebäuden im Bereich der Nutzungsschablone A sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 21 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlage § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzen maximalen Trauf- und Firsthöhen; sie beziehen sich auf die im Mittel gemessenen Höhen der Straßenachse im Anschluß des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche (vgl. Skizze). Als Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante aufsteigender Wand und Oberkante Dachhaut definiert. Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden.





2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch Planeintrag festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind durch die Grundflächen folgender Anlagen zulässig:

1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Dachbegrünung.

2. Stellplätze mit ihren Zufahrten, deren Oberfläche unversiegelt gestaltet sind.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
O = offene Bauweise
D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Soweit städtebaulich erforderlich, ist die Stellung der Haupt- und Wohngebäude im Plan durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung ausgewiesen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen gem. § 2 Bs. 7 Satz 2, LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar,
den 16.03.1993

7. Verkehrsflächen und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als gemischt genutzte Verkehrsflächen festgesetzt und dienen dem Anliegerverkehr.

Sie sind niveaugleich auszubauen.

7.2 Feldwege

Die Feldwege sind als beschränkt öffentliche Wege im Sinne von § 3 Abs. 2 Ziffer 4 StrG festgesetzt.

7.3 Zu- und Ausfahrten

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang FW 2501/1 und FW 2499/1 sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Beim Abgang eines Baumes ist ersatzweise ein neuer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Hinterbeton mit 0,30 m Breite und 0,60 m Tiefe zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachgestaltung § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dächer der **Hauptgebäude** sind als Satteldächer mit mindestens 38 Grad Dachneigung auszuführen und mit rot bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer der einzelnen Gebäude mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Werden die Dächer von Hauptgebäuden begrünt, sind auch versetzt geneigte Dachflächen mit mindestens 30 Grad Dachneigung zulässig.

Die Dachneigung von **Garagen, überdachten Stellplätzen** und **Nebengebäuden** muß mindestens 15 Grad betragen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Pro Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

3. Parabolantennen §73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Parabolantennen sind farblich in die Dachfläche oder Fassade zu integrieren, wobei sie bei Aufstellung in der Dachfläche die Firsthöhe nicht überragen dürfen.

Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe einzufügen. Die Höhenlage der Gebäude wird im Sinne des § 11 Abs. 1 LBO überprüft.

2. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Unregelmäßigkeiten bei den Baugrundverhältnissen möglich. Werden beim Aushub Schichtverbiegungen oder Fehlstellen festgestellt, sollte ein Baugrundsachverständiger zur Gründungsberatung hinzugezogen werden.

3. Bodendenkmalpflege

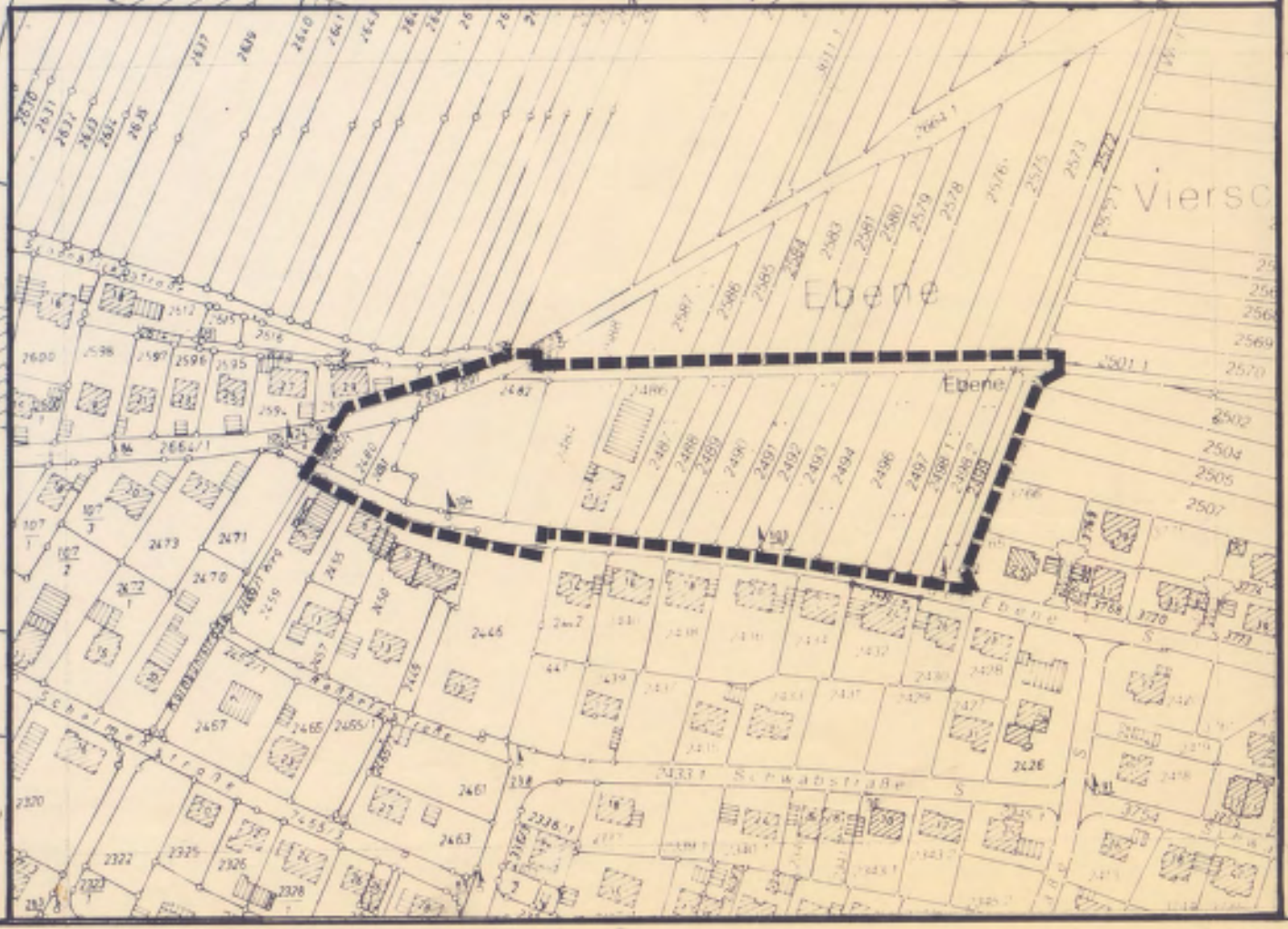
Werden bei der Erschließung und Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen zu benachrichtigen.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden aufmerksam zu machen.

4. Straßenhöhen

Die im Bebauungsplan angegebenen Höhen der Visierbrüche basieren auf der Entwurfsplanung zur Baugeländeerschließung. Die endgültigen Höhen sind der Ausbauplanung zu entnehmen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



ROTTENBURG AM NECKAR-WENDELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN "OBERE EBENE"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUß
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 20.10.1992 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Dieser Beschluß wurde am 22.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 07.10.1992

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 20.10.1992 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB
in der Fassung vom 08.10.1992 von 02.11.1992 bis 01.12.1992
in der Fassung vom von bis
öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a.N., den 02.12.1992 Kauch

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg a.N. am 16.03.1993 als Satzung beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.03.1993 sowie die Begründung in der Fassung vom 24.09.1992 / 28.12.1992 / 16.03.1993

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a.N., den 05.04.1993

Oberbürgermeister Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 27.04.1993 Nr. 22-32/2511.2-1-1024/93 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a.N., den 30.04.1993

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 04.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a.N., den 04.05.1993

Kauch

BEBAUUNGSPLAN
Gassäcker

90

Bebauungsplan " Gassäcker "

Rottenburg am Neckar - Wendelsheim

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GASSÄCKER" IN WENDELSHEIM

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Städtebauliche Begründung
Teil B: Umweltbericht
Teil C: Verfahren und Abwägung

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 07472/26452
Telefon 06232/67760
Email info@stadtplanung.com

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

5. Rahmenbedingungen

6. Ziele und Zwecke der Planung
6.1 Städtebauliche Konzeption
6.2 Konzeption Bodenschutz
6.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz
6.4 Konzeption Wasserschutz
6.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz
6.6 Konzeption Verkehrserschließung
6.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Stellung baulicher Anlagen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
7.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
7.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
7.6 Private Grünflächen
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.8 Leitungsrecht
7.9 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
7.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
7.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
7.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

8. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11. Flächenbilanz

12. Kosten
12.1 Äußere Erschließung
12.2 Innere Erschließung
12.3 Öko-Konto

13. Folgekosten

B. Umweltbericht

1. Ausgangslage

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
1.1.1 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen
1.1.2 Umfang des Vorhabens
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele zum Umweltschutz
1.2.1 Fachgesetze
1.2.2 Fachpläne, Gutachten

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
2.5 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB
2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

C. Verfahren und Abwägung

1. Aufstellungsbeschluss

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1 Schreiben der Wendelsheimer Bürger vom 06.05.2005
2.2 Landesfachverband für das Schreinerhandwerk Baden-Württemberg

3. Beteiligung der Behörden

3.1 EnBW Regional AG
3.2 Landratsamt Tübingen, Naturschutz- und Planungsamt
3.3 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
3.4 Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe

4. Öffentliche Auslegung

4.1 Albert Gebhart
4.2 Leonhard Thoma
4.3 Kumpf-Fashion GmbH
4.4 Helmut Holocher
4.5 Heinz Haspel

5. Anregungen der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung

5.1 Landratsamt Tübingen, Naturschutz- und Planungsamt
5.2 Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe

6. Weitere Planergänzungen

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen wird in Rottenburg am Neckar sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen aufgrund der positiven demographischen Entwicklung weiter hoch bleiben. In Wendelsheim selbst stehen der Gemeinde keine Bauplätze für Wohnungsbau mehr zur Verfügung.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung eines moderaten Wachstums soll mit dem Gebiet "Gassäcker" der endgültige südöstliche Ortsrand geschaffen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 10.05.2005 beschlossen, für den Bereich "Gassäcker" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach stellt das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche, geplant“ dar. Dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg aus den Jahren 1989/90 mit Ergänzung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 sind keine Darstellungen zu entnehmen, die einer Nutzung der Flächen als Wohngebiet entgegenstehen. Der Südrand des Plangebietes soll eingegrünt werden.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das geplante Wohngebiet ist westlich, nördlich und östlich in den bestehenden Ortsrand von Wendelsheim eingebettet. Westlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich eine Schreinerei, die die Wohnsituation durch Produktionslärm in einem kleineren Teil des Plangebietes beeinflusst.

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Energieversorgung Baden-Württemberg, die verkabelt wird. Die dazu gehörende Umspannstation im Nordwesten der geplanten Baufläche bleibt erhalten. Der im Norden verlaufende Feldweg Flst.Nr. 30/1 wird aufgehoben, die in ihm verlaufenden Erdkabel (20-kV-Leitung, Hausanschlüsse) werden über ein Leitungsrecht gesichert.

Im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen (Dorfbildsatzung)" vom 12.04.1985 liegen die Flst.Nr. 1993, 1993/1, 1994, 1995 und 1995/1. Die Dorfbildsatzung wird für diese nun im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke aufgehoben.

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen (Ammertal-Schönbuchgruppe).

5. Rahmenbedingungen

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärm- und Staubeinwirkungen des angrenzenden Schreinereibetriebes wurde eine **Sachverständigenstellungnahme zu den Immissionen**[1] erarbeitet, die die Erforderlichkeit und Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

Zur **Untersuchung des Baugrundes und der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser** wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt[2].

Mit den **landschaftsplanerischen Untersuchungen**[3] soll das erforderliche Abwägungsmaterial i.S.d. § 1a BauGB bereitgestellt werden. Sie liegen der Umweltprüfung zu Grunde (Teil B dieser Begründung).

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde die **Erschließungsplanung**[4] erarbeitet.

Die Unterlagen wurden bei der Bearbeitung dieser Begründung herangezogen.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Baugebiet soll ein wichtiger Beitrag für die Versorgung mit Familienhäusern geleistet werden. In Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Strukturen soll daher eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Im Vorfeld wurden Planungsvorstellungen in Form mehrerer Gestaltungspläne entwickelt, aus denen vom Ortschaftsrat einer ausgewählt und von ihm und dem Gemeinderat als Grundlage für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes beschlossen wurde.

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebiets stellt den südöstlichen Abschluss der vorhandenen Ortslage dar. Unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und der Bauwünsche der Grundstückseigentümer im Plangebiet ist eine überwiegende Wohnbebauung mit freistehenden Familienhäusern sowie Doppelhäusern vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Schwalben- und die Adlerstraße sowie für einzelne Gebäude über die Filderstraße. Die Hauptzufahrt ins Plangebiet erfolgt von Westen. Das Gebiet ist im Innern bedingt durch nur eine Zufahrt frei von Durchgangsverkehr. Die Straßenräume können im Mischprofil gestaltet werden. In der Hauptzufahrt befindet sich ein Anger, der umfahren werden kann. Nach Osten zur Filderstraße besteht eine Notzufahrt.

Von der Friedrich-List-Straße aus können drei bebaute Grundstücke in zweiter Reihe bebaut werden. Die Zufahrten und die Führung der Erschließungsleitungen sind dabei jeweils über die Grundstücke durch die Grundstückseigentümer herzustellen. Die Erschließung von Süden über das neue Baugebiet scheidet aus, weil die Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag nicht unterzeichnen wollten bzw. zu einer Kostenübernahme nicht bereit waren.

---

1 Dr.-Ing Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Sachverständigenstellungnahme zu den Immissionen, Tübingen, November 2004/Februar 2005 (Ergänzungen)

2 Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH, Baugrundgutachten für das Baugebiet "Gassäcker" in 72108 Rottenburg – Wendelsheim, Landkreis Tübingen, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-0180, Rottenburg am Neckar., September 2004

3 Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele, Rottenburg, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-182

4 Ingenieurbüro für das Bauwesen Raidt und Geiger, Erschließungsplanung für das Baugebiet "Gassäcker" in Rottenburg am Neckar - Wendelsheim, Rottenburg am Neckar 2005

Erschließungsstraßen und Bebauung werden am Geländeverlauf ausgerichtet. Am südlichen Ortsrand sind traufständige Einzel- oder Doppelhäuser geplant, die einen harmonischen Übergang zur Landschaft bilden sollen. Grundsätzlich soll die Gebäudestellung die Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Am östlichen Gebietsrand berücksichtigt die Planung die Empfehlungen der Sachverständigenstellungnahme zu den Immissionen der gegenüberliegenden Schreinerei.

6.2 Konzeption Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Boden mit Eingriffen durch Überbauung bzw. Versiegelung und Teilversiegelung zu rechnen. Mit folgenden Maßnahmen sollen diese Eingriffe vermieden bzw. gemindert werden:

- Beschränkung der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß,
- Befestigung eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche (Anger, Randbereich, Fuß-/Radwege) mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Pflastersteine mit definiertem Fugenabstand),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich privater Grundstückszufahrten und nicht überdachter Stellplätze,
- Wiederverwendung des Mutterbodens auf dem Grundstück.

6.3 Konzeption Biotop- und Landschaftsschutz

Hauptbeeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und in -geringerem Umfang- durch die Entfernung ortstypischer Vegetation zu erwarten. Mit folgenden Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Neupflanzung von (Obst)bäumen auf den Baugrundstücken,
- Vorgaben hinsichtlich der Gebäudestellung und der äußeren Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung,
- Gestaltung eines landschaftstypischen Ortsrandes im Süden (Einbeziehung der Rückhaltemulde)
- Vorschriften zur Bauart von Leuchten und zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln

6.4 Konzeption Wasserschutz

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen sowie Bodenverdichtung führen dazu, dass anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Dies soll insbesondere mit folgenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden:

- Minderung der Versiegelung
- Im überwiegenden Teil des Plangebietes Ableitung des auf den Dachflächen und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenwasserkanal zu Rückhalte- und Pufferbereichen am südlichen Gebietsrand und im Außenbereich und von dort zum Neckar

6.5 Konzeption Klima/Luft und Immissionsschutz

Durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation wird kleinräumig das Regenerationspotential der Luft verringert. Insgesamt wird durch Verringerung der aktiven Oberfläche die

ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sollen durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Minderung der Versiegelung,
- Anpflanzungen auf Baugrundstücken und im Straßenraum,
- Zulässigkeit begrünter Dächer,
- Gebäudestellung als Einladung zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie,
- Lärmschutzbebauung in der Nachbarschaft zur Schreinerei.

6.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Adlerstraße bzw. die Schwalbenstraße. Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes wird über die Filderstraße angebunden. Im Gebietsinnern gibt es keinen Durchgangsverkehr; der Anger und die Wohnhöfe bieten gute Möglichkeiten zum Aufenthalt. Für Notfallsituationen gibt es eine Ausfahrtsmöglichkeit zur Filderstraße.

6.6.1 Ruhender Verkehr

In Teilbereichen sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze vorgesehen.

6.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, auf denen sich alle Verkehrsteilnehmer bewegen. Nach Osten sind Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zur Filderstraße und in Richtung Ortsmitte vorgesehen. Über die Verlängerung der Filderstraße bzw. über die Adler- und die Schwalbenstraße gelangen Fußgänger und Radfahrer zu den Verbindungswegen nach Rottenburg und in die freie Landschaft.

6.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

6.7.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt zum überwiegenden Teil im Trennsystem. Nur die an die Adlerstraße angrenzenden Baugrundstücke entwässern im Mischsystem. Eine Rückhaltung wurde innerhalb und außerhalb des Baugebietes geprüft. Die Einrichtung von Rückhaltemulden ist zweigeteilt sowohl innerhalb wie außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die dafür vorgesehenen Flächen außerhalb des Plangebietes stehen im Eigentum der Stadt.

6.7.2 Umspannstation

Die vorhandene Umspannstation an der Adlerstraße bleibt erhalten; die von Südwesten zuführende Freileitung wird verkabelt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB Räume für sonstige nicht störende wohnungsnahe Gewerbebetriebe; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die bereits bebauten Flächen an der Friedrich-List-Straße und der Adlerstraße sowie die neuen Bauflächen an der verlängerten Filderstraße werden als "Dorfgebiet" festgesetzt. An der Friedrich-List-Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung und eine Imkerei. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkten differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) und von 0,5 (Dorfgebiet).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die differenzierte Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topographie sowie den erforderlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft bzw. dem Übergang zur vorhandenen Bebauung im Norden, Osten und Westen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen, Stellung baulicher Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauweise ist im "Allgemeinen Wohngebiet" und im "Dorfgebiet" als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Für Teile der Bebauung im "Dorfgebiet" (MD 1) wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, die die Anforderungen aus Sicht der gutachterlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz zusammen mit den Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB umsetzen soll (vgl. 7.9).

Festgesetzt werden in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen im "Allgemeinen Wohngebiet" und im "Dorfgebiet" verschiedene Bereiche, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll die Versorgung mit Familienhäusern sichergestellt werden. Die Differenzierungen der Bereiche haben unterschiedliche Gründe: Im Dorfgebiet soll bei der Bebauung in 2. Reihe ohne direkte Erschließung eine Verdichtung verhindert werden; deshalb werden dort nur Einzelhäuser mit höchstens 3 Wohnungen zugelassen. Innerhalb des neuen Baugebietes werden Bereiche festgesetzt, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind, weil dies im Rahmen der freiwilligen Umlegung von den Grundstückseigentümern so gewünscht wurde. Gegenüber der Schreinerei Schäfer werden ebenfalls nur Einzelhäuser zugelassen, um wegen der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (keine öffenbaren Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an der Ostseite) noch sinnvoll zu organisierende Gebäude zu erhalten.

Für die Stellung der Hauptgebäude ist teilweise die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, um die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung des Ortsrandes zu gewährleisten und die Ergebnisse der Gespräche im Rahmen der freiwilligen Umlegung umzusetzen.

Im "Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2" und im "Dorfgebiet 4" sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig, im "Allgemeinen Wohngebiet 3" und im "Dorfgebiet 2" höchs-

tens 3 Wohnungen je Einzelhaus und im "Dorfgebiet 3" höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Eine höhere bauliche Verdichtung soll insbesondere wegen der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten, wegen der angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen und der Lage am Ortsrand vermieden werden.

Im "Dorfgebiet 1" sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Allseits offene Garagen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebengebäude sind im Rahmen der Regelungen der Landesbauordnung zulässig (verfahrensfrei bis 40 m^3 Volumen).

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Grundstücksnutzung und für das "Dorfgebiet 1" die Umsetzung der Lärmschutzbebauung erreicht werden.

7.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Flächen sichern die Erreichbarkeit der freien Landschaft und der Ortsmitte für Fußgänger und Radfahrer.

Vom im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Weg Flst.Nr. 2092/1 ist ein Zufahrtsverbot auf die Baugrundstücke festgesetzt, um das (nicht zulässige) Befahren des Weges durch die Anwohner und Besucher zu verhindern.

7.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Am südlichen Gebietsrand sind Flächen zur Rückhaltung des im Baugebiet auf den Dächern, Hof- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Das Wasser wird diesen Flächen über Regenwasserkanäle zugeleitet. Über Kaskaden fließt es gedrosselt über einen Graben einer weiteren Rückhaltefläche im Außenbereich zu; von dort aus gelangt das Wasser über vorhandene Grabensysteme zum Neckar. Damit wird das Oberflächenwasser verzögert dem Vorfluter zugeführt; dies ist aus Gründen des Grundwasserschutzes und der Grundwasseranreicherung sinnvoll.

7.6 Private Grünflächen

Festgesetzt wird die private Grünfläche "Rückhaltung". Zusammen mit den „Verkehrsgrünflächen“ übernehmen sie Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen am Rand und innerhalb der bebauten Fläche.

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

Im Bebauungsplan werden entsprechend den Empfehlungen des landschaftsplanerischen Gutachtens Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Verwendung von insektenschonenden Lampen und Leuchten getroffen (siehe auch Teil B. Umweltbericht).

Damit sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und -soweit möglich- ausgeglichen werden.

7.8 Leitungsrecht

Auf dem Flst.Nr. 30/1 ist ein Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Leitungen (20-kV-Kabel, 1-kV-Kabel, Hausanschlüsse) mit einer Breite von je 0,5 m beidseits der Leitungsachse festgesetzt. Auf den Flst.Nr. 1961 und 1959 (künftig Flst.Nr. 3903 und 3904), ist ein Leitungsrecht zur Führung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

7.9 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Auf den Baugrundstücken Nr. 2 bis 4 entlang der verlängerten Filderstraße (siehe Skizze auf der nächsten Seite) dürfen an den Ostfassaden der Gebäude innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Damit werden die Empfehlungen des Gutachters für das Grundstück Nr. 3 im Sinne der Vorsorge auf die Grundstücke 2-4 an der Filderstraße ausgedehnt. Außenwohnbereiche (Terrasse, Freisitze, Loggien, Balkone) müssen einen Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze von mindestens 7 m aufweisen. Das Grundstück Nr. 4 wurde entsprechend der Empfehlungen des Gutachters und seiner durch die Erschließungssituation begründeten Eignung für andere als nur Wohnnutzungen in das Dorfgebiet einbezogen. Für das Grundstück Nr. 1 werden die Orientierungswerte für Misch-/Dorfgebiete eingehalten; weitere Massnahmen sind nicht erforderlich.

Zu diesen Vorschriften sind ergänzend die Festsetzungen zur Bauweise zu betrachten. Im "Dorfgebiet 1" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gilt: Entlang der östlichen Grundstücksgrenze muss zwischen der Nord- und Südgrenze des Baugrundstücks eine durchgehende Bebauung mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über der Hinterkante der Filderstraße ohne öffenbare Fenster oder Türen von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) hergestellt werden. Dazu sind die Gebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude wie z.B. Garagen) auf dem Baugrundstück baulich miteinander zu verbinden (z.B. durch unmittelbares Aneinanderbauen oder durch eine Verbindung mit Wandscheiben ohne offene Versprünge). Vor- und Rücksprünge an Gebäuden oder von Gebäuden auf benachbarten Baugrundstücken sind zulässig, wenn die durchgehende Bebauung mit einer Höhe von mindestens 3 m erreicht wird. Es gilt die offene Bauweise; die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Abstandsflächen richtet sich ansonsten nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Die Skizze stellt die Umsetzungsmöglichkeiten dieser Vorschriften für eine "Lärmschutzbebauung" auf den Grundstücken 2 bis 4 entlang der Filderstraße dar, mit der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden sollen.

Beeinträchtigungen an den Gebäuden in der zweiten Reihe von der Filderstraße aus betrachtet sind bei bebauter MD-Fläche entlang der Filderstraße nicht zu erwarten.

In der zweiten Baureihe (siehe Skizze, Gebäude 6-9) sind an einzelnen Gebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete dann zu erwarten, wenn die Bebauung entlang der verlängerten Filderstraße erst nach der Bebauung der zweiten Baureihe erfolgt. Dazu ist festzustellen:

- Die Grundstücke 1-4 entlang der verlängerten Filderstraße werden nach der Umlegung ebenso der Stadt gehören wie die Grundstücke 6, 7 und 9 in der zweiten Baureihe. Die Stadt wird den Abverkauf so organisieren, dass die Baugrundstücke 2-4 entlang der Filderstraße zunächst verkauft und bebaut werden (Bauverpflichtung zwei Jahre nach Kauf). Dies dürfte insofern unproblematisch funktionieren, weil diese Grundstücke über die Filderstraße erschlossen sind und zügig nach Fertigstellung des Bebauungsplanes bebaut werden können.

Abb. Vorgeschlagene Lärmschutzbebauung im "Dorfgebiet 1" gegenüber der Schreinerei

- Da die Überschreitungen zeitlich befristet sein werden und nach der Bebauung der verlängerten Filderstraße Überschreitungen nicht mehr auftreten, wird eine Überschreitung von bis zu 3 dB nur im Zeitbereich tags für die Grundstücke 7 und 8 als hinnehmbar erachtet. Dauerhaft unzumutbare Wohnverhältnisse können ausgeschlossen werden.

7.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des Landschaftsplanerischen Gutachtens werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff teilweise ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um Anpflanzungen auf Baugrundstücken und Grünflächen sowie um Standorte für Einzelpflanzungen im Straßenraum (Anger).

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Begrünung der Baugrundstücke, der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Bepflanzung von Verkehrsflächen.

7.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des Grünordnungsplans nachhaltig umgesetzt wird.

7.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,25 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

8. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird die Lage des Plangebietes in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen (Ammertal-Schönbuch-Gruppe). Für das Wasserschutzgebiet gilt die Rechtsverordnung vom 21.11.1966; für die Abgrenzung der Schutzzone III B soll das Verfahren 2005 eingeleitet werden.

Daneben haben verschiedene Behörden um Hinweise zu den von ihnen vertretenen Belangen im Bebauungsplan gebeten, die berücksichtigt wurden.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Teile der Baugrundstücke, zu Außenantennen, zu Freileitungen und zur Höhenlage der Baugrundstücke soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Die örtlichen Bauvorschriften für Dachgauben lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten. Sie wurden um Bestimmungen für Dacheinschnitte ergänzt, da diese in den Ortsrandlagen von Bauwilligen nachgefragt werden. Dacheinschnitte haben zur Wahrung des Erscheinungsbildes die gleichen Gestaltungsvorgaben (Anordnung, Größen usw.) am Dach einzuhalten wie Dachgauben.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden in einem freiwilligen Bodenordnungsverfahren umgelegt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	**ca. 3,43 ha**	**100,0 %**
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,63 ha	48 %
Dorfgebiet	ca. 1,28 ha	37 %
davon Bestand	*ca. 0,77 ha*	
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca. 0,46 ha	13 %
davon Bestand	*ca. 0,14 ha*	
Private Grünflächen	ca. 0,06 ha	2 %
Versorgungsfläche	ca. 0,005 ha	0 %
davon Bestand	*ca. 0,004 ha*	

Es ist davon auszugehen, dass abhängig von der letztlich gewählten Aufteilung etwa 40 Baugrundstücke entstehen, auf denen ca. 60 Wohneinheiten realisiert werden. Diese werden statistisch von ca. 130 Einwohnern bewohnt werden.

12. Kosten

Die Bruttokosten wurden am 15.09.2005 vom Ingenieurbüro Raidt und Geiger zusammengestellt. Ingenieurhonorare, das Honorar für die Baulandumlegung sowie Zuschläge für Unvorhergesehenes sind nicht berücksichtigt.

12.1	**Äußere Erschließung**	**100.000 EUR**
	Schmutzwasserkanalisation	30.000 EUR
	Regenwasserableitung	50.000 EUR
	Wasserversorgung	20.000 EUR
12.2	**Innere Erschließung**	**1.035.000 EUR**
	Verkehrsanlagen (Straße und Beleuchtung)	350.000 EUR
	Schmutzwasserkanalisation	220.000 EUR
	Regenwasserableitung	200.000 EUR
	Hausanschlüsse	150.000 EUR
	Wasserversorgung	115.000 EUR
12.3	**Öko-Konto**	**48.210 EUR**

13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.09.2005 mit ca. 9.700 EUR jährlich ermittelt.

B. Umweltbericht

1. Ausgangslage

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht festgehalten.

Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB).

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einer Fläche von etwa 2 ha Baugrundstücke für Wohngebäude, auf einer kleineren Fläche mit ca. 0,2 ha für Wohngebäude und damit verträgliche Nutzungen und für eine bereits mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Schuppen bebaute Fläche von ca. 1 ha Baurechte geschaffen werden.

1.1.1 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungsformen aus:

- Wohnbauflächen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl und festgesetzten Gebäudehöhen sowie einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- Mischbauflächen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl und festgesetzten Gebäudehöhen sowie einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude,
- Verkehrsflächen,
- Grünflächen und Flächen für Rückhaltemulden,
- Versorgungsflächen

1.1.2 Umfang des Vorhabens

Es entsteht folgender Bedarf an Boden für die einzelnen Nutzungen :

Geltungsbereich	**ca. 34.286 m²**	**100%**
Verkehrsflächen	ca. 4.331 m²	12 %
davon Bestand	*ca. 1.398 m²*	
Dorfgebiet	ca. 12.784 m²	37 %
davon Bestand	*ca. 7.663 m²*	
Wohngebiet	ca. 16.299 m²	48 %
Grünfläche/Anger	ca. 220 m²	1 %
Rückhaltemulden	ca. 598 m²	2 %
Versorgungsfläche	ca. 54 m²	0 %
davon Bestand	*ca.40 m²*	
Nettobauland	**ca. 29.083 m²**	**85 %**

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele zum Umweltschutz

Innerhalb der Fachgesetze werden für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Diese sollen im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden. Nachfolgend sind die für die vorliegende Planung relevanten Zielaussagen zusammengestellt:

1.2.1 Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes-Immissionsschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)
	Richtlinien zu Freizeitlärm, Geruchsimmissionen usw.	Schutz der Allgemeinheit vor Freizeitlärm, Geruchsimmissionen (v.a. landwirtschaftlicher Art) usw.
	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Sicherung der Lebensgrundlagen; Erholung in Natur und Landschaft
Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung)

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
		- die biologische Vielfalt
	FFH-Richtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen durch die Pflicht zur Kennzeichnung von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischer Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Ziele
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	BauGB	Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne

1.2.2 Fachpläne, Gutachten

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar
Im Gebiet selbst und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine geschützten Landschaftsteile ausgewiesen. Der Planbereich liegt in der fachtechnisch ausgewiesenen Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen (Ammertal-Schönbuchgruppe). Die Ausweisung ist noch nicht rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan formuliert die örtlichen Zielsetzungen für Naturschutz und Landschaftspflege. Danach ist das bedeutende Landschaftspotential unter gleichzeitiger Sicherung der aus den Planzielen abzuleitenden Erfordernisse der Entwicklung im Verwaltungsraum zu erhalten. Der Teilort Wendelsheim soll langfristig an das Naherholungsgebiet Oberes Neckartal angebunden werden

Dementsprechend fordert der Landschaftsplan eine Ortsrandeingrünung an der südlichen Grenze des geplanten Wohngebiets „Gassäcker". Weiterhin wurden südlich des Gebietes Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, die vorrangig als Standort für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden sollten.

Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gassäcker"
Ziel des Grünkonzepts zum Bebauungsplan ist die hochwertige Durchgrünung des geplanten Wohngebiets unter weitestgehender Einbeziehung der vorhandenen Landschaftsstruktur.

Als Schwerpunkte werden gesehen

- Vernetzung von öffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb des Gebiets
- Schaffung eines naturraumtypischen Übergangs mit Vernetzungsfunktion in die angrenzende freie Landschaft.

Sachverständigenstellungnahme zu den Immissionen
Die Sachverständigenstellungnahme untersucht

- die Auswirkungen der Geräuschemissionen durch den bestehenden Schreinereibetrieb und die ausgewiesenen Gewerbeflächen des Bebauungsplanes "Wiesenäcker" auf das geplante Wohnbaugebiet "Gassäcker". Dazu werden die zu erwartenden gewerbebedingten Lärmimmissionen bestimmt, die daraus resultierenden Geräuschim-

missionen an maßgeblichen Immissionsorten im geplanten Wohnbaugebiet ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten der DIN 18005 verglichen.

- Staubemissionen und –immissionen durch die Schreinerei und bewertet diese anhand der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV.

Das Gutachten kommt dabei zu dem Schluss, dass bei uneingeschränktem Betrieb der Schreinerei die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 im östlichen Teil des Plangebietes in der ersten und zweiten Baureihe überschritten werden (Bauplätze 1-8, siehe Skizze Seite 11). Daraus werden folgende Schlussfolgerungen gezogen[5]:

In der ersten Baureihe wird an der Ostfassade von Gebäude 2 der Orientierungswert der DIN 18005 tags um 2 dB (A) überschritten. In der zweiten Baureihe werden an den Gebäuden 4, 5 und 6 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an einzelnen Fassadenabschnitten überschritten. Zur Lösung dieses Lärmkonfliktes bestehen zwei grundsätzliche Lösungsansätze:

- *Bauzwang, Grundrissausrichtung, Einschränkung in der Fassadengestaltung und Gemengelage*
  Das Gebäude 2 in der ersten Baureihe wirkt als Schallschirm für das Gebäude 4 in der zweiten Baureihe. Ähnlich deckt das Gebäude 1 das vorgelagerte Gebäude 4 ab, wenn die Südfassade von Gebäude 1 gegenüber der Südfassade von Gebäude 4 um ca. 5 m nach Süden vorgelagert ist. Zur Sicherung der Schirmwirkung wäre im Bebauungsplan eine entsprechend scharfe Abgrenzung der bebaubaren Flächen für die Gebäude 1 und 4 erforderlich. Wegen der hohen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Ostfassade des Gebäudes 4 sollte weiterhin öffentlichrechtlich vereinbart werden, dass eine Nutzung des Gebäudes 4 erst nach Errichtung des Gebäudes 1 erfolgen kann. Alternativ wäre im Bebauungsplan bis zur Errichtung des Gebäudes 2 festzusetzen:

  "Da die zum Immissionsabbau zu geringen Abstände zum bereits bestehenden Schreinereibetrieb Schäfer eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht erwarten lassen, sind bis zur Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück 2 die Grundrisse so zu gestalten, dass an der Ostfassade des Gebäudes 4 keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet sind."

  Diese Festsetzung ist erforderlich, damit künftige Eigentümer dieses Gebäudes auf Grundlage der TA Lärm keine drittschützenden Forderungen an den Schreinereibetrieb stellen können. Für das Gebäude 5 wird eine Firstausrichtung Nord-Süd empfohlen, die verbleibende geringe Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB (A) an den Gebäuden 5 und 6 kann im Rahmen einer Gemengelagebeurteilung gemäß TA Lärm Nr. 6.7 durch folgenden Hinweis bewältigt werden:

  "Hinweis: Die Gebäude auf den Grundstücken 4 bis 6 sollen in unmittelbarer Nähe zu der bestehenden Schreinerei errichtet werden. Der Betrieb dieses Handwerksbetriebes kann zu störenden Lärmeinwirkungen führen. Diese Einwirkungen liegen auch bei Berücksichtigung einer angemessenen Betriebserweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von Nachteilen und Belästigungen, wie sie für Mischgebiete festgesetzt sind. Der Handwerksbetrieb genießt Bestandsschutz. Die geplanten Gebäude rücken an den bestehenden Handwerksbetrieb heran. Deshalb sind dort die Grundstücksnutzungen mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Es liegt

[5] Dr.-Ing Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Aufstellung des Bebauungsplanes „Gassäcker" in Rottenburg - Wendelsheim, Sachverständigenstellungnahme zu den Immissionen, 24.11.2004

eine Gemengelage vor. Für die Gebäude 4, 5 und 6 ist tags (6:00 – 22:00 Uhr) als Zumutbarkeitsgrenze für Gewerbelärmauswirkungen der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB (A) anzusetzen."
Die Überschreitung der Orientierungswerte an Gebäude 2 in der ersten Baureihe kann nicht durch eine erhöhte Zumutbarkeit aufgrund der Gemengelage bewältigt werden, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm i. d. R. nur bis zur Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes abgewogen werden dürfen. Statt dessen ist für das Gebäude 2 festzusetzen:

"Da die zum Immissionsabbau zu geringen Abstände zum bereits bestehenden Schreinereibetrieb eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht erwarten lassen, ist das Gebäude 2 so zu gestalten, dass an der Ostfassade keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet sind. Außenwohnbereiche (Terrasse, Freisitze, Loggien, Balkone) müssen einen Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze von mindestens 7 m aufweisen."

Generell sollte der First der Gebäude 1, 2 und 3 Nord-Süd ausgerichtet sein. Es empfiehlt sich, die Garage des Gebäudes 2 entlang der Ostfassade vorzusehen.

- *Verzicht auf eine Bebauung des Grundstücks 2 in der ersten Baureihe*
  Ein Verzicht auf die Bebauung des Grundstücks 2 in der ersten Baureihe reduziert den bestehenden Lärmkonflikt, wenn auf diesem Grundstück ersatzweise ein 3,5 m hoher Wall entlang der östlichen Grundstücksgrenze entsteht. Der Wall könnte etwa in die Gestaltung eines Spielplatzes einbezogen werden. An den Gebäuden 4 und 6 werden damit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Für das Gebäude 5 bietet der Lärmschutzwall für das Obergeschoss keine nennenswerte Entlastung, für das Untergeschoss eine Entlastung um ca. 2 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit aber noch nicht eingehalten. Die verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte am Gebäude 5 kann im Rahmen einer Gemengelagebeurteilung gemäß TA Lärm Nr. 6.7 bewältigt werden. Eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücke im Plangebiet ist nur bei Beschränkungen der Schallimmissionen der Schreinerei möglich.

  Eine Variantenuntersuchung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nur bei überwiegend mechanischer Lüftung der Werkstatt eingehalten werden können.

  Die zulässigen Maximalpegel für Geräuschspitzen werden im Plangebiet eingehalten. Eine Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen entsprechend Nr. 7.4 der TA Lärm, die zu organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen des gewerblichen Verkehrs auf öffentlichen Straßen führen könnte, ist nicht erforderlich.

  Aufgrund der geringen Staubemissionen des Schreinereibetriebs kann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für PM_{10} durch Staubemissionen der Schreinerei sicher ausgeschlossen werden.

Nach einer Optimierung der Gebäudestellungen wurde am 03.02.2005 durch den Gutachter eine weitere Überprüfung[6] durchgeführt:

Variante 1: Geräuschimmissionen bei bebauter MI-Fläche
Für Variante 1 lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

[6] Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Bebauungsplan "Gassäcker" in Rottenburg-Wendelsheim, Sachverständigenstellungnahme zu den Geräuschimmissionen (Variantenbetrachtung) vom 03.02.2005

- *Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in den Gebäuden 2 und 3 sollten einen Mindestabstand von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze aufweisen.*

- *Zum Schutz des EG von Gebäude 3 empfehlen wir darüber hinaus entlang der östlichen Grenze des Grundstücks die Errichtung einer ca. 3 m hohen Wand (z. B. Stützmauer eines Carport-Daches* – (vergl. Abb. 1 in der Anlage der Original-Stellungnahme) *oder ein entsprechend hohes Wall-Wand-System (z. B. Anböschung durch 1 m hohen Wall mit 2 m hoher aufgesetzter begrünter Schallschutzwand* – (vergl. Abb. 1 in der Anlage der Original-Stellungnahme*). Darüber hinaus sollten schutzbedürftige Räume im OG keine öffenbaren Fenster zur Ostfassade hin erhalten.*

- *Bei einer Ausweitung der MI-Fläche auf das Grundstück des Gebäudes 4 werden die Orientierungswerte sicher unterschritten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Soll das Grundstück weiterhin dem Allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden, gilt: Ein 3 m hohes Wall-Wand-System bietet im EG von Gebäude 4 einen ausreichenden Schutz. Ein weitergehender Schutz des OG scheint aus unserer Sicht – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – unverhältnismäßig. Auf Grund der verbleibenden Überschreitungen im OG sollten schutzbedürftige Räume keine öffenbaren Fenster zur Nord- bzw. Ostseite hin aufweisen. Nur eingeschränkt können wir empfehlen, die Überschreitungen im Rahmen einer Gemengelage-Beurteilung gemäß TA Lärm Nr. 6.7 zu bewältigen.*

- *Für die übrigen Gebäude (1, 5 – 9) ist kein Schallschutz erforderlich.*

Variante 2: Geräuschimmissionen bei unbebauter MI-Fläche
Für Variante 2 lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- *Bei einer Ausweitung der MI-Fläche auf das Grundstück des Gebäudes 4 werden die Orientierungswerte sicher unterschritten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Soll das Grundstück weiterhin dem Allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden, gilt: Ein 3 m hohes Wall-Wand-System bietet im EG von Gebäude 4 einen ausreichenden Schutz. Ein weitergehender Schutz des OG scheint aus unserer Sicht – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – unverhältnismäßig. Auf Grund der verbleibenden Überschreitungen im OG sollten schutzbedürftige Räume keine öffenbaren Fenster zur Nord- bzw. Ostseite hin aufweisen. Nur eingeschränkt können wir empfehlen, die Überschreitungen im Rahmen einer Gemengelage-Beurteilung gemäß TA Lärm Nr. 6.7 zu bewältigen.*

- *Damit am Gebäude 7 die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, ist auf dem Grundstück von Gebäude 3 an der östlichen Grundstücksgrenze ein 3 m hohes Wall-Wand-System (z. B. Anböschung durch 1 m hohen Wall mit 2 m hoher aufgesetzter begrünter Schallschutzwand) zu errichten* (vergl. Abb. 2 in der Anlage der Original-Stellungnahme).

- *Am Gebäude 8 werden die zulässigen Orientierungswerte mit einem 3 m hohen Wall-Wand-System im EG nur mehr geringfügig (max. 1 dB) überschritten. Diese geringe Überschreitung kann im Rahmen einer Gemengelage-Beurteilung gemäß TA Lärm Nr. 6.7 bewältigt werden, insbesondere, da diese Überschreitung zeitlich begrenzt ist (nach Errichtung von Gebäude 3 in der ersten Baureihe werden die Orientierungswerte eingehalten).*
  Im OG bleiben auch mit einem 3 m hohen Wall-Wand-System die Orientierungswerte der DIN 18005-1 teilweise überschritten. Hauptsächlich davon betroffen ist die nördli-

chen Hälfte der Ostfassade. Das heißt, auf halber Länge der Ostfassade sollten schutzbedürftige Räume keine öffenbaren Fenster aufweisen. Die geringfügigen Überschreitungen (max. 1 dB) an den verbleibenden Fassadenabschnitten (Nord und Ost) können im Rahmen einer Gemengelage-Beurteilung gemäß TA Lärm Nr. 6.7 bewältigt werden, insbesondere, da auch hier gilt, dass diese Überschreitungen zeitlich begrenzt sind (nach Errichtung von Gebäude 3 in der ersten Baureihe werden die Orientierungswerte eingehalten).

Ergänzender Hinweis: Mit einem Wall-Wand-System von 4,25 m Höhe könnten im EG die Orientierungswerte eingehalten werden. Ein ausreichender Schutz des OG ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich (Höhe des Wall-Wand-Systems = 6 m).

- *Für die übrigen Gebäude (5, 6 und 9) ist kein Schallschutz erforderlich.*

Baugrundgutachten
Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und Überprüfung der Versickerungseigenschaften wurden insgesamt 5 Schürfgruben erstellt. Unter dem humosen Oberboden wurden Verwitterungsböden des Gipskeupers angetroffen. In den Schürfgruben wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Überprüfung der Versickerungseigenschaften des anstehenden Untergrundes ergab, dass der anstehende Untergrund für die Anlage von Versickerungsmulden gering geeignet ist.

Für die Gründung von Gebäuden sowie die Planung von Versickerungseinrichtungen, Erschließungsstraßen und Kanalbaumaßnahmen enthält das Gutachten die maßgeblichen Dimensionierungswerte und Angaben für die Erdarbeiten und die Bauausführung. Diese werden im weiteren Verfahren beachtet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Heutige Nutzung im Plangebiet

Das geplante Wohngebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Teilgemeinde Wendelsheim. Das Gelände umfasst eine Neubaufläche von ca. 2,2 ha. Es liegt auf einer mittleren Geländehöhe von +385 m ü. NN und fällt leicht von Nordwest nach Südost ein. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Übergang vom lössbedeckten, relativ bewegten Gipskeuperhügelland zur Tübinger Stufenrandbucht.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Trafogebäude.

Natürliche Faktoren
Die Bestandsanalyse der Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung

erfolgt im Rahmen des vorliegenden Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Gassäcker" (Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele, Rottenburg, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-182). Zusammenfassend liegen die Schutzgüter in der folgenden ökologischen Bedeutung vor:

Schutzgut	Bestandsbewertung
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Pflanzen und Tiere	gering
Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung	gering bis mittel

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bestandsbewertung natürliche Faktoren

Schutzgut Mensch
Westlich und nördlich des geplanten Gebiets grenzen Wohngebiete an. Östlich des Gebiets befindet sich ein ausgewiesenes Misch- und Gewerbegebiet. Die Bewohner der Wohngebiete weisen eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Verkehrsemissionen (Lärm, Abgase) auf, die in Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des geplanten Gebiets „Gassäcker" auftreten können.

Hinsichtlich des Erholungspotentials weist das Gebiet eine geringe Bedeutung auf. Südlich verläuft ein von Grünstreifen gesäumter Graben. Die Umgebung ist von einem großzügigen Wegenetz durchzogen und steigt nach Rottenburg hin leicht an. Aufgrund des am nördlichen Rand verlaufenden Feldwegs ist das Plangebiet selbst eingeschränkt zur landschaftsgebundenen Erholung geeignet.

Für das Schutzgut Mensch besteht eine Vorbelastung durch einen Gewerbebetrieb (Schreinerei), der sich im Misch- und Gewerbegebiet östlich „Gassäcker", unmittelbar angrenzend an das Gebiet, befindet. Zuliefererverkehr (LKW) und Betriebslärm schränken bereits heute Wohnqualität und Erholungsnutzung im Umfeld des künftigen Baugebietes „Gassäcker" ein.

Schutzgut Kultur und Sachgüter
Im Gebiet sind keine geschützten oder bedeutsamen Kultur- und Sachgüter bekannt.

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 und Pflanzen als Lebensgrundlage des Menschen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Sofern die Planungsabsichten nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die heute nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassäcker" weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Der Umweltzustand würde in diesem Fall unverändert bestehen bleiben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes/Landschaftsbild
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung

wurden im Rahmen des vorliegenden Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Gassäcker" erhoben und bewertet (Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele, Rottenburg, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-182). Zusammenfassend ist voraussichtlich mit folgenden Umweltauswirkungen zu rechnen:

Schutzgut	Bestandsbewertung	Eingriff (Erhebliche Beeinträchtigung)
Boden	mittel	ja (Versiegelung)
Wasser	mittel	ja (Versiegelung)
Klima/Luft	gering	ja (Versiegelung)
Pflanzen und Tiere	gering	ja (Versiegelung)
Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung	gering bis mittel	nein

Tabelle 2: Umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
Während der Bauphase (Erschließung des Geländes, Bau von Wohngebäuden) ist mit immissionsbedingten Belastungen der angrenzenden Wohngebiete zu rechnen. Diese Belastungen bestehen vor allem durch Lärm von Baumaschinen und –fahrzeugen. Sie wirken sich auch beeinträchtigend auf die Erholungsqualität des unmittelbar angrenzenden Gebiets aus. Negative anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit negativen Auswirkungen durch den Anliegerverkehr zu rechnen, der durch die anliegenden Wohngebiete führt.

Die Auswirkungen der vorhandenen Schreinerei auf die künftigen Wohnbaugrundstücke wurden untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für das "Allgemeine Wohngebiet" und für die als "Dorfgebiet" festgesetzten Bereiche eingehalten. Für einen Teil der Grundstücke im "Dorfgebiet" werden Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassend sind diese bau- und betriebsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch so gering, dass für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Konsequenzen zu erwarten sind.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Auswirkungen zu erwarten, da Kultur- und Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen
Im Bereich der bereits bebauten bzw. überplanten Grundstücke sind die o. g. Wechselwirkungen zum Großteil bereits gestört. Zu Beeinträchtigungen kommt es im Bereich der neu überplanten Grundstücke: Durch Versiegelung bzw. Bebauung verlieren die natürlichen Landschaftsfaktoren weitgehend ihre Funktion. Somit sind auch die Wechselwirkungen untereinander bzw. zu Schutzgütern Mensch und Landschaft vom Verlust bedroht.

Zusammenfassung der Auswirkungen
Erhebliche negative Umweltauswirkungen liegen für die Schützgüter

- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft
- Pflanzen und Tiere

sowie ihre Wechselwirkungen untereinander und zu den Schutzgütern Mensch und Landschaft durch Versiegelung von Flächen (Bebauung, Erschließungsstraßen) vor. Diese Umweltauswirkungen sind als Eingriffe im Sinne von § 18 BNatSchG zu werten. Gemäß Bebauungsplan ist mit folgenden versiegelten Flächen zu rechnen:

Bereich	**Angerechnete Eingriffsfläche**
Neue Erschließungsstraßen mit Asphaltbelag	ca. 2 900 m²
Versiegelte/bebaute Wohnbaufläche	ca. 7 130 m²
Teilversiegelte Flächen	ca. 400 m²
Summe versiegelter Flächen	**ca. 10 430 m²**

Tabelle 3: Eingriffe durch Versiegelung/Oberflächenveränderung im Plangebiet

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Rahmen des vorliegenden Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Gassäcker“ dargestellt (Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele, Rottenburg, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-182).

Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Fläche (ca.)	Wirkung
M 1 Teilversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen, Wegen	400 m²	Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischen Potential (bereits bei der Ermittlung der Eingriffsfläche berücksichtigt)
M 2 Extensive Begrünung von Retentionsmulden innerhalb und außerhalb des Gebiets	650 m² 580 m²	Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes
M 3 Eingrünung der südlichen Wohngebietsgrenze mit Einzelgehölzen	450 m²	Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes
M 4 Durchgrünung des Wohngebiets mit Einzelgehölzen innerhalb der Gartenflächen, 1 Gehölz/300 m² Grundstücksfläche. Es wird angenommen, dass 50 % der Gartenflächen extensiv angelegt werden und damit eine mittlere Wertigkeit bez. Schutzgut Pflanzen/Tiere aufweisen.	5 500 m²	Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes
M 5 Durchgrünung des Straßenraums mit Einzelgehölzen (angenommen: 6 Gehölze, aktive Pflanzfläche je 10 m²)	240 m²	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche, Neugestaltung des Landschaftsbildes

Tabelle 4: Relevante Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

2.5 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits sollen Maßnahmen des Öko-Kontos der Stadt Rottenburg herangezogen werden. Die Ermittlung des Umfangs der notwendigen Maßnahmen des Öko-Kontos erfolgte über den Wiederherstellungskostenansatz (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Landschaftsplanerischen Gutachten zum Bebauungsplan "Gassäcker").

Danach erfordert die vollständige Kompensation den Einsatz von 48.210 € (brutto) in Maßnahmen des Öko-Kontos. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan „Gassäcker" wurden Maßnahmen aufgeführt, die sich aus dem Landschaftsentwicklungskonzept der Stadt Rottenburg herleiten lassen. Bei Durchführung der Maßnahmen ist von einer vollständigen Eingriffskompensation auszugehen.

2.6 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach wurde die Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung städtebaulicher, er-

schließungstechnischer und landschaftsplanerischer Kriterien der Standort geeignet ist und in das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes passt.

2.7 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Im Plangebiet verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen (vgl. Kap. 2.4) Eingriffe durch Versiegelung hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Pflanzen/Tiere sowie deren Wechselwirkungen. Eine weitere Minderung der Eingriffe durch zusätzliche Maßnahmen ist im Plangebiet nicht sinnvoll und auch nicht möglich; die Versiegelung des Bodens durch die Bebauung mit Gebäuden und Straßen wäre nur durch eine flächengleiche Entsiegelung auszugleichen, die sich an anderer Stelle befinden müsste. Es werden Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde unter Einbeziehung des städtischen Öko-Kontos abgearbeitet (Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat (Hrsg.), Öko-Konto-Modell in Rottenburg am Neckar, Band 17, Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar, Juni 2001). Dabei wurden die Konventionen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung einbezogen (Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik Dr. Eisele mbH, Gutachten-Nr. IUB 04-RB-0008, 11.05.2004).

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Umweltprüfung.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, verbleiben erhebliche Umweltauswirkungen, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes so nicht gewollt und auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden. Dabei ist zu beachten, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgelegten Zeiträume für die Wertentfaltung erfolgen kann. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen müssen also, um ihre Ausgleichswirkung zu entfalten, die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird nur ein minderer Ausgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer unter Umständen auch erhebliche Umweltauswirkungen. Daher ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Überwachungsmaßnahme.

Mit den Baumaßnahmen soll im Jahr 2006 begonnen werden. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen kann mit den Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken begonnen werden; diese werden sich über mehrere Jahre bis zur Vollaufsiedlung des Plangebietes hinziehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich erfolgt durch die Stadt, die Umsetzung auf den private Grundstücken wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Die Erfolgskontrolle der im Rahmen des Öko-Kontos zu leistenden Maßnahmen erfolgt durch die Berichtspflicht im Gemeinderat. Für die Kontrolle können Dritte (Inge-

nieurbüros) eingeschaltet werden. Die Umsetzung und Kontrolle wird im Tiefbauamt dokumentiert.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen. Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, ist im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Zu den vorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Rottenburg am Neckar überwacht und erfasst werden. Da die Stadt keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt mitteilen müssen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar stellt einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Gassäcker" auf. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Die Umweltprüfung basiert auf einer detaillierten, schutzgutbezogenen Analyse von Bestand und voraussichtlichen Auswirkungen im Gebiet durch die geplante Nutzungsänderung. Sie bezieht die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB ein.

Das geplante Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Teilgemeinde Wendelsheim. Es umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,4 ha, der neu zu bebauende Teil ist ca. 2,2 ha groß. Der südliche, neu zu bebauende Teil des Plangebietes liegt heute im Außenbereich. Die Grundstücke im Norden des Plangebietes sind bereits bebaut und gehören zum Innenbereich; auf ihnen werden teilweise weitere Baumöglichkeiten geschaffen. Die Freiflächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan sieht ein "Allgemeines Wohngebiet" sowie auf Teilflächen ein "Dorfgebiet" vor.

Das geplante Wohngebiet ist westlich, nördlich und östlich in den bestehenden Ortsrand von Wendelsheim eingebettet. Westlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich eine Schreinerei, die die Wohnsituation durch Produktionslärm in einem kleineren Teil des Plangebietes beeinflusst.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsgebiet zwischen dem relativ bewegten Gipskeuperhügelhochland und der südlich anschließenden Tübinger Stufenrandbucht. Es wird durch seine Lage am einförmig ausgebildeten Ortsrand im Übergang zur offenen, landwirtschaftlich genutzten Flachhügellandschaft geprägt. Das Gebiet selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt; Gehölze sind nicht vorhanden. Es weist eine nur geringe Bedeutung für das Biotoppotential auf.

Der geologische Untergrund des Plangebiets wird von den Schichten des Keupers, stellenweise überlagert von Lösslehm bzw. umgelagertem Lösslehm bestimmt. Dementsprechend liegen dort schluffig-lehmige Böden mit mittlerer Bedeutung vor (tiefgründige, erodierte Parabraunerde).

Relevanter Grundwasserleiter ist der Karstgrundwasserkörper des Oberen Muschelkalks. Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIB der Wasserfassung Rottenburg-

Kiebingen (Ammertal-Schönbuchgruppe). In Schürfgruben wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Versickerungstests ergaben, dass die Durchlässigkeit im Untergrund gering für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Insgesamt weist das Gebiet hinsichtlich des Grundwasserpotentials eine mittlere Bedeutung auf.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht im Gebiet vorhanden. Etwa 200 m südlich des Gebietes verläuft ein sporadisch wasserführender Graben, der in den Arbach mündet.

Wendelsheim liegt an der westlichen Fläche des großräumigen Kaltluftsees um Rottenburg. Das Plangebiet liegt im Abstrom der Kaltluft Richtung Osten und trägt selbst zur Kaltluftbildung bei. Aufgrund der geringen Größe und der vorhandenen Störungen weist das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für das lokale Klima auf.

Auf Grundlage einer 5-stufigen Bewertungsskala und unter Berücksichtigung der o. g. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung wurde dem Plangebiet insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen.

Als wesentliche zu erwartende Auswirkung ist im Gebiet Versiegelung bzw. Bebauung zu erwarten. Der Eingriffstatbestand wird dabei durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhten Flächenverbrauch erfüllt. Die Versiegelung von Flächen führt hinsichtlich aller untersuchter Landschaftspotentiale und ihrer Wechselwirkungen untereinander sowie mit dem Schutzgut Mensch zu Eingriffen, da hierdurch alle wesentlichen Funktionen dieser Schutzgüter unterbunden bzw. erheblich beeinträchtigt werden.

In einem landschaftsplanerischen Begleitgutachten wurden dementsprechend Maßnahmen erarbeitet, durch die o. g. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Dabei wurden übergeordnete Planungen berücksichtigt.

Im Einzelnen umfassen die vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Gestaltung von Verkehrsflächen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen)

- Maßnahmen zur Gestaltung von Retentionsmulden (Retention von Niederschlagswasser; wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern im Zuge der Herstellung durch die Stadt umgesetzt)

- Neuanlage von Gehölzpflanzungen (Festsetzen von Flächen zur Anpflanzung, zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebiets, Gehölzpflanzungen an Verkehrswegen)

Ergänzend zu diesen Maßnahmen wurden Empfehlungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft im zukünftigen Bebauungsplangebiet formuliert.

Durch die o. g. Maßnahmen und Empfehlungen können die im Baugebiet vorbereiteten Eingriffe weitgehend kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Eingriffs für das Schutzgut Boden wurden die Wiederherstellungskosten ermittelt (48.210 € brutto). Der Betrag wird für Maßnahmen des städtischen Öko-Kontos aufgewendet. Dabei sollen vorrangig umgesetzt werden:

- Baumallee Wendelsheim – Seebronn
- Rückbau-, Renaturierungs- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Ortsdurchfahrt Wendelsheim
- Entsiegelung des Schulhofs in Wendelsheim
- Umsiedlung von Fledermäusen im Gewerbegebiet "Pfäffinger Straße – Erweiterung" in Wurmlingen

Sollten sich die vorgesehenen Maßnahmen aus eigentumsrechtlichen oder sonstigen Gründen nicht umsetzen lassen, sind wert- und funktionsgleiche Maßnahmen zu ergreifen.

C. Verfahren und Abwägung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gassäcker" in Rottenburg am Neckar – Wendelsheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2005 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.04.2005 in Form einer Informationsveranstaltung im Bürgersaal Wendelsheim durchgeführt. Zu dieser Veranstaltung wurde am 15.04.2005 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich eingeladen.

Dabei wurden Fragen zu den Planunterlagen vorgetragen, die von Verwaltung und Planern beantwortet wurden. Als Anregung wurde vorgetragen, die Erschließungssituation für den Verkehr nochmals zu überprüfen und eine weitere Zufahrt von Osten (Filderstraße) bzw. eine Verknüpfung von Adlerstraße und Filderstraße durch das Baugebiet zu prüfen (siehe C 2.1).

Bereits im Vorfeld des Planungsverfahren hat die gegenüber dem Plangebiet liegende Schreinerei Schäfer mit dem Fachverband für das Schreinerhandwerk Baden-Württemberg Anregungen zur Planung vorgetragen (siehe C 2.2).

2.1 Schreiben der Wendelsheimer Bürger vom 06.05.2005

Die dem Schriftsatz beigefügten Skizzen sind den Bebauungsplan-Akten beigefügt.

"Wir, die Unterzeichner des nachfolgenden Aufrufes, wehren uns gegen eine Erschließung solch eines Baugebietes mit nur einer Ausfahrt in die Adlerstraße. Wir möchten Sie bitten, nachfolgende Punkte zu bedenken:

Folgen und Auswirkungen bei Erschließung über nur eine geplante Ein/Ausfahrt:

Im Gebiet Straßen und Gassäcker zwischen Adlerstraße und Rottenburger Straße sind 50 Gebäude mit ca. 105 Wohnungen vorhanden. Wenn die zahlreich vorhandenen Baulücken in diesem Gebiet geschlossen werden, ist von erheblich mehr Wohnungen auszugehen (siehe Lageplan).

Im geplanten Neubaugebiet Gassäcker zwischen Adler- und Filderstraße sind 27 Einfamilienhäuser mit je zwei Wohnungen und 10 Doppelhäuser je zwei Wohnungen geplant. Zusätzlich wird Platz für 6 Reihenhäuser reserviert.

Wird das neue Baugebiet ausschließlich über die Adlerstraße erschlossen, so wird sich die Zunahme des Kraftverkehrs- und des Fußgängeraufkommens an einem einzigen Punkt bündeln. Damit einhergehend wird die Unfallgefahr stark zunehmen. Warum ist dies so?

1. Aus Sicht der Fußgänger ergeben sich verschiedene Gefahrenquellen.

Unmittelbar gegenüber des Neubaugebietes befindet sich in der Adlerstraße ein Spielplatz, den die neu zuziehenden Kinder und ihre Eltern benutzen werden, da für "Gassäcker" kein Spielangebot geplant ist. Die Kinder und auch Fußgänger, die in den Ortskern (wo sich Bushaltestelle, Laden, Banken, Metzgerei, Kirche und Rathaus befinden) möchten, sind gezwungen, die Adlerstraße an der einzigen (dementsprechend stark frequentierten) Ein- und

Ausfahrt, in unmittelbarer Nähe der beiden 90° Kurven (die ihres Winkels entsprechend unübersichtlich sind) zu überqueren. Ein Gehweg ist nur auf der dem Neubaugebiet gegenüberliegenden Seite vorhanden.

Wenn die Anwohner des Neubau- und des bestehenden Gebietes weiter in den Ort gehen wollen, müssen sie die Kreuzung Friedrich-List-, Pirol- und Adlerstraße mit einem Durchmesser von ca. 16 m diagonal überqueren, da nur auf diese Weise der Weg über Bürgersteige führt. Schon heute ist dies ein Gefahrenbrennpunkt, vor allem für Schulkinder, die u.U. im Winter dieses Manöver im Dunkeln zu einer Tageszeit vollziehen müssen, wo viele Berufstätige zur Arbeit fahren. Durch eine Ein- und Ausleitung des "Gassäcker"-Verkehrs wird diese Situation in einem Umfang verschärft, wie dies bei weitem nicht der Fall wäre, wenn eine zweite Ausfahrt auf der Ostseite des Neubaugebietes bestünde.

Auch in der unteren westlichen Seite der Adlerstraße ist kein Gehweg vorhanden. Die dortigen Anwohner, Kinder und ältere gehbehinderte Leute müssen die unübersichtliche Adlerstraße direkt nach oder in der Kurve der Adlerstraße überqueren. Dies ist bereits heute ein Problempunkt, der durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen entsprechend mehr Gefahren in sich bergen wird. Auch hier gilt: Das Problem verschärft sich überdimensional bei Planung einer einzigen Zufahrt für ein Gebiet mit fast 40 Gebäuden!

2. Aus der Sicht der Verkehrsteilnehmer (Autos, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Fahrräder usw.)
Wenn Fahrzeughalter aus oben genannten Wohngebieten in den Ort oder nach Tübingen/Reutlingen z.B. zur Arbeit wollen, werden diese die Verkehrsführung über die Adlerstraße oder Friedrich-List-Straße vornehmen. Aufgrund dessen ist die Überquerung der gefährlichen Kreuzung Friedrich-List-, Pirol- und Adlerstraße notwendig. Im weiteren Verlauf muss in der sehr unübersichtlichen Kreuzung zur Ortsdurchfahrt eingebogen werden. Dies ist schon heute bei einem wesentlich geringeren Verkehrsaufkommen mehrfach vom Ortschaftsrat bemängelt worden.

Weiterhin muss herausgestellt werden, dass es aus ökologischen und umweltpolitischen Aspekten in unserer Zeit absolut nicht vertretbar ist, dass Verkehrsteilnehmer, welche in den Ort oder nach Tübingen/Reutlingen fahren wollen, den bis zu dreifachen Weg zurücklegen müssen (aus dem Plan klar ersichtlich). Dies entspricht bei einer täglichen Fahrt zur Arbeit im ungünstigsten Fall einem Umweg von ca. einem dreiviertel Kilometer (hin und zurück).

Die obigen Punkte treffen auch für alle Zu- und Abfahrten von Bau-, Versorgungs-, Entsorgungs- und Notfallfahrzeugen z.B. Notarzt, Krankenwagen etc. zu. Durch eine einzige Einmündung in das Baugebiet wird ein Nadelöhr und somit ein Gefahrenschwerpunkt geschaffen, ohne dass irgendwelche geographischen, geologischen oder sonstigen Gründe dies erfordern würden! Für alle, die in Richtung Tübingen oder von Tübingen in das Baugebiet fahren wollen, ist die Zwangsroute von der Adlerstraße zur Ortsdurchfahrt und umgekehrt länger, umständlicher und unfallträchtiger als der direkte Weg über die Filderstraße in Richtung Ortsdurchfahrt.

Von der Form und Lage des Baugebietes und von den verkehrsmäßigen Gegebenheiten gibt es keinen Zwang für eine Erschließung alleinig von der Adlerstraße aus.

Deshalb fordern wir eine zweite Zu- und Abfahrt zum Baugebiet über die Filderstraße!

Eine Besichtigung vor Ort wird Ihnen unsere Bedenken und den Grund für unser Anliegen verdeutlichen. Aus dem Plan werden die Umstände und die Gefahren für Sie nur schwer ersichtlich.
Die Gefahr eines Schleichweges über das Baugebiet ist nicht zu befürchten. Dies wäre heute schon über die Friedrich-List-Straße möglich. Durch eine entsprechende Straßenführung und

Straßengestaltung kann dem leicht vorgebeugt werden. Vor allen Dingen, wenn die Straßenführung neu gestaltet wird.

Uns ist bewusst, dass der Ortschaftsrat bei der letzten Sitzung vom 25.04.2005 bei 9 anwesenden stimmberechtigten Mitgliedern mit zwei Enthaltungen und zwei Ja-Stimmen sowie 5 Gegenstimmen gegen eine zweite Ausfahrt gestimmt hat.

Wir bitten Sie, in diesem konkreten Fall gegen den Beschluss des von uns gewählten Ortschaftsrates und verwaltungsunabhängig zu stimmen, denn die oben angeführten Argumente sprechen ganz klar dafür. Nach einer Besichtigung vor Ort werden Sie unsere Argumente teilen und für eine zweite Zufahrt stimmen. Hierzu laden wir Sie ganz herzlich ein. Bitte nehmen Sie mit einem der Unterzeichnenden Kontakt auf, wir würden uns freuen, wenn Sie sich Zeit für unser Anliegen nehmen!"

Stellungnahme:
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat über diese Anregungen am 10.05.2005 wie folgt beraten:
"Auch das Stadtplanungsamt und das Planungsbüro Nachtrieb & Weigel haben Verständnis dafür, dass steigende Verkehrsmengen die Anwohner beunruhigen. Und mit der Aufsiedlung des Gebietes "Gassäcker" wird zwangsläufig ein Mehr an motorisiertem Individualverkehr entstehen. Dieser Individualverkehr wird aller Voraussicht nach über die Adlerstraße in Richtung Ortsmitte/Tübingen und über die Schwalbenstraße in Richtung Rottenburg abgewickelt werden. Über die Filderstraße wird ein geringer Verkehrsanteil (4 Bauplätze) in Richtung Ortsmitte/Tübingen abgewickelt werden. Die vorgesehene Erschließungssituation bietet eine ruhige und von Durchgangsverkehr freie Wohnlage im neuen Baugebiet. Es wird verhindert, dass Durchgangsverkehr insbesondere zu den gewerblichen Bauflächen im Bereich "Wiesenäcker" aus Richtung Rottenburg entsteht und dieser Verkehr über die klassifizierten Straßen abgewickelt wird. Die Zunahme des Verkehrs im Bereich Schwalbenstraße und Adlerstraße ist nach unserer Auffassung tragbar und führt zu keinen unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Auch künftig wird die Verkehrsbelastung als gering einzustufen sein. Die vorgesehenen Ausbauzustände in der Schwalbenstraße und der Adlerstraße bieten genügend Raum für die zusätzlichen Verkehrsmengen; sie bieten trotz der steigenden Verkehrsmengen sogar noch Möglichkeiten, die Verkehrsräume zu verringern und für die schwächeren Verkehrsteilnehmer aufzuwerten. Die Aufenthaltsfunktionen in den Straßenräumen werden nicht gefährdet.

Im Gebiet "Straßen und Gassenäcker" befinden sich zwischen der Adlerstraße und der Rottenburger Straße 8 unbebaute Grundstücke für Wohngebäude sowie 2 – 3 Grundstücke, die eher für eine gewerbliche Nutzung geeignet scheinen. Die Mehrzahl dieser Baugrundstücke liegt am Habichtweg, an der Sperlingstraße und der Pirolstraße; von dort aus ist eine Ausfahrt in Richtung Rottenburg über die Schwalbenstraße und in Richtung Tübingen über die Pirolstraße/Adlerstraße in Richtung L 371 problemlos möglich.

Inwieweit von erheblich mehr Wohnungen bei einer Bebauung von 8 Baulücken auszugehen ist, entzieht sich unserem Verständnis; nach den für das Baugebiet "Gassäcker" zugrunde gelegten Zahlen dürfte es sich dabei um eine Größenordnung von etwa 12 Wohnungen zu den 105 vorhandenen handeln. Im geplanten Neubaugebiet "Gassäcker" wurde sowohl bei der Öffentlichkeitsbeteiligung als auch in einem ausführlichen Telefonat von Herrn Weigel mit einem der Verfasser des Bürgerbriefes festgestellt, dass von etwa 60 Wohneinheiten mit ca. 130 Einwohnern im neuen Baugebiet auszugehen ist. Hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes wurden durch das Planungsbüro Nachtrieb & Weigel 6 grundsätzliche Varianten erarbeitet, die unterschiedliche Verkehrsführungen (u.a. mit der Teilung des Verkehrs nach Osten und Westen) vorsahen. Nach Abwägung von Vor- und Nachteilen hat sich der Ortschaftsrat entschieden, eine durchgängige Verbindung Schwalbenstraße/Filderstraße für den

motorisierten Individualverkehr nicht vorzusehen. Dieser Beschluss des Ortschaftsrates ist Grundlage der Bearbeitung der Planungsaufgabe.

Die von den Wendelsheimer Bürgern problematisierte Situation der Fußgänger und der beschriebenen Gefahrenquellen ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Verkehrsbelastung und der zusätzlich entstehenden Verkehrsbelastung aus dem Baugebiet zu sehen. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung wird in der Spitzenstunde nach unseren überschlägigen Berechnungen bei etwa 50 – 60 Fahrten liegen. Die Spitzenstundenbelastungen dürften morgens und abends erreicht werden, wenn die künftigen Bewohner des Baugebietes über das vorhandene Straßennetz zu ihren Arbeits- und Ausbildungsstätten fahren bzw. gefahren werden.

Die vorhandene Belastung auf den angesprochenen Straßen, insbesondere auf der Adlerstraße und der Schwalbenstraße ist heute als gering einzustufen. Legt man für das angesprochene Wohngebiet zwischen Schwalbenstraße und Rottenburger Straße inklusive der Bebauung der Baulücken die bei der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Rahmenbedingungen (2,3 Einwohner je Wohneinheit, 0,7 Autos je Einwohner, 3 tägliche Fahrten je Auto) zugrunde, so ergeben sich aus dem Bestandsgebiet ca. 1.050 Fahrzeugbewegungen täglich, die sich auf die Sperlingstrasse, die Pirolstraße, den Habichtweg, die Schwalbenstraße und die Adlerstraße verteilen. Wenn etwa die Hälfte dieser Fahrzeugbewegungen über die Schwalbenstraße und die Adlerstraße abgewickelt werden würde, bestünde dort eine Verkehrsbelastung von etwa 500 Kfz täglich, wobei diese an den Sammelpunkten zur Rottenburger Straße bzw. zur L 371 höher liegt. Dies ist auch für ein ländliches Wohngebiet eine geringe Belastung. Die Adlerstraße ist derzeit brutto 8,0 m breit, die Schwalbenstraße 9,0 m – eine für diese Belastungen mehr als ausreichende Dimensionierung. Die Fahrgeschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt.

Die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)" sehen für dörfliche Gebiete mit einer Verkehrsbelastung von bis zu 150 Kfz/je Spitzenstunde (dies sind 1.500 Kfz am Tag) z. B. eine Gesamtbreite der Verkehrsanlage von 6,50 m im Mischprofil (alle Verkehrsteilnehmer auf einer Ebene) und Fahrgeschwindigkeiten von bis zu 20 km/h vor. Dies scheint auch im vorliegenden Fall angemessen; für Belastungen von bis zu 500 Kfz in der Stunde (5.000 Kfz pro Tag) und 30 km/h werden Straßenbreiten von 5,50 m zuzüglich Gehwegen von bis zu 2,0 m Breite empfohlen.

Die Situation für Fußgänger wird durch die vorhandene Planung nicht verändert. Neue Fußwege oder Querungshilfen sind nicht vorgesehen; sie sind nach unserer Auffassung auch nicht erforderlich, weil die Verkehrsbelastungen gering sind und auch gering bleiben. Uns sind keine Unfälle mit Fußgängern bekannt. Ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrssicherheit könnte im Bereich Schwalbenstraße oder Adlerstraße darin bestehen, die schnurgerade Verkehrsführung durch den Einbau bremsender Elemente (Parkstände für Kfz, Baumpflanzungen usw.) zu variieren und durch die Verschmälerung der für den motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehenden Fläche die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die angesprochene Über-Eck-Führung der neuen Erschließungsstraße in das Baugebiet hat auch verkehrstechnische Gründe; so sollte vermieden werden, dass eine schnurgerade Weiterführung der Schwalbenstraße nach Osten zu hohen Fahrgeschwindigkeiten animiert. Die beidseits rechtwinklige Führung senkt die möglichen Fahrgeschwindigkeiten deutlich ab und trägt damit auch zu einer höheren Verkehrssicherheit bei. Inwieweit im Bereich der unteren westlichen Adlerstraße ein Gehweg ergänzt werden sollte, ist noch zu prüfen; die Aussagen zur Verkehrsbelastung gelten aber auch zu diesem Thema.

Die Fahrwege der Kraftfahrzeuge aus den vorhandenen und geplanten Wohnbereichen sind im Einzelnen nicht dokumentiert. Hinsichtlich der Fahrwege in Richtung Tübingen kann festgestellt werden, dass sowohl die Adlerstraße als auch die Friedrich-List-Straße für die Aufnahme des vorhandenen und auch von zusätzlichem Verkehr geeignet sind. Die Einmün-

dung der Adlerstraße in die L 371 ist für den rechtsabbiegenden Verkehr ohne größere Probleme möglich; die Verengungen durch die Bebauung entlang der Adlerstraße führen zu niedrigen Fahrgeschwindigkeiten. Richtig ist, dass mit der Verkehrsführung aus dem neuen Baugebiet "Gassäcker" über die Adlerstraße zur L 371 etwas längere Wegestrecken auftreten als bei einer Abwicklung des Verkehrs über die Filderstraße. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass über die Filderstraße auch das mit einem Bebauungsplan rechtskräftig überplante Gewerbegebiet "Wiesenäcker" erschlossen ist.

Es wurde bereits in der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich heraus gestellt, dass das Baugebiet in Richtung verlängerte Filderstraße über eine Notzufahrt verfügt, um im Havariefall das so bezeichnete "Nadelöhr" in der Schwalbenstraße umgehen zu können. Diese Notzufahrt ist selbstverständlich auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge im Bedarfsfall passierbar. Normalerweise können Versorgungsfahrzeuge im Bereich des Angers durch Umfahrung der Grünfläche wenden."

2.2 Landesfachverband für das Schreinerhandwerk Baden-Württemberg, Schreiben vom 27.07.2004

"... Die Planeintragungen zeigen, dass eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist. Damit wird sich das Gebiet nach Realisierung der Planung immissionschutzrechtlich nicht als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder sogar als Reines Wohngebiet (WR) darstellen. Dies würde für die unmittelbar an das Plangebiet heranreichende Unternehmen Schäfer einschneidende Auswirkungen auf die zulässigen Lärmimmissionen und damit auf den Betriebsablauf haben. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz schreibt vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen die Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen so groß gewählt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Die Firma Schäfer setzt holzverarbeitende Maschinen ein, wie sie in einer Schreinerei üblich sind. Damit entspricht der Betrieb der Abstandsklasse VII des Abstanderlasses Nordrhein-Westfalen. Die Abstandsklasse VII besagt, dass ein Mindestabstand von 100 m zwischen dem Betrieb und der Wohnbebauung eingehalten werden sollte. Im vorliegenden Fall ist geplant, die Wohnbebauung in wesentlich geringerem Abstand an die Betriebsgebäude heranreichen zu lassen. Die Umsetzung der vorgesehenen Planungen würde den Betrieb der Firma Schäfer derart beeinträchtigen, dass der Fortbestand des Unternehmens erheblich gefährdet wäre. Die im Planungsfall einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sowie der Wegfall möglicher Entwicklungsflächen nehmen dem Betrieb jedwede Möglichkeit, sich den stetig verändernden Anforderungen des Marktes anzupassen. Der Landesfachverband Schreinerhandwerk spricht sich daher gegen die Planung in den genannten Bereichen aus. Wir empfehlen, die derzeit als Wohngebiet geplanten Flächen als Mischgebiet auszuweisen. ..."

Stellungnahme:

Die gutachterliche Untersuchung des Planungsfalles hat gezeigt, dass durch Planungsveränderungen und Festsetzungen im Bebauungsplan die Nachbarschaft zur Schreinerei planungsrechtlich gelöst werden kann. Wichtige Bestandteile dieser Lösung sind die Festsetzung der bereits bebauten Bereiche im Geltungsbereich vor dem Hintergrund der dort vorhandenen Nutzungen zusammen mit dem kleineren Teil der Neubauflächen als Mischgebiet und die Ausführung der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schreinerei als Lärmschutzbebauung. Zu den Details der gutachterlichen Untersuchung siehe Kap. 1.2.2 des Umweltberichtes. Diese Lösungsmöglichkeiten wurden mit den Betriebsinhabern erörtert und in das Planungskonzept aufgenommen. Die Erweiterungsflächen der Schreinerei liegen östlich der vorhandenen Betriebsgebäude und sind mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan als "Gewerbegebiet" überplant.

3. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 02.06.2004 wurden die Behörden von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Behörde	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	Abwägung siehe Kapitel
Regierungspräsidium Tübingen, -Referat Denkmalpflege- Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen	X		15.07.2004	war bereits berücksichtigt
EnBW Regional AG, Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar, Postfach 1152, 71070 Herrenberg	X		12.07.2004	14.3.1
Landratsamt Tübingen, Naturschutz- und Planungsamt, Postfach 19 29, 72009 Tübingen	X		06.07.2004	14.3.2
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Postfach, 79098 Freiburg i. Br.	X		01.07.2004	14.3.3
Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung, Wilhelmstr. 22, 72074 Tübingen		X	07.06.2004	
Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Daimlerstr. 1, 71088 Holzgerlingen	X		05.07.2004	14.3.4
Gewässerdirektion Donau/Bodensee, Bereich Ulm, Postfach 20 01 54, 89040 Ulm		X	21.06.2004	

Behörde	Anregungen ja	Anregungen nein	Antwort	Abwägung siehe Kapitel
NABU, Herr Richard Schneider, Gartenstr. 16, 72108 Rottenburg		X		
BUND, Ortsgruppe Rottenburg, Dr. Rosner, Amselweg 2, Rottenburg		X		
Kreisbauernverband, Postfach 12 10, 72072 Hechingen		X		
Stadtwerke Rottenburg, Siebenlindenstr. 19, Rottenburg		X		
Staatliches Vermessungsamt, Uhlandstr. 15, 72072 Tübingen		X		
Finanzamt Tübingen, Steinlachallee 6, 72072 Tübingen		X		
Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Eberhardstr. 21, 72108 Rottenburg		X		

3.1 EnBW Regional AG, Schreiben vom 12.07.2004

„ ... Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Die Stromversorgung kann von unserer vorhandenen Umspannstation "Ort" erfolgen, die sich im Plangebiet befindet.
Die elektrische Erschließung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel in öffentlichen Flächen. Im östlichen Bereich verläuft unsere 20-kV-Doppelleitung UST Ort–Kraftwerk Kiebingen /SW Bondorf. Diese Leitung muss als Bestand erhalten bleiben. Der Schutzstreifen beträgt ca. 10 m beidseits der Leitungsachse. Der Schutzstreifen muss von einer Bebauung freigehalten werden. Im Feldweg 30/1 liegen zwei 1-kV- und ein 20-kV-Kabel. Falls diese Kabel umgelegt werden müssen, wird über die Kostentragung der Abschluss einer Vereinbarung notwendig.
Wir bitten Sie, die Umspannstation, die 20-kV-Freileitung inkl. Schutzstreifen sowie die vorhandenen Kabel in den Bebauungsplan aufzunehmen. Einen Bestandsplan haben wir zu Ihrer Information beigelegt. ...“

Stellungnahme:
Die 20-kV-Doppelleitung UST Ort zum Kraftwerk Kiebingen/SW Bondorf soll vom südlichen Plangebietsrand bis zur Umspannstation auf öffentlicher Fläche verkabelt werden. Dazu wird die Stadt Rottenburg am Neckar mit der EnBW eine entsprechende Vereinbarung abschließen. Die im Feldweg Flst.-Nr. 30/1 liegenden 1-kV und 20-kV-Leitungen bzw. –Kabel bleiben liegen. Für diese verbleibenden Kabel wird ein Schutzabstand von 0,5 m beidseits der Leitungsachse erforderlich (ergänzende Stellungnahme der EnBW vom 01.03.2005); das Leitungsrecht wird im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2 Landratsamt Tübingen, Naturschutz- und Planungsamt, Schreiben vom 06.07.2004

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
„Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt

oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Aus den bisher vorliegenden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich der Planungsträger bereits mit den o.g. Vorgaben, insbesondere zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung, auseinandergesetzt hat. Im Rahmen der weiteren Planung sollte dies nachvollziehbar dargestellt und gegebenenfalls die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden.
Es ist insbesondere darauf einzugehen, wie das anfallende Niederschlagswasser aus Dach- und unbefestigten Hofflächen beseitigt werden soll. Im vorliegenden Fall bietet sich die Einleitung des Dachflächenwassers in bewachsene Verdunstungs- und Versickerungsmulden oder in Zisternen an.
Weiterhin ist auf eine Minimierung der Versiegelung Wert zu legen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, nicht überdachte Stellplätze und Wohnstraßen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Bei Flachdächern bietet sich eine extensive Begrünung an."

Stellungnahme:
Das Baugrundgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Böden im Plangebiet für eine Versickerung nur gering geeignet sind. Das auf den Straßen, Dächern und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Regenwasserkanal des Trennsystems erfasst und Rückhaltemulden zugeleitet. Eine dieser Rückhaltemulden befindet sich im Plangebiet, eine weitere südlich des Plangebietes. Die Rückhaltemulden sind in Kaskadenform organisiert und haben gedrosselte Abläufe. Der Ablauf wird in Gräben dem Vorfluter zugeführt. System und Rückhaltemulden werden im Bebauungsplan soweit möglich festgesetzt. Weitere Festsetzungen regeln die Einschränkung der Versiegelung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, örtliche Bauvorschriften die Begrünung von Dächern. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn sie begrünt werden.

Bodenschutz
„Die Gemeinde ist verpflichtet, die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv und Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7, § 1 a Abs. 1 BauGB; § 1 BBodSchG). Die Belange des Bodenschutzes sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB und die erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes setzen eine hinreichende Kenntnis über den Bestand und die Auswirkungen auf die betroffenen Böden sowie eine hinreichende Begründung der Maßnahme voraus.
Im Rahmen der weiteren Planungen für das Gebiet (Bebauungsplanaufstellung) soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes er in die Planung einbringt und wie die Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden beachtet wurde. Die betroffenen Böden müssen z. B. anhand von Bodenkarten charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionen und Leistungsfähigkeit bewertet werden."

Stellungnahme:
Eine Untersuchung der Böden erfolgte durch das Baugrundgutachten und im Zuge des Umweltberichtes. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im Umweltbericht ebenso dokumentiert wie die Maßnahmen, die zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt bzw. dem Öko-Konto zugeordnet werden.

Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiete
„Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Ver-

wendung des Wassers zu erzielen, um eine Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.
Der Planbereich liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe; Verfahrenseinleitung 2005."

Stellungnahme
Auf die Erweiterung des Wasserschutzgebietes und auf die bestehende Schutzverordnung wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Eine bauliche Nutzung bleibt im Baugebiet weiterhin möglich, die Regelungen der Schutzverordnung sind heute und künftig zu beachten.

3.3 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Schreiben vom 01.07.2004

Geotechnik
„Nach Geologischer Karte bilden (Verwitterungs-) Gesteine des Gipskeupers den oberflächennahen Baugrund. Örtliche Unstetigkeiten im Gipskeuper-Untergrund (z. B. Laughöhlen, Schlotten) infolge von Gipsauslaugungsvorgängen, die auch bis an die Erdoberfläche hochbrechen, können nicht ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Schichtaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, bei erkennbaren Veränderungen in der Schichtlagerung oder bei Antreffen von Gips) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen."

Grundwasser
„Das Plangebiet liegt in Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten WSG für die Brunnen Kiebingen der Ammertal-Schönbuchgruppe. Bei Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben."

Stellungnahme:
Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Geotechnik (empfohlene frühzeitige ingenieurgeologische Beratung) beigefügt.

3.4 Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Schreiben vom 05.07.2004

„ ... Das o. g. Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III B gemäß der fachtechnischen Abgrenzung durch das Amt für Rohstoffe, Geologie und Bergbau von 1994. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möchten wir darauf hinweisen, dass zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt geprüft werden sollte, ob eine Versickerung des Dachflächenwassers möglich ist. Ferner sollte die Versiegelungswirkung durch entsprechende Wahl der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen etc. minimiert werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der nahegelegene Arbach im weiteren Verlauf bis zum Rand der Zone II der Wasserfassungen der Ammertal-Schönbuchgruppe fließt und auch dem Brunnen Gehrnfeld der Stadtwerke Tübingen sehr nahe kommt. Dieser Umstand sollte bei der Entwässerungsplanung zwingend berücksichtigt werden. Unbehandelte oder ungedrosselte Einleitungen von Ab- und Niederschlagswässern in den Arbach sind zu vermeiden. ..."

Stellungnahme:
Da die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur gering geeignet sind, wird das Niederschlagswasser gesammelt, gepuffert und dem Vorfluter zugeleitet. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen enthalten. Es ist nicht vorgesehen, dem Arbach unbehandeltes oder ungedrosseltes Ab- oder Niederschlagswasser zuzuleiten.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.10.2005 bis einschließlich 16.11.2005 im Rathaus in Rottenburg am Neckar statt. Auf diese Auslegung wurde am 07.10.2005 in den "Rottenburger Mitteilungen", Amtsanzeiger der Stadt Rottenburg am Neckar, ortsüblich öffentlich hingewiesen. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Örtlichen Bauvorschriften. Daneben wurde auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen hingewiesen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen vorgetragen:

4.1 Albert Gebhart, Schliffkopfweg 1, 78628 Rottweil, Email vom 10.11.2005

„Der öffentliche Weg entlang des Grundstückes 1991/1 ist zu kurz. Die Straße sollte verlängert werden, um die zweite Hälfte des eventuell entstehenden Doppelhauses über öffentlichen Weg erreichen zu können. Hiermit beantrage ich als Miteigentümer eine Verlängerung der Straße entlang des Grundstückes 1991/1."

Stellungnahme:
Eine Verlängerung der Straße ist nicht erforderlich. Im Falle einer Aufteilung des Grundstückes kann eine grundstücksbezogene Lösung gefunden werden. Die Veränderung von Verkehrsflächen geht nur zu Lasten dritter, privater Grundstückseigentümer.

4.2 Leonhard Thoma, Friedrich-List-Straße 10, Rottenburg
Es wurden 2 Stellungnahmen mit Datum vom 12.11.2005 abgegeben:

I.
„In dem Bebauungsplan-Entwurf wurde für das Grundstück Nr. 1988 bei Erschließung von der Friedrich-List-Straße her eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit max. 3 Wohneinheiten vorgesehen. Angesichts der Größe des Grundstückes kann ich nicht nachvollziehen, dass bei dem Grundstück nicht wie bei den Nachbargrundstücken zur rechten Seite und wie bei den ringsherum und vorliegenden Grundstücken in der Friedrich-List-Straße und im neuen Baugebiet die Möglichkeit einer Bebauung für ein Einfamilienhaus oder auch Doppelhaus vorgesehen ist. In der öffentlichen Ortschaftsratssitzung vom 04.10.2005 wurde dies zugesagt. Nachvollziehen kann ich das in der damaligen Sitzung von Herrn Baubürgermeister Dr. Keppel vorgebrachte Argument, dass die Stadt es nicht wünscht, dass ein großer Wohnblock mit 6 – 10 Wohneinheiten wie z. B. in der Schwalbenstraße auf dem Grundstück gebaut werden sollte. Es wurde vorgeschlagen, dass auf das Grundstück ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus gebaut werden sollte. Dies wurde auch vom Ortschaftsrat so gesehen. Aus meiner Sicht stimme ich diesbezüglich mit Herrn Keppel und dem Ortschaftsrat überein. Im Bebauungsplan wurde allerdings nur das Einfamilienhaus, aber nicht auch die Option Doppelhaus berücksichtigt. Deshalb möchte ich Sie bitten, diese Option bei meinem Grundstück ebenfalls mit einzuplanen. Des Weiteren ist die Bebauungsgrenze nach Norden zur Friedrich-List-Straße gegenüber dem Nachbargrundstück um ca. 7 bis 8 m verschoben. Im Bebauungsfalle würde man dem Nachbarn die morgendliche Ost-Sonne bei dieser Planung wegnehmen. Dies ließe sich vermeiden, wenn die Baugrenze zweimal abgestuft würde (sie-

he beigefügte Skizze; *bei den Akten*). Somit ist auch der Länge der verschiedenen Grundstücke Rechnung getragen."

II.

„Anlehnend an den Widerspruch vom 09.05.2005 (siehe Kap. C 1.2.1) sehe ich in der aktuellen Auslegung keine Verbesserung des Sachverhaltes, wie er von den vielen Mitbürgerinnen und Mitbürgern im Widerspruchsverfahren gesehen und vorgebracht wurde. Die Verkehrsführung ist in meinen Augen nicht durchdacht und nicht in ein Gesamtkonzept integriert.
Die Erschließung über nur eine Ausfahrt von der Arbachstraße bewirkt

- eine Konzentration des Verkehrs in Richtung Dorf,
- einen Umweg für all jene, die am hinteren Teil des Baugebiets wohnen und täglich in Richtung Tübingen/Reutlingen etc. fahren müssen. Dies ist in Zeiten der hohen Energiekosten und der zunehmenden Umweltschäden bei dem Vorliegen von Alternativen nicht mehr zeitgemäß.
- Flaschenhals bei der Ein- und Ausfahrt. Dies trifft vor allen Dingen die Leute, die aktuell direkt an der Einfahrt wohnen oder diejenigen, die dort bauen wollen.
- Unfallgefahr für die Fußgänger. Dies wird meines Erachtens ein erhebliches Problem werden. Vor allen Dingen morgens, wenn die Menschen zur Arbeit, die Kinder in den Kindergarten oder in die Schule gehen, wird das Verkehrsaufkommen sehr hoch sein und viele Kinder werden den Weg über die Adlerstraße und die Kreuzung Adlerstraße/Friedrich-List-Straße nehmen müssen. Das trifft all jene, die heute sowohl an der Adlerstraße wohnen oder in dem aktuellen Baugebiet der "Vogelstraßen" (Sperlingstraße, Pirolstraße etc.). Die Personen sehen die Gefahren und haben sich auch deshalb im Widerspruchschreiben vom 09.05.2005 gegen eine einzige Zufahrt gewendet. Es ist absehbar, dass in Zukunft auch noch jene hinzukommen werden, die sich im neuen Baugebiet niederlassen werden. Die Personen, für welche das Gebiet erschlossen wird, müssen genauso in das Dorf oder ihre Kinder werden auf den gegenüberliegenden Spielplatz gehen.

Kurzum, die aktuelle Verkehrsführung gehört überarbeitet und die Belange der umliegenden und der in Zukunft betroffenen Personen berücksichtigt. Denn für diese soll das Baugebiet ja letztendlich sein.

Keine Kritik ohne Verbesserungsvorschläge:

a. Weitere Zufahrt von der Filderstraße zur Dezentralisierung des Verkehrs und zur Schaffung von kürzeren Wegen (Umweltschäden bzw. Energieverschwendung, Lärmbelästigungen und Gefahren für die Fußgänger werden reduziert). Ein Schleichweg über das Baugebiet von Wurmlingen in Richtung Rottenburg ist nicht gegeben, da
   - kaum eine Reduzierung des Weges möglich ist,
   - im Dorf nur 30 km/h schnell gefahren werden kann anstelle von 50 km/h durch die Ortsdurchfahrt,
   - der Betroffene beim Fahren durch das Baugebiet fünf Kreuzungen überqueren und fünfmal die Vorfahrt beachten muss anstelle bei Benutzung der Ortsdurchfahrt nur die Kreuzung am Friedhof vor sich hat.
   - Sollte eine Durchfahrt trotzdem stattfinden, was aus den obigen Argumenten klar nicht nachzuvollziehen ist, kann immer noch ein möglicher Pendelverkehr durch eine einfache Einbahnstraßenführung gelenkt werden.

b. Saubere Führung und Gestaltung des Fußgängerverkehrs an der Kreuzung Adlerstraße/Friedrich-List-Straße/Pirolstraße
   Die Überquerung dieser Kreuzung von der Pirolstraße oder Adlerstraße ins Dorf oder von der Friedrich-List-Straße in die andere Richtung ist sehr gefährlich und nicht geregelt bzw. auf den Fußgänger abgestimmt. Jeden Tag überqueren Kinder, wenn sie

in den Kindergarten oder in die Schule gehen, die Kreuzung. Es werden durch das neue Gebiet noch mehr werden. Ältere Mitbewohner haben das gleiche Problem. Die Kreuzung ist größer als die Überquerung der Ortsdurchfahrt.

c. Klärung des Überganges für Fußgänger vom neuen Baugebiet ins Dorf oder Kinder auf den gegenüberliegenden Spielplatz
Auch hier sollte über eine verbesserte Führung des Fußgängerstromes nachgedacht werden. Ich kann nicht zählen, wie oft ich schon meine kleinen Kinder an der Jacke gezogen und festgehalten habe, als diese ohne zu schauen einfach auf die Straße gerannt sind.

Mit einfachen Mitteln wie Überwege, Zebrastreifen und Stopp-Zeichen kann man viel erreichen. Dies ist in der aktuellen Planung nirgends ersichtlich. Ich denke, man sollte auch nicht ein Baugebiet von den Gegebenheiten einer Stadt auf ein Dorf übertragen. Dass dort das Verkehrsaufkommen anders ist und auch anders akzeptiert wird, liegt auf der Hand. Deshalb hat auch eine Stadt andere Vorzüge wie eine bessere Infrastruktur durch die Konzentration der Menschen. Auf dem Land bzw. im Dorf liegt ein wesentlicher Vorteil in dem geringeren Verkehrsaufkommen und in der ruhigeren Lage. Deshalb bevorzugen vor allem Familien mit Kindern das Land. Dies sollte auch in der Bauleitplanung berücksichtigt werden."

Stellungnahme:

Zu I.
Den Eigentümern des Flst.Nr. 1988 wurde wie den Eigentümern der Flst.Nr. 1993/1, 1991/1, 1982 und 1979 angeboten, sich an dem Umlegungsverfahren gegen entsprechende Kostenübernahme zu beteiligen. Entsprechende Gespräche wurden geführt; die Eigentümer der Flst.Nr. 1993/1 und 1991/1 sind dem Verfahren daraufhin beigetreten.

Während die Grundstücke Flst.Nr. 1991/1 und 1993/1 bisher nicht erschlossen waren, ist dies bei den anderen genannten Grundstücken über die Friedrich-List-Straße der Fall. Um eine Bebauung "direkt", also von Süden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flst.Nr. 1979, 1982 und 1988 zu ermöglichen, sah der ursprüngliche Entwurf das Heranführen einer Stichstraße von Süden an diese Grundstücke vor. Diese Variante wurde von den Grundstückseigentümern abgelehnt. Eine Bebauung in zweiter Reihe von der Friedrich-List-Straße ist nun immer noch möglich. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile kann nur über öffentlich-rechtlich abzusichernde Vereinbarungen mit den derzeitigen Grundstückeigentümern gesichert werden.

Wenn eine gemeinsame Lösung der Grundstückseigentümer nicht möglich ist, muss auf jedem Grundstück ein Erschließungsweg von Norden in den rückwärtigen Grundstücksteil geführt werden, der neben einer weiteren Versiegelung wegen der darauf fahrenden Autos Probleme mit den Nachbarn hervorrufen kann. Daneben müssen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden, die im ruhigen Gartenbereich zwischen den beiden Bauzeilen unterzubringen sind. Damit können sich aus der Planungssituation Probleme ergeben, die bei einer entsprechenden Erschließung von Süden nicht auftreten. Um eine Verschärfung dieser Probleme zu vermeiden, wurde während des Planungsverfahrens die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zurückgenommen. Eine Bebauung mit Einzelhäusern und bis zu drei Wohnungen bleibt möglich; die weitere Aufteilung zur Bebauung mit Doppelhäusern soll aber aus den genannten Gründen unterbleiben.

Die in der zweiten Reihe angeordnete überbaubare Grundstücksfläche weist die gleiche Tiefe wie die an der Friedrich-List-Straße auf, nämlich 17 m. Damit ist eine ausreichende Nutzung und Flexibilität möglich. Weil die Flächen von der Nordseite aus erschlossen werden, müssen sie ausreichend Abstand von der vorhandenen Bebauung an der Friedrich-List-

Straße aufweisen, um Zugänge, Stellplätze usw. und vor allem die Abstandsflächen unterbringen zu können. Die nördliche Grundstücksgrenze ist noch nicht bekannt.

Auf den benachbarten Grundstücken Flst.Nr. 1991/1 und 1993/1 erfolgt eine eigenständige Erschließung von Süden her; die nördliche Grundstücksgrenze und der erforderliche Abstand stellt die wesentliche Beschränkung dar. Deshalb kann dort die überbaubare Grundstücksfläche etwas größer ausfallen. Die Anregung der Abstufung der Baugrenzen wird daher nicht in den Plan aufgenommen.

Zu II.
Die Anregungen zur Erschließung des Baugebietes und zur Verkehrsführung entsprechen im Wesentlichen denen, die bereits im Mai vorgetragen wurden und über die der Gemeinderat am 10.05.2005 beraten hat. Es wird auf die Stellungnahme und auf Kap. C 2.1 verwiesen. Schließlich ist noch anzumerken, dass ein Teil der skizzierten Verkehrsprobleme insbesondere für die Fußgänger Probleme weit außerhalb des Plangebietes sind, aber durchaus mit diesem in Zusammenhang stehen können. Grundsätzlich sind Zebrastreifen und Stopp-Zeichen nicht Inhalte eines Bebauungsplanes.

4.3 Kumpf-Fashion GmbH, Schwalbenstraße 16 – 18, Rottenburg-Wendelsheim, Schreiben vom 16.11.2005

„Die Hauptzufahrt ist über die Schwalbenstraße vorgesehen. Es sollte beachtet werden, dass die Schwalbenstraße schon in ihrer Zufahrt von der Rottenburger Straße her durch die vielen Lkw-An- und Ablieferungen öfters nahezu blockiert ist. Es wäre sehr bedauerlich, wenn sich bei weiter zunehmendem Verkehr durch das Neubaugebiet an der Einmündung in die Schwalbenstraße Unfälle zutragen würden. Es sollte deshalb dringend eine zweite direkte Zufahrt zum Neubaugebiet Gassäcker über eine durchgezogene Filderstraße z. B. geschaffen werden."

Stellungnahme:
Die Andienung der Firma Kumpf hat so zu erfolgen, dass öffentliche Straßen nicht blockiert werden. Nach Rangiermanövern ist die Schwalbenstraße wieder zu räumen; Be- und Entladevorgänge können ausnahmsweise so durchgeführt werden, dass die sehr gering befahrene Schwalbenstraße bis auf das zulässige Aufstellen eines Lastkraftwagens am Fahrbahnrand befahrbar ist. Im Übrigen verteilt sich der Verkehr vom und zum neuen Baugebiet auf Adler- und Schwalbenstraße.

4.4 Helmut Holocher, Schwalbenstraße 2, Rottenburg, Schreiben vom 14.11.2005

„In meinem Schreiben vom 18.04.05 habe ich begründet, weshalb ich gegen die geplante verkehrsmäßige Erschließung zum zukünftigen Baugebiet "Gassäcker" bin. Ich bin dagegen, dass nur eine Zugangsstraße für "Gassäcker" vorgesehen ist und dass diese Straße bei der Einmündung in die Adlerstraße direkt auf mein Haus zugeht. Im z. Z. ausliegenden Bebauungsplanentwurf ist wiederum nur eine Zugangsstraße in das Gebiet "Gassäcker" vorgesehen und diese Straße geht wiederum bei der Einmündung in die Adlerstraße direkt auf mein Haus zu.
Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf müssen die Bewohner von 42 Baugrundstücken mit je 2 Wohneinheiten, zusammen also 84 Wohnungen, diese eine Straße benützen. Das sind 160 – 200 - ... Fahrzeuge, die meist mehrmals am Tage auf dieser Straße "Gassäcker" verlassen, bzw. in dieses Gebiet einfahren. Dazu kommen noch die Fußgänger.

1. Folgen/Auswirkungen für mich:
a) unerträgliche Belästigung und Schädigung durch Lärm:

Weil Lärm so schädlich für die Gesundheit ist, sind bei Verkehrsanlagen, stark lärmerzeugenden Betrieben usw. immer mehr Maßnahmen zur Lärmminderung vorgeschrieben.

b) unerträgliche Belästigung und Schädigung durch eingeschaltetes Scheinwerferlicht:
Nach dem Bebauungsplanentwurf fahren bei der Ausfahrt die Fahrzeuge direkt bis auf 10 Meter auf mein Haus (und bis auf 6 Meter auf meine Terrasse) zu und biegen dann nach rechts oder links ab. Sind bei Dämmerung oder Nacht die Rollläden oben oder auf Schlitzhöhe, dann scheint von jedem ausfahrenden Fahrzeug das eingeschaltete, grelle Scheinwerferlicht mir in die Fenster von:
EG: Wohnküche, Ess-/Wohnzimmer (Eß-/Wohnzimmer ist ein Raum)
OG: Schlafzimmer, (Kinder-) Zimmer
DG: (Schlaf-) Zimmer
Biegen die Fahrzeuge dann ab, dann wandert dieses Licht im Zimmer. Dies ist ungemein störend und nervend und damit stark gesundheitsschädigend.
Ich bin daher gezwungen, ab Dämmerung die Rollläden ganz zu schließen. Öffnen oder das Schrägstellen der Fenster um frische oder im Sommer abends/nachts kühle Luft in das Zimmer zu lassen, ist dann nicht mehr möglich. Ab jetzt soll, bald ist es ein Muss, auch tagsüber bei Fahrzeugen das Licht eingeschaltet werden. Ich werde also auch tagsüber, wenn ich zu einem der Ostfenster herausschaue, oder auf meiner Ostterrasse bin, sehr, sehr viele Lichter direkt auf mich zukommen sehen. Ich glaube nicht, dass ich mich daran gewöhnen kann.

c) starke Behinderung und Gefährdung bei der Ausfahrt von meinem Garagenvorplatz:
Durch das hohe Verkehrsaufkommen von der Adlerstraße, Schwalbenstraße und den Ein- und Ausfahrten aus "Gassäcker" werde ich beim Ausfahren von meinem Garagenvorplatz in die Adlerstraße und umgekehrt stark behindert und gefährdet.

2. Folgen/Auswirkungen für die Bewohner von "Gassäcker"
Bei nur einer Ein-/ Ausfahrt ist diese wie ein Flaschenhals. Ist diese einzige Ein-/Ausfahrt durch einen Verkehrsunfall, Arbeiten an der Straße (im Jan. 05 war die Schwalbenstraße wegen einem Wasserschaden einen halben Tag lang gesperrt) usw. gesperrt, dann ist dies wie ein Pfropfen im Flaschenhals. Nichts kann mehr hinein und nichts mehr heraus. Was, wenn ein Notarzt, Krankenwagen, die Feuerwehr usw. hinein oder einer von "Gassäcker" mit seinem Fahrzeug dringend (z. B. zur Arbeit usw.) heraus muss. Sie können nicht. So eine Situation darf es nie geben. Hier ist auch die jetzt vorgesehene Notausfahrt mit 4,5 m Breite keine Lösung.
Bei nur einer Ein-/Ausfahrt müssen alle, die in das Baugebiet hinein und alle, die heraus wollen, durch diesen Flaschenhals. Bei dem hohen Verkehrsaufkommen in den Stoßzeiten staut sich im Flaschenhals der Verkehr. In Stoßzeiten ist auch auf der Adler-/Schwalbenstraße viel Verkehr. Dadurch ist bei der Einfahrt in die Adlerstraße und umgekehrt eine hohe Unfallgefahr.
Die Wohnungen, die an oder in der Nähe der Ein-/Ausfahrt sind, werden ebenfalls durch den Verkehrslärm stark beeinträchtigt.
Durch die nur eine Ein-/Ausfahrt gehen/fahren alle (Fußgänger, Radfahrer, Motorräder, Pkw usw.), die in das Dorf oder Richtung Tübingen wollen, auf der Adlerstraße Richtung Ort. Durch diese vielen Verkehrsteilnehmer wird es nicht nur an der Einfahrt zu/Ausfahrt von "Gassäcker", sondern auch an der Kreuzung Adlerstraße/Friedrich-List-Straße, an der unübersichtlichen Kurve am Adler, an der unübersichtlichen Kurve beim Gebäude Adlerstraße 7 und an der Einmündung Adlerstraße/Ortsdurchfahrt sehr gefährlich. Für die, die in Richtung Tübingen wollen, ist die Zwangsroute von der Adlerstraße zur Ortsdurchfahrt ein Umweg, umständlich und unfallträchtiger, als der direkte Weg auf der Filderstraße zur Straße Richtung Wurmlingen.

3. Folgen / Auswirkungen für die Bewohner von "Straßen- und Gassäcker", Bewohner- von der Friedrich-List-Straße

Wenn die Bewohner von diesem Gebiet zu Fuß oder mit dem Fahrzeug in den Ort wollen, oder umgekehrt, dann müssen sie die Adlerstraße benützen. Sie müssen über die Kreuzung Adlerstraße/Friedrich-List-Straße und durch die unübersichtliche Kurve beim Adler und durch die unübersichtliche Kurve beim Gebäude Adlerstraße 7. Auch für sie gilt, dass sie um so gefährdeter sind, je höher das Verkehrsaufkommen ist.
Immer mehr Bewohnern von diesem Gebiet wurde bewusst, dass bei dem jetzt geplanten einen Zugang zu " Gassäcker" der Verkehr auf der Adlerstraße sehr stark zunimmt und dadurch auch die Gefährdung beim Weg in den Ort, oder umgekehrt, für sie sehr stark zunimmt. Deswegen haben 5 besorgte Betroffene ein Schreiben verfasst und im Gebiet "Straßen- und Gassäcker" und "Friedrich-List-Straße" Unterschriften gesammelt. In 3 Tagen haben 116 unterschrieben. Das Originalschreiben und die Originalunterschriften wurden am 09.05.05 dem Stadtplanungsamt übergeben. Die Ortsvorsteherin, jede/r Ortschaftsrätin/rat und die Fraktionen vom Gemeinderat erhielten je eine Kopie. Am 10.05.05 wurde "Gassäcker" im Gemeinderat in Rottenburg behandelt. Was da ablief war für mich sehr enttäuschend und ärgerlich. Die erhöhten Gefahren für Fußgänger und Fahrzeuge wurde verharmlost oder ganz abgestritten. Den Bewohnern von "Straßen- und Gassäcker" wurde gesagt, dass sie gar nicht betroffen sind. Unter anderem sagte Herr Dr. Keppel zum Gemeinderat:
Zum Schreiben und den Unterschriftenlisten:
"Vor 2 Tagen sind 116 Unterschriften abgegeben worden. Es gab keinen genauen Hinweis was die wollten. Haben die überhaupt gelesen, was sie unterschrieben haben? Ich habe mir die Mühe gemacht und die Listen genauer angeschaut. Sie wohnen z. B. in der Sperlingstraße, im Habichtweg. Es war niemand vom neuen Baugebiet. Also niemand, den es betrifft."
Zur unübersichtlichen Adlerkurve:
"Diese Kurve ist nicht gefährlich sondern wirkt abbremsend. So etwas wird heute teilweise sogar gezielt angewendet."

Stellungnahme:
Von der Form und Lage des Baugebietes und von den verkehrsmäßigen Gegebenheiten gibt es keinen Zwang für nur eine Ein-/Ausfahrt und diese dann noch an der geplanten Stelle (nahe an der Kurve, direkt auf mein Haus).
Der in "Gassäcker" ein-/ausfahrende Verkehr muss auf die Adlerstraße und Filderstraße verteilt werden. Das heißt, eine Ein-/Ausfahrt in die Adlerstraße und eine Ein-/Ausfahrt in die Filderstraße.
Dabei darf die Verbindung Filderstraße/Adlerstraße keine zweite Ortsdurchfahrt werden. Deshalb muss die Straßenführung von der Filderstraße zur Adlerstraße entsprechend gestaltet werden. Dies ist leicht zu machen, indem diese Straße z. B. zweimal abgewinkelt, ein entsprechender Straßenquerschnitt gewählt wird.
Ist die Einmündung in die Adlerstraße nahe an der 90°-Kurve Adlerstraße/Schwalbenstraße, dann ist die Unfallgefahr viel höher, als wenn sie weiter weg ist. Deshalb, auch aus diesem Grund, muss diese Einmündung weiter von der Kurve weg. Die Lage und Gestaltung dieser Einmündung ist so zu machen, dass sie nicht direkt auf mein Haus, aber auch nicht direkt auf ein anderes Haus der Adlerstraße führt.

Anmerkungen:
Obwohl mir das neue Baugebiet große Nachteile (Sicht, Lärm, Behinderung, Gefahr bei der Ausfahrt aus der Garage und bei dem Weg in den Ort) bringt, bin ich nicht gegen dieses Baugebiet."

Stellungnahme:

Die Schreiben vom 18.04.2005 und vom 14.11.2005 sind im Wesentlichen im Schreiben der Wendelsheimer Bürger vom 06.05.2005 aufgegangen. Die vorgelegten Anregungen insbesondere zur Erschließungssituation, zur Verkehrsmenge, zum Verkehrslärm, zur Gefährdung von Fußgängern und zur Verteilung des Verkehrs auf verschiedene Zufahrten (Ziffern 2

und 3 der Anregungen) entsprechen grundsätzlich denen des Schreibens der Wendelsheimer Bürger vom 06.05.2005, über das der Gemeinderat am 10.05.2005 beraten hat (Kap. C 2.1).

Hinsichtlich der Anregungen unter Ziffer 1 ist festzustellen:
Zur erwartenden Belastung durch Verkehrslärm gelten sinngemäß Ausführungen zur Verkehrsmenge in Kap. C 2.1. Die vorhandene Belastung ist gering und wird durch die zusätzliche Belastung höher, liegt aber immer noch weit von der Belastung weg, die Schwalben- und Adlerstraße auf Grund ihres Ausbaustandards aufnehmen könnten. Aus der vorhandenen und künftigen Belastung ist kein Erfordernis von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten.

Die Belästigung durch Scheinwerferlicht mag aus subjektiver Sicht mehr oder weniger gravierend sein. Die beanstandete Einmündungssituation ist aber in jedem Dorf oder jeder Stadt vielfach anzutreffen. Es kann weder ein Fahren mit Licht verhindert noch die Platzierung der Gebäude so beeinflusst werden, dass Scheinwerferlicht ein Gebäude oder die Fenster von Aufenthaltsräumen nicht erreicht.

Die Zu- und Abfahrt vom Garagenvorplatz wird auch weiterhin ohne gravierende Behinderungen und Gefährdungen möglich sein; wenn zufällig ein Auto vorbeifahren sollte, muss der vom Grundstück ausfahrende (ins Grundstück einfahrende) entsprechend den Regelungen der Straßenverkehrsordnung warten.

4.5 Heinz Haspel, In der Ebene 22, Rottenburg, Schreiben vom 16.11.2005

1.
Gegen die vorgelegte Erschließung dieses Baugebiets haben lt. Zeitungsbericht vom 13. Mai 2005 116 Bürger von Wendelsheim Einwendungen erhoben. Diesen schließe ich mich, ohne nur einen Namen davon zu wissen, hiermit voll und ganz an.

2.
Das vorgesehene Baugebiet mit 2,2 Hektar soll nur eine Erschließungszufahrt und nur Stichstraßen erhalten. Eine solche Erschließung entspricht nicht einer zweckmäßigen Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken. Eine durchgängige Erschließungsstraße ist wesentlich zweckmäßiger und sinnvoller; sie vermeidet auch eine ghettoartige und wohl von niemandem gewünschte Einengung. Als gutes Beispiel hierfür dient die Erschließung des Baugebiets Brühl II in Schwalldorf. Hier hatte das Planungsamt für nur 77 ar zu bebauende Fläche zwei Stichstraßen geplant, die vom Ortschaftsrat einstimmig abgelehnt wurden. Dafür hat er eine durchgehende Erschließungsstraße verlangt. In meinen Augen eine vollkommen richtige, weitsichtige und dem tatsächlichen Bedürfnis entsprechende zweckmäßige Entscheidung.

3.
Zu begrüßen ist, dass der Ortschaftsrat keine zu hohe Baudichte verlangte, so dass höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen werden sollen. Dies war schon vor mehr als 15 Jahren Wunsch und Wille des Ortschaftsrates. Es wurde trotzdem bei der Erschließung der Oberen Ebene, von wem auch immer, zum Nachteil vieler Anlieger nicht beachtet...

4.
Das Verlangen von Anwohnern, eine zweite Zufahrt im Bereich der Filderstraße vorzusehen, ist meines Erachtens richtig und zweckmäßig. Über diese könnten dann auch ohne große Probleme bei der Abwasserbeseitigung die Abwässer talwärts über den Kanal in der öffentlichen Straße abgeführt werden. Die jüngeren Baugebiete in Wendelsheim wie Straßen- und Gassäcker oder Steinäcker haben jeweils zwei Anschluss- und durchgehende Erschließungsstraßen, die sich für die Anlieger bestens bewährt haben. Sämtliche Gebäude können hier ohne Probleme jederzeit auch von größeren Fahrzeugen wie Müllabführ, Heizöltankwagen usw. problemlos ohne große und schwierige Wendemanöver angefahren werden. In der Oberen Ebene ist dies unmöglich. Müllauto und Heizölwagen müssen umständlich und gefahrreich rückwärts in die Straße einfahren.

5.
Im Gegensatz hierzu haben sich die Stichstraßen im Baugebiet Obere Ebene nicht bewährt, da vom ersten Tag nach der Erschließung bis heute festgesetzte Bauvorschriften wegen der schlechten und unüberlegten Planung umgangen wurden. Es wurden Parkplätze und Zufahrten angelegt, die nur über nicht für den öffentlichen Verkehr zugelassene Wege erreicht werden können. Das aber spielt bei der Verwaltung keine Rolle, die wider besseres Wissen handelt und das Gegenteil von dem behauptet, wie es in der Tat ist. Was hier toll war, ist allein die Tatsache, dass gleich in einem einzigen Satz des Schreibens des Baurechtsamtes nicht weniger als drei Unwahrheiten enthalten waren. Dies ist deshalb besonders schlimm, weil ich die Verwaltung auf diese Problematik hingewiesen und ihr einen zweckmäßigen und korrekten Lösungsvorschlag unterbreitet hatte. Es ist auch jetzt wieder zu befürchten, dass gut gemeinte Bedenken von 116 Bürgern mit gesundem Menschenverstand in einer überheblichen Art ignoriert werden.
6.
Ich trage diese Bedenken in ernster Sorge mit der Befürchtung vor, dass hier einmal wieder kurzsichtig entschieden und nicht auf die berechtigten Bedenken der Bürger eingegangen wird. Über 116 Unterschriften sollte man nicht so bedenken- und interesselos hinweggehen."

Stellungnahme:
Soweit sich die Anregungen zur Verkehrsführung oder –situation beziehen, wird auf die Ausführungen in Kap. C 2.1 verwiesen. Zu den Anregungen 2, 3, 5 und 6 ist keine Stellungnahme erforderlich. Sie setzen sich nicht konkret mit dem Planungsvorhaben auseinander.

5. Anregungen der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Von den am 02.06.2004 an der Planung beteiligten Behörden (siehe Kap. C 2.1) wurden am 18.10.2005 die in der folgenden Tabelle genannten über die Auslegung des Bebauungsplanes informiert. Folgende Anregungen sind eingegangen.

Behörde	**Anregungen** ja	nein	**Antwort**	**Abwägung siehe Kapitel**
Landratsamt Tübingen, Naturschutz- und Planungsamt, Postfach 19 29, 72009 Tübingen	X		02.11.2005	14.5.2
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Postfach, 79098 Freiburg i. Br.		X		
EnBW Regional AG, Regionalzentrum Schwarzwald-Neckar, Postfach 1152, 71070 Herrenberg		X		
Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Daimlerstr. 1, 71088 Holzgerlingen	X		03.11.2005	14.5.1
Gewässerdirektion Donau/Bodensee, Bereich Ulm, Postfach 20 01 54, 89040 Ulm		X	Antwort durch RP Tübingen, nicht zuständig, Verweis auf untere Wasserbehörde (Landratsamt)	
Regierungspräsidium Tübingen, -Referat Denkmalpflege- Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen		X		

5.1 Landratsamt Tübingen, Naturschutz, Schreiben vom 02.11.2005

Umwelt und Gewerbe

„Es ist vorgesehen, das Plangebiet als Misch- und Wohngebiet (MD/WA) festzusetzen. Die Baufenster lassen erkennen, dass ausschließlich Wohnbebauung beabsichtigt ist. Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Schreinerei Schäfer. Diese befindet sich im rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebiet "Wiesenäcker". Wie der Begründung zu entnehmen ist, können im Grenzbereich zur Schreinerei die Lärmgrenzwerte für ein Mischgebiet nicht eingehalten werden. Daher ist beabsichtigt, für eine Häuserzeile (Flst. Nr. 3878/3910/3911) Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen:

- keine zu öffnenden Fenster in Aufenthaltsräumen an der Ostseite;
- Garagen mit einer Höhe von 3 m als Schutz der Gebäuderückseiten und der Freibereiche (s. S. 10/11 der Begründung).

Wir halten die Festsetzung von geschlossenen Fenstern z. B. für Wohn- und Schlafräume für unzumutbar und unrealistisch. Hier sind unseres Erachtens Konflikte vorhersehbar. Die vorgesehenen Maßnahmen bestätigen, dass eine Schreinerei als wesentlich störender Gewerbebetrieb unvereinbar ist mit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnbebauung. Dies gilt um so mehr, als sich in unmittelbarer Nähe zum Flurstück Nr. 3911 lärmintensive Maschinen der Schreinerei befinden (2 Sägen und ein Gabelstapler).

Wir halten daher einen Verzicht auf eine Wohnbebauung mindestens auf den Flurstücken Nr. 3878/3910/3911 für zwingend erforderlich. Wir schlagen alternativ vor, statt dessen die betroffenen Flurstücke mit einem Lärmschutzwall zu versehen, um so eine lärmtechnisch ausreichende Trennung zwischen der Schreinerei und der übrigen geplanten Wohnbebauung herzustellen. Es wäre auch denkbar, die Grundstücke ausschließlich für Garagen des Plangebietes zu verwenden und diese als geschlossene Lärmschutzwand zu gestalten."

Stellungnahme:

Im Plangebiet wird ein "Dorfgebiet" und ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Dorfgebiet erstreckt sich zum überwiegenden Teil über den bereits bebauten Teilbereich des Gebietes und zum untergeordneten Teil über eine Neubaufläche.

Auf dieser Neubaufläche sind die in den Textlichen Festsetzungen formulierten Nutzungen zulässig. In den bereits bebauten Flächen liegen hinsichtlich der Nutzung die Ansätze für die Ausweisung des Dorfgebietes. Eine Dorfgebietsnutzung kann auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen umgesetzt werden.

Die Schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass die Mischgebietswerte tags und nachts an den Gebäuden 1, 3 und 4 eingehalten werden. Nur an der Ostfassade des Gebäudes 2 (Flst Nr. 3878) werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet bei uneingeschränktem Betrieb der Schreinerei tags überschritten. Der Gutachter schlägt deshalb vor, an der Ostfassade dieses Gebäudes keine öffenbaren Fenster oder Türen von Aufenthalträumen unterzubringen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan gehen über diese Festsetzungen des Gutachters hinaus. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden nämlich nicht nur für das Grundstück Nr. 3878, sondern auch für die Grundstücke Nr. 3911 und 3910 (im Gutachten die Grundstücke 3 und 4) festgesetzt. Damit wird ein Höchstmaß an Sicherheit erreicht. Das Gutachten setzt sich dann noch mit einer Reihe von Varianten auseinander, die durch unterschiedliche Aufsiedlungszustände möglich werden. Diese Fallkonstellationen werden als nachrangig betrachtet, weil die Stadt Eigentümerin der betroffenen Grundstücke ist und über den Abverkauf der Grundstücke steuernd eingreifen kann.

Nord-, Süd- und Westseite der angesprochenen Gebäude auf den Flurstücken Nr. 3878, 3911 und 3910 sind von einschränkenden Festsetzungen ausgenommen. Das Festsetzungskonzept wurde im Vorfeld der Beratungen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nochmals mit dem Gutachter diskutiert; die Konflikte sind nach seiner Auffassung gelöst (vgl. Stellungnahme vom 25.08.2005 in der Akte). Im Übrigen lässt die Einlas-

sung des Landratsamtes, dass geschlossene Fenster in Wohn- und Schlafräumen unzumutbar und unrealistisch seien, außer Acht, dass dies bei Niedrigenergie- oder Passivhäusern bereits Standard ist und sich vor dem Hintergrund steigender Energiepreise immer mehr durchsetzen wird. Gebäude mit geregelter Lüftung werden auch im Baugebiet "Gassäcker" entstehen. Die Vorschläge des Landratsamtes (Grundstücke nicht bebauen, Lärmschutzeinrichtung) wurden so oder in ähnlicher Form im Rahmen der zu untersuchenden Varianten innerhalb der Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die nun gewählten Festsetzungen im Bebauungsplan die schalltechnischen Probleme an dieser Stelle im gesetzlich geforderten Maß lösen. Der Vorschlag, eine Garagen- oder Stellplatzanlage einzurichten, erscheint wenig zielführend, da eine solche Anlage wegen der damit verbundenen Lärmbelästigung (Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge, öffnen von Auto- und Garagentoren usw.) mit anderen Problemen belastet wäre. Außerdem entspricht die zentrale Unterbringung der Autos weg vom Baugrundstück weder den Vorstellungen der Grundstückseigentümer noch erleichtert sie die Vermarktung der Grundstücke.

5.2 Wasserversorgung Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Schreiben vom 03.11.2005

„Grundsätzlich sind im Bebauungsplan sinnvolle Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung vorgesehen. Daneben ist ein Eintrag für die Fläche einer Retentionsmulde enthalten. Der Zweckverband bittet dringend darum, dass das vorgesehene Trennsystem für die Entwässerung verbindlicher geregelt wird. Wir bitten daher, eine entsprechende Formulierung in den Bebauungsplan aufzunehmen."

Stellungnahme:
Die Entwässerungsplanung ist mit dem Landratsamt abgestimmt. Das Trennsystem setzt die gesetzlichen Vorschriften (Wassergesetz, Niederschlagswasserverordnung) um und wird durch die Stadt bzw. den Erschließungsbeauftragten im Zuge der Erschließung des Baugebietes realisiert. Weitere Maßnahmen, insbesondere die Festsetzung im Bebauungsplan oder in den Örtlichen Bauvorschriften (soweit sie denn möglich wären) sind nicht erforderlich.

6. Weitere Planergänzungen

Im Zuge der fortschreitenden Planungsarbeiten wurden folgende geringfügige Änderungen der Festsetzungen bzw. der örtlichen Bauvorschriften vorgenommen:

- Textliche Festsetzung 14 (Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers): Anpassung der Maßangaben für unterirdische Stützbauwerke;
- Hinweise 7 (Artenliste): Streichung feuerbrandgefährdeter Gehölze und von Gehölzen mit geringer Eignung als straßenbegleitende Bepflanzung
- Örtliche Bauvorschrift 1 (Dacheindeckung): Aus Gründen des Bodenschutzes (Verhinderung der Anreicherung von Metallionen in den Rückhaltemulden) sind die auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässigen Metalldächer nur mit einer Beschichtung zulässig.

Eine erneute Auslegung des Planentwurfes ist wegen der Geringfügigkeit dieser Änderungen und ihrem eher klarstellenden Charakter nicht erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 19.01.2006

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar, den 19.01.2006

Thomas Weigel

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Dr. Barbara Eichler

Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für
Umwelttechnik und Bauwesen mbH