

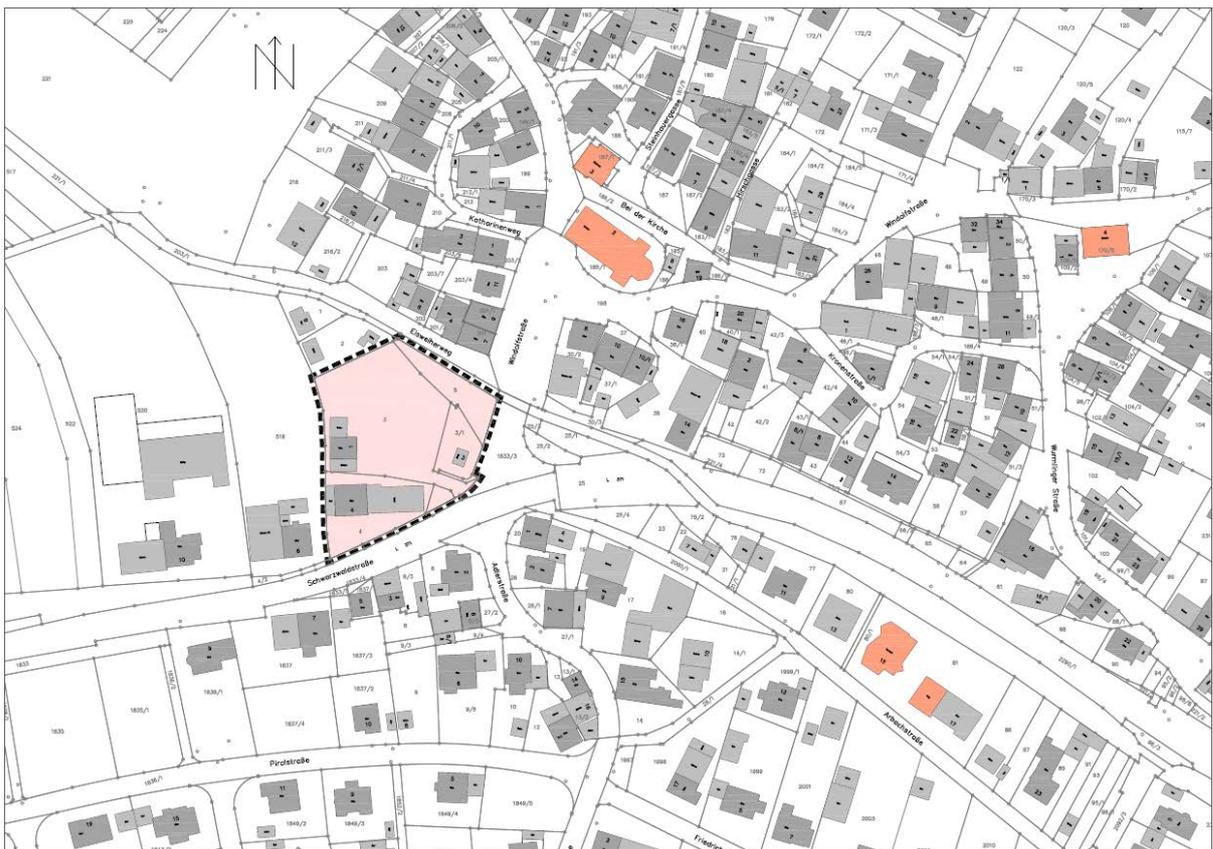


KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL WENDELSHEIM

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Südlich des Arbachs“

Begründung vom 20.01.2023



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Übergeordnete Planungen (Regionalplan / FNP / LP) .....	3
3	Beschreibung des Planbereiches.....	3
4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
5	Verfahrensart .....	5
6	Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans.....	6
7	Ziele und Zwecke der Planung.....	13
8	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
9	Örtliche Bauvorschriften .....	22
10	Nachrichtliche Übernahme.....	22
11	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	22
12	Überplanung Bestand .....	23
13	Flächenbilanz .....	24
14	Planungs- und Erschließungskosten.....	24
15	Folgekosten.....	24

Änderungen/Ergänzungen vom 20.01.2023 gegenüber der Fassung vom 10.01.2022 sind grau hinterlegt.

### Anlage 1:

#### Machbarkeitsstudie, Danner Yildiz Architekten vom 23.11.2021

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt beabsichtigt in der Ortschaft Wendelsheim auf der Fläche der Grundstücke Flst. Nrn. 3, 4, 5 und 3/1, zwischen Arbach und Schwarzwaldstraße am westlichen Ortsrand die Entwicklung eines Bereiches mit seniorenrechtlichem Wohnen. Die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnen ist besonders in den Ortschaften sehr groß, weil dort ältere Menschen oft in Familienwohnungen alleine wohnen. Das Ziel ist daher, kleinere und barrierefreie Wohnungen bis hin zur Pflege-WG oder einer Tagespflege anzubieten. Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit entsprechender Wohnnutzungen begründen.

Um die Möglichkeit zu bieten, so lange als möglich selbstbestimmt zu wohnen und zu leben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche zeitgemäße Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Der Standort liegt am westlichen Ortsrand, aber immer noch zentral an der Ortsmitte und bietet somit den Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die zentralen Einrichtungen der Ortschaft sowie die Kirche, den Bäcker und Metzger, die Bank, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

## 2 Übergeordnete Planungen (Regionalplan / FNP / LP)

### 2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und Rottenburg-Kernstadt als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ im Bestand dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan liegen sowohl Biotopverbundflächen als auch Streuobstwiesen östlich des Plangebiets. Beide Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan enthält Vorschläge zur weiteren Entwicklung:

- N2 Stärkung der Durchgängigkeit der Landschaft sowie Neuentwicklung geeigneter Habitate innerhalb der Kernräume und Achsen des Biotopverbunds im Offenland
- N8 Entwicklung eines naturnahen Zustandes athropogen veränderter Fließgewässerabschnitte.

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen.

## 3 Beschreibung des Planbereiches

### 3.1 Planbereich

Der überplante Bereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wendelsheim, unmittelbar am Ortskern. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab und liegt zwischen ca. 379 m und 377,5 m über NN.

Der rd. 0,33 ha große Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die im Süden bebaute Parzelle Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen
- im Norden durch den Arbach
- im Osten durch die „Windolfstraße“ und
- im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst.Nrn 3, 3/1, 4, 4/2 (TF), 5 und 1883/3 (TF). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 3.314 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bestehende Nutzung

Die südliche Hälfte des Plangebiets ist mit einem eingeschossigen Gewerbebau (Kfz-Werkstatt) mit westlich angebauten zweigeschossigen Wohnhaus, nördlich davon mit einer alten Hofstelle mit einem zweigeschossigen Wohngebäude und angebauter Scheune mit steilem Satteldach sowie im Osten der alten Pumpstation bebaut.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Garten genutzt. Auf der als Rasen gepflegten Fläche stehen am Rand mehrere, teils ältere Bäume. Im Anschluss an die Hofstelle begrenzt nach Westen eine Hecke den Garten. Daran schließen sich zwei mit Schuppen/Nebengebäuden bebauten Grundstücke an, die jeweils mit einem Brückenbauwerk über den Arbach vom Eisweiherweg im Norden aus erschlossen sind.

Im Norden verläuft der Arbach; entlang der der östlichen und südlichen Grenze verlaufen zwei Straßen (Windolfstraße und Schwarzwaldstraße / L 371). Entlang der Windolfstraße sind schmale Saumstrukturen ausgebildet. Nach Westen schließen sich baumbestandene Wiesenflächen an.

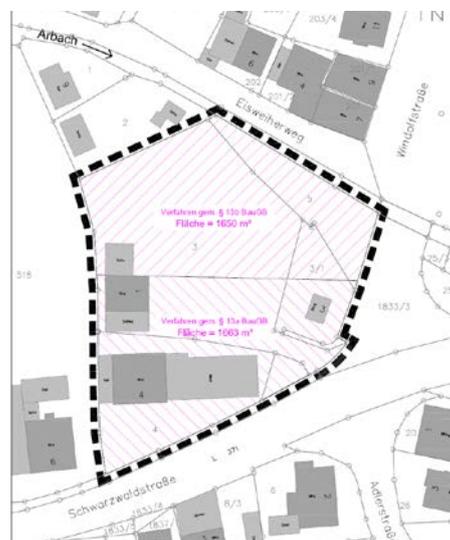
## 4 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Teilflächen Flst.Nrn 4/2 und 1883/3 in Privateigentum und müssen von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 3 und 4 befinden sich in Privateigentum. Die Realisierung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist grundsätzlich auch Privaten möglich. Soweit die Stadt Rottenburg am Neckar die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung umsetzen möchte, müssen die Grundstücke von der Stadt erworben werden.

### 4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB und im nördlichen Teil als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.



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

### 4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet / Hochwassergefahrenkarte

Das Plangebiet liegt in der Zone III B im Wasserschutzgebiet KIEBINGEN der Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Überschwemmungsfläche eines HQ<sub>100</sub> der Hochwassergefahrenkarte vom 23.11.2012 / 08.02.2016 für die Gewässer Ammer und Steinlach.

### 4.4 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“.

## 5 Verfahrensart

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2022 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB musste bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

### 5.1 Verfahrenswahl

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, obliegt die Entscheidung für ein Verfahren der Gemeinde (freiwillige Wahl); eine Begründung hierzu ist nicht erforderlich. Ein Anspruch auf das ggf. kostengünstigere Verfahren besteht nicht.

### 5.2 Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a/b BauGB im beschleunigten Verfahren in kombinierter Anwendung von § 13a und § 13b BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Wohnbauentwicklung). Es handelt sich um ein kombiniertes Verfahren:

- für den südlichen Teil des Plangebiets (unbeplanten Innenbereich) wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt;
- für den nördlichen Teil des Plangebiets (Außenbereich) wird das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche ist im kombinierten Verfahren wie folgt zu ermitteln:

- im Außenbereich darf diese die Vorgabe des § 13 b BauGB (10.000 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten;
- im Innenbereich ist von der Vorgabe des § 13 a BauGB (20.000 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche der Entwicklungsfläche des Außenbereichs (10.000 m<sup>2</sup>) in Abzug zu bringen.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei der Anteil des überplanten Außenbereichs auf 10.000 m<sup>2</sup> gedeckelt ist.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> bzw. insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“) auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan dient überwiegend der Schaffung von Wohnraum und lässt ansonsten nur Nutzungen zu, die dem festgesetzten Zweck, d.h. altersgerechten Wohnen, akzessorisch sind (s. dazu Kapitel 1 und 8.1).
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a/b Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die oben genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,33 ha (brutto), damit liegt die Plangebietsgröße deutlich unter den Schwellenwerten.

## 6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Die Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

### 6.1 Artenschutz<sup>1</sup>

~~Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ wird noch eine Habitatstrukturanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung durchgeführt. Anlassbezogen werden dann ggfls. weitere Untersuchungen veranlasst.~~

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im Dezember 2021 bis Juli 2022 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Nach § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen.

#### Methodik des Gutachtens:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebietes wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen am Standort einschließlich seines Umfeldes anhand von Datenrecherchen und Geländebegehung am 03.01.2022 und durch Gebäudebegehung am 16.02.2022 erhoben und anhand der sieben Begehungen im Zeitraum von März bis einschließlich Juli 2022 zur avifaunistischen Kartierung verifiziert.

Darauf basierte die artenschutzrechtliche Prüfung für die relevanten Arten, d.h. für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und vertieft für die europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützten Arten).

Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden daraus abgeleitet.

#### Ergebnis Relevanzprüfung

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“, Rottenburg-Wendelsheim – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung - Gutachten Nr. 2216243, HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 26.01.2022; Gebäudekontrolle Artenschutz 2216243 – Ökologische Baubegleitung Ergebnisprotokoll, HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 16.02.2022; Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Avifauna - Gutachten Nr. 2216243(2), HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 01.08.2022

## 7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt, am westlichen Ortsrand von Rottenburg-Wendelsheim den Neubau seniorengerechter Geschosswohnungen mit Tiefgarage und möglicher Tagespflege. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll der Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ aufgestellt werden. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Bereich der betroffenen Flächen wurde am 03.01.2022 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Flst. Nrn. 3, 4, 5 und 3/1 zwischen der Schwarzwaldstraße im Süden, der Windolfstraße im Osten und dem Arbach im Norden. In Richtung Westen folgt das Siedlungsrandgebiet von Wendelsheim mit Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sowie großen Gartenanlagen und Weiden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 0,32 ha.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Bestandsgebäude (Autowerkstatt, zwei Wohnhäuser, Scheune, Schuppen, Wasser-Pumpanlage), eine kleine Gartenanlage sowie eine von mehreren, teils dick- und hochstämmigen Laub- und Obstgehölzen bestockte Vielschnittwiese. Während die Flurstücke Nrn. 3 und 4 weitgehend umgenutzt werden, was den Abriss der dortigen Bestandsgebäude sowie Einzelbäume bedingt, bleibt das Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 3/1 im Zuge des Vorhabens erhalten. Auch die Flächen in direkter Angrenzung an den Arbach (Flurstück Nr. 5) bleiben nach aktuellem Planungsstand von den Baumaßnahmen unberührt.

Das Plangebiet bietet ein mittleres Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Dieses bezieht sich hauptsächlich auf eine potenzielle Nutzung des Bestandsgebäudes auf Flurstück Nr. 3 (Wohnhaus, Scheune und Schuppen) sowie einzelner Gehölze auf den Flurstücken Nrn. 3/1 und 5 als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abgesehen davon gibt es keine Hinweise auf den dauerhaften Aufenthalt weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer Artengruppen oder Arten.

Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 3 BNatSchG im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Einschätzung des Habitatpotenzials des Bestandsgebäudes auf Flst. Nr. 3, insbesondere der Scheune, sollte dieses im Zuge einer weiteren Begehung auf mögliche Quartierstandorte und/oder Ruhestätten für Fledermäuse sowie auf mögliche Brutstandorte für Vögel untersucht werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse sind, abhängig vom Ergebnis der Begehung, anschließend ggf. weitere Detailuntersuchungen erforderlich. Für die Artengruppe der Vögel wird im Frühjahr 2022 grundsätzlich eine artenschutzfachliche Überprüfung möglicher Brutvorkommen gebäude- und höhlenbewohnender Arten empfohlen.

Im Hinblick auf die arten- bzw. naturschutzfachliche Bedeutung der am Ostrand des Plangebiets stockenden Einzelbäume (Baum Nrn. 1 und 3) sowie angesichts deren optischer Wirkung wird deren Erhalt empfohlen.

### Ergebnis Gebäudekontrolle

### 3 Ergebnis der Überprüfung

Als potenzielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für Fledermäuse und/oder Vögel wurden grundsätzlich sowohl ein Gewölbekeller, ein Dachboden und eine Scheune als auch Bereiche entlang der Gebäudefassade (Fensterläden, unverputzte Fassadenabschnitte) identifiziert. Der kleine Schuppen nordöstlich des Bestandsgebäudes verfügt ebenfalls über ein gewisses Habitatpotenzial. Eine detaillierte Darstellung der möglichen (Teil-)Habitate erfolgt in Tab. 1.

**Tab. 1:** Potenzielle (Teil-)Habitate für Fledermäuse und/oder Vögel, Bestandsgebäude

Potenzielle (Teil-)Habitate bzw. Gebäudeteile	Potenziell betroffene Artengruppe	Habitatstrukturen/ Beschreibung
Gewölbekeller (Windolfstr. 1)	-	trocken, Lüftungsschacht vorhanden (Verbindung zur Scheune), keine Kotspuren nachweisbar
Dachboden (Windolfstr. 1)	Fledermäuse	kleine Einschluflmöglichkeiten an der Dachunterkante, 2 Ebenen (Erdgeschoss und Dachboden), keine Kotspuren nachweisbar, mögliche Nutzung als sporadische Ruhestätte bzw. Tagesversteck
Scheune (Windolfstr. 1)	Fledermäuse	Vielzahl an Einschluflmöglichkeiten im Fassaden- und Dachbereich, keine auffälligen Kotspuren nachweisbar*, mögliche Nutzung als sporadische Ruhestätte
	Vögel	Vielzahl an Einschluflmöglichkeiten im Fassaden- und Dachbereich, keine Kotspuren bzw. Gewölle nachweisbar, Fund von Nestfragmenten der Rauchschnalbe (Einfliugmöglichkeiten vorhanden), Vorkommen sonstiger Gebäudebrüter (z. B. Haussperling, Hausrotschnanz) nicht auszuschließen
Gebäudefassade (Windolfstr. 1)	Fledermäuse	Spalten unter Fensterläden, keine Kotspuren nachweisbar, mögliche Nutzung als sporadische Ruhestätte bzw. Tagesversteck
	Vögel	unverputzte Fassadenabschnitte als Nische für Halbhöhlenbrüter, Fund von Halbhöhlenbrüternest (voraussichtlich von Hausrotschnanz)
Kleiner Schuppen	Fledermäuse	Einschluflmöglichkeiten im Fassadenbereich, keine Kotspuren nachweisbar, mögliche Nutzung als sporadische Ruhestätte bzw. Tagesversteck
	Vögel	Einschluflmöglichkeiten im Fassadenbereich, Fund von Halbhöhlenbrüternest (voraussichtlich von Hausrotschnanz)

\* Die Scheune wird als Lager für Landwirtschaftsmaschinen und Hausrat genutzt und verfügt über einen sehr unübersichtlichen Charakter. Insbesondere der Dachboden ist bereits sehr marode und konnte im Zuge der Gebäudekontrolle nicht begangen werden. Es erfolgte lediglich eine Begutachtung mithilfe eines Fernglases. Das Vorhandensein einzelner Kotreste kann hier also auch nach erfolgter Kontrolle nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## 4 Bewertung, weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der erfolgten Begehung am 16.02.2022 ist eine Nutzung des Bestandsgebäudes (Windolfstr. 1) und des kleinen Schuppens (Flst. Nr. 3) als Ruhestätte bzw. Tagesversteck für Fledermäuse sowie als Brutstandort für Vögel anzunehmen bzw. nicht auszuschließen.

Potenziell vorkommende Vogelarten sind Haussperling, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe. Hinweise auf das Vorkommen weiterer Gebäudebrüterarten, wie etwa Kot und/oder Gewölle von Turmfalke und/oder Schleiereule, konnten nicht erbracht werden. Auch gelangen keine Hinweise auf einen dauerhaften Aufenthalt von Fledermäusen, wie z. B. große Kotansammlungen oder Laktationspuren am Ausflugsloch. Wochenstuben- und/oder Überwinterungsquartiere können hier demnach ausgeschlossen werden.

### Fledermäuse

Nach erfolgter Besatzkontrolle ist nicht anzunehmen, dass die Gebäude als relevantes (Teil-)Habitat für Fledermäuse fungieren. Im Zuge eines möglichen Gebäudeabrisses ist allerdings nicht auszuschließen, dass einzelne Individuen in deren potenziellen Ruhestätten bzw. Tagesverstecken unbeabsichtigt getötet bzw. verletzt werden. Damit würden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder Nr. 3 BNatSchG eintreten. Um dies zu verhindern, werden vorsorglich folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

#### Vorsorgliche Anbringung von Ersatzquartieren:

- 3 x Höhlenkästen für Fledermäuse
- 3 x Spaltenkästen für Fledermäuse
- Als zusätzliche populationsstützende Maßnahme wird die Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren entlang der Fassade des geplanten Seniorenheims empfohlen.

#### Beschränkung des Abrisszeitraums:

- Zum Schutz von in den Gebäuden potenziell ruhenden Fledermäusen ist ein geeigneter Zeitraum für die Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse einzuhalten. Hierfür wird der Zeitraum zwischen November und Februar empfohlen. Falls genannter Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gebäude vor deren Abriss auf den Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen.

---

### Vögel

Nach erfolgter Besatzkontrolle ist zu erwarten, dass die Gebäude als Brutstandort von unterschiedlichen Vogelarten genutzt werden. Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder Nr. 3 BNatSchG für die innerhalb des Plangebiet erwarteten Brutvogelarten im Zuge des Vorhabens demnach nicht ausgeschlossen werden.

Zur abschließenden artenschutzfachlichen Bewertung des Habitatpotenzials der Scheune und des Schuppens sollte ein möglicher Besatz der Gebäude durch Vögel im Zuge einer für das gesamte Plangebiet vorgesehenen Brutvogelkartierung im Frühjahr 2022 überprüft werden. Empfohlen wird hierfür der Zeitraum zwischen März und Juni.

---

Auf Grundlage der Ergebnisse können für die Artengruppe der Vögel im Anschluss an die Untersuchungen geeignete Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden.

---

Ergebnis Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Avifauna

## 7 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt den Neubau seniorengerechter Geschosswohnungen mit Tiefgarage und möglicher Tagespflege am westlichen Ortsrand von Rottenburg-Wendelsheim. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll der Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ aufgestellt werden.

Im Bauleitplanverfahren ist der Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Im Sinne einer absichtenden Vorgehensweise erfolgte dazu in einem ersten Schritt die Analyse der Habitatstrukturen im Plangebiet sowie eine Besatzkontrolle von Bestandsgebäuden mit Habitatpotenzial für Fledermäuse und Vögel [4], [5].

Als Ergebnis genannter Untersuchungen war eine Betroffenheit der Artengruppe der Vögel nicht auszuschließen, wonach für diese vertiefte Untersuchungen durchgeführt wurden (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Danach wurden innerhalb des Plangebiets und angrenzenden Kontaktlebensraums insgesamt 30 besonders/streng geschützte Vogelarten nachgewiesen, davon sind 8 Arten von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung. Die nachgewiesenen Arten nutzen das Plangebiet, wenn überhaupt, als sporadisches Nahrungshabitat, Brutnachweise gelangen lediglich im Umfeld des Plangebiets. Demnach entsteht in der Brutzeit 2022 im Falle einer Baufeldfreimachung kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Im Falle eines späteren Baubeginns wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Einhaltung der bereits für die Artengruppe der Fledermäuse vorgeschlagenen Beschränkung des Zeitraums der zulässigen Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse [5]. Dieser Zeitraum liegt auch außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel. Hierfür wird der Zeitraum zwischen dem 1. November und 28. Februar empfohlen. Im Vorfeld der Baufeldfreimachung hat zudem eine Gebäudekontrolle der Scheune zum Ausschluss einer möglichen Nutzung durch die Schleiereule zu erfolgen.
- Im Falle einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der heimischen Vögel ist alternativ eine Besatzkontrolle der Gebäude und Einzelbäume vorzusehen. Ggf. entsteht hieraus das Erfordernis zur Durchführung weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

### Weitere Empfehlungen:

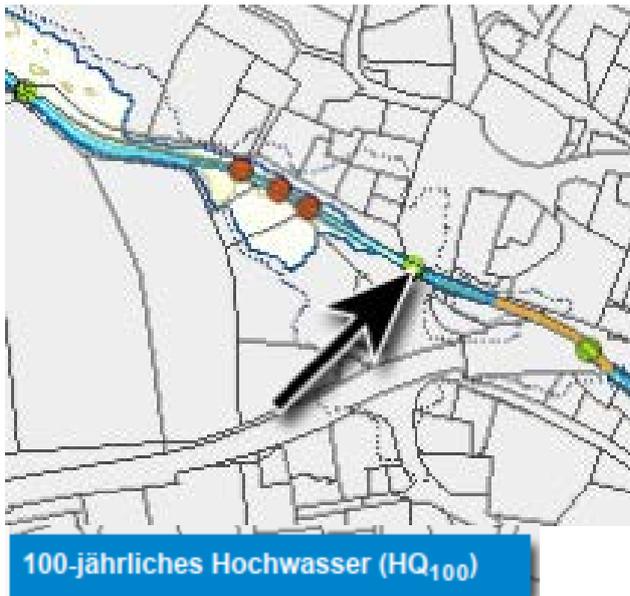
Im Hinblick auf die arten- bzw. naturschutzfachliche Bedeutung der am Ostrand des Plangebiets stockenden Einzelbäume sowie angesichts deren optischer Wirkung wird der Erhalt der Bäume empfohlen.

Zur Stützung der lokalen Gebäudebrüter-Populationen im Gebiet wird die Anbringung von geeigneten Nistkästen im Fassadenbereich der neu geplanten Gebäude empfohlen. Die Nisthilfen sollten mit einem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein.

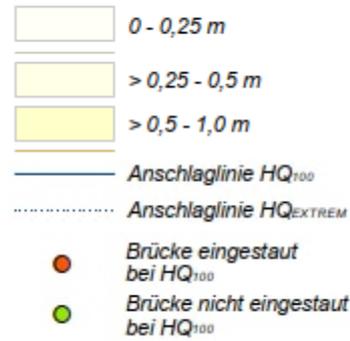
## 6.2 Hochwasser / Überschwemmungsfläche

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Ammer Steinlach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ,  $HQ_{\text{extrem}}$ ) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Überflutungsflächen  $HQ_{100}$  /  $HQ_{\text{extrem}}$  werden maßgeblich durch die westlich des Plangebiets gelegenen, drei vorhandenen Brücken und Nebenanlagen generiert. Würden diese entfallen, so wäre in diesem Bereich eine deutliche Entspannung bzw. Reduzierung der Überflutungsflächen – vermutlich sogar ein Wegfall der Überflutungsfläche  $HQ_{100}$  – zu verzeichnen. In der Hochwassergefahrenkarte sind diese drei Brücken bei einem  $HQ_{100}$ -Ereignis eingestaut, jedoch nicht der Durchfluss unter der Windolfstraße.



**Überflutungstiefe bei HQ<sub>100</sub>:**



**Gewässernetz der Hochwassergefahrenkarte**



**Hochwasserrisikomanagement-Überflutungsvolumen**

Zeitpunkt des Auftrags: Donnerstag, 23. Dezember 2021 09:57:01  
Wasserspiegellage: HQ100

**HQ<sub>100</sub>**



Zeitpunkt des Auftrags: Donnerstag, 23. Dezember 2021 09:58:11  
Wasserspiegellage: HQext

**HQ<sub>extrem</sub>**



Die Datengrundlage bildet das Geländemodell (sog. HYD-DGM) und die Wasserspiegellagen der Hochwassergefahrenkarte beides als 0,5m Werteraster. Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

Durch die geplante Bebauung geht Retentionsvolumen verloren das an anderer Stelle am Oberlauf des Arbachs wieder geschaffen werden soll.

Retentionsraumverlust für die Überschwemmungsfläche HQ<sub>100</sub> HWGK 124068 ist im Plangebiet lt. FIS HWRK mit 14 m<sup>3</sup> gering. Entsprechend dem vorliegenden Datenmaterial werden 14 m<sup>3</sup> Retentionsraumausgleich innerhalb des Plangebiets angesetzt. Es entsteht deshalb ein wert- und wirkungsgleicher Ausgleich.

Sollte ein gebietsinterne Ausgleich nicht möglich sein, so könnte dieser auch auf einem der städtischen Grundstück Flst.Nr. 417 oder 398 erfolgen. Die beiden Parzellen sind in der HWGK nicht enthalten und werden im derzeitigen Zustand auch durch kein Hochwasserereignis belastet. Es entsteht deshalb auch hier ein wert- und wirkungsgleicher Ausgleich.

Aufgrund der im Zeitraum der Auslegungen eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Tübingen wurde

- das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) im Norden so reduziert, dass nun die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellte Flächenausbreitung des HQ<sub>100</sub> außerhalb liegt und

- der Bereich der dargestellten Überflutungsfläche des HQ<sub>100</sub> (Überschwemmungsfläche) wurde als private Grünfläche festgesetzt.

Somit wird weder ein Baugebiet im Sinne der BauNVO neu ausgewiesen noch eine Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub> erstmalig einer Bebauung zugeführt, die Tatbestände des § 78 Abs. 1 Satz 1 WG sind somit nicht erfüllt. Folglich geht nun auch kein ausgleichspflichtiges Retentionsvolumen mehr verloren, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; auch sogenannte Tiefgaragen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten (s. Textteil I. 6.2 letzte Absatz). Es ist lediglich eine Nebenanlage mit 40 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. Textteil I. 6.1). Diese ist jedoch innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Flächenausbreitung des HQ<sub>100</sub> unzulässig.

### 6.3 Baugrundgutachten

Der Baugrund ist ggfls. im Zuge der Baumaßnahme zu untersuchen. Für das Bebauungsverfahren ist die Untersuchung nicht erforderlich.

### 6.4 Lärmschutz

Im Zuge der Lärmaktionsplanung Stufe 3 wurden für die Ortsdurchfahrten der Kernstadt und aller Stadtteile die Lärmbelastung ermittelt und Maßnahmen zur Minderung vorgeschlagen. Das Verfahren ist ~~noch nicht abgeschlossen~~ zwischenzeitlich abgeschlossen, die Maßnahmen sind in der Umsetzungsphase.

Entlang der im Zuge der Lärmaktionsplanung freiwillig untersuchten L 371 Ortsdurchfahrt Wendelsheim wurden keine Betroffenheiten oberhalb der Lärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts ermittelt.

Grundsätzliches Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Betroffenheiten möglichst unter die Lärmpegel 65/55 dB(A) am Tag/in der Nacht zu senken.

Bei einer ausschließlich nächtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung wären nur rund 9% des durchschnittlich täglichen Verkehrs betroffen. Die nächtliche Geschwindigkeitsbeschränkung reduziert die Betroffenheiten nachts (15 Hauptwohngebäude mit 64 Einwohnern > 55 dB(A) nachts) und entspricht somit dem höheren Ruhebedürfnis im sensiblen Nachtzeitraum. Die drei ermittelten Lärmbetroffenheiten am Tage könnten damit jedoch nicht weiter gesenkt werden.

Der Lärmaktionsplanung erfolgte auf Grundlage der Verkehrszählung für die Ortsdurchfahrt (L 371) mit einem DTV<sup>2</sup> von >4.000 Fahrzeuge/24h.

Durch das Vorhaben mit geplanten 40 Wohnungen wird sich eine Verkehrszunahme ergeben. Die Stellplätze für die Wohnungen sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Überschlägige Ermittlung:

- 40 Kfz-Stellplätze (ST) für die Wohnungen
- 1 ST für Stützpunkt Sozialstation
- evtl. 1 ST für Shuttle-bring-dienst Nutzung Gemeinschaftsräume
- evtl. 1-2 ST für Besucher

insgesamt 44 Kfz-ST

→ Dies entspricht lediglich gut 1% des DTV. Die Verkehrszunahme ist folglich als gering einzustufen, eine nennenswerte Zunahme der Lärmwerte in Bezug auf die Lärmaktionsplanung ist nicht zu erwarten.

<sup>2</sup> DTV-Wert: Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung. Damit ist die Menge der Kfz gemeint, die am Messpunkt in 24 Stunden entlangfährt. Es ist die Summe beider Richtungen.

Dessen ungeachtet ist die Zahl der Kfz-Stellplätze für die unmittelbare Nachbarschaft noch zu betrachten. Da der ruhende Verkehr überwiegend in der Tiefgarage untergebracht werden soll, sind in Bezug auf eine mögliche Lärmbelastung zum einen die Lage der Tiefgaragenzufahrt und zum anderen deren Beschaffenheit von Relevanz. Maßnahmen zur Minderung wie beispielweise eine Einhausung der Zufahrt, Abstand zur schützenswerten Nachbarbebauung etc. sind bei der konkreten Planung zu prüfen. Die Tiefgarage wird sich im Rahmen einer Mittelgarage bewegen, die auch in allgemeinen Wohngebieten durchaus umsetzbar sind. Die Verkehrszunahme und die örtliche Belastung sind nach fachlicher Einschätzung für diese Lage zumutbar.

Entlang der Straße werden je nach Lage der Gebäude gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, diese können im Zuge der Hochbauplanung ermittelt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Abschirmung für die gesamte Gebäudehöhe ist nicht möglich, da ansonsten Lärmschutzwände eine Höhe entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe haben müssten. Das ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Aber auch geringere Wandhöhen sind stadtgestalterisch eher kritisch zu sehen und zudem bleibt der weit größere Anteil der Fassaden ungeschützt.

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.

## **7 Ziele und Zwecke der Planung**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine an die Umgebung angepasste Grünausstattung des Baugebiets.

### **7.1 Städtebauliche Konzeption / ~~Verkehrliche Erschließung~~**

Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen.

~~Die bestehenden Gebäude werden nicht erhalten.~~

Die Flst.Nrn 3, 4, 5 und 3/1 bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung mit senioren-gerechtem Geschosswohnungsbau. Die in der Anlage 1 befindliche Machbarkeitsstudie von Danner Yildiz Architekten zeigt die Möglichkeit der Realisierung von bis über 40 Wohnungen mit Tiefgarage und einer möglichen Tagespflege auf. Drei dreigeschossige Flügel sind windmühlenartig um einen Verbindungsbau angeordnet, in dem sich das Atrium und die vertikale Erschließung befinden.

Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im HQ<sub>100</sub> bzw. HQ<sub>extrem</sub>.

Mit der zentralen Lage der Grundstücke kann durch eine Neubebauung ein neuer Ortseingang mit attraktiven Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Ziel soll es weiterhin sein, die Bewohnerinnen und Bewohner weiterhin aktiv am Dorfleben teilhaben zu lassen.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen. Von hier aus gibt es eine direkte Verbindung z.B. nach Rottenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Arztbesuche, o.ä. die nicht in Wendelsheim vorhanden sind, können so erreicht werden.

Ebenso in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Rathaus und die Kirche.

Im Stadtteil Wendelsheim stehen keine gleich geeigneten Flächen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption zur Verfügung. Das Planvorhaben kann insbesondere nicht gleich gut auf einem Grundstück der öffentlichen Hand verwirklicht werden. Es existieren auch keine sonstigen, im Privateigentum stehenden Flächen, die zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, insbesondere zur Schaffung seniorengerechter Wohnungen in integrierter Lage, gleichermaßen geeignet wären. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar am Beginn der Wurmlinger Straße – keine 50 m auf ebener Strecke vom geplanten Standort entfernt. Der Bäcker, Kirche und Rathaus liegen etwa 100 m und die Metzgerei etwa 150 m (Fußweg) entfernt. Die unbebauten Grundstücke Priolstraße, Flst.Nrn 1828, 1835, 1835/1 und Obere Dorfstraße, Flst.Nr. 221 liegen zwar gerade noch in räumlicher Nähe sind jedoch aufgrund ihrer Lage/Erreichbarkeit und teilweise auch topographischen Gegebenheiten für die geplante Nutzung ungeeignet.

- Der Standort Priolstraße liegt im Außenbereich - (süd)westlich des Plangebiets - und die Parzellen sind alle als FFH-Mähwiesen kartiert. Es handelt sich um einen Nordhang, der Höhenunterschied beträgt mehr als 6 m. Die längere Wegstrecke von 300 m gegenüber dem Standort an der Schwarzwald-/Windolfstraße weisen zudem noch eine deutliche Steigung an der Adlerstraße auf, die von mobil eingeschränkte Menschen zu Fuß nicht bewältigt werden können.
- Der Standort Obere Dorfstraße liegt nordwestlich des Plangebiets und ist über die schmale Baulücke mit nur 14 m Breite nach Gebäude Nr. 21 erschließbar. Es handelt sich um einen Südhang – ebenfalls im Außenbereich, der Höhenunterschied beträgt mehr als 13 m, der südliche Teil liegt im Überschwemmungsbereich des HQ<sub>100</sub> des Arbachs. Eine Erschließung von Süden über den Eisweiherweg ist folglich nicht möglich, sondern nur die Erschließung über die Obere Dorfstraße. Sowohl die Obere Dorfstraße als auch das Grundstück sind sehr steil und können von mobil eingeschränkte Menschen zu Fuß nicht bewältigt werden, auch wenn die Wegstrecke zu Bäcker, Metzger, Kirche und Rathaus um die 150 m überschaubar länger wäre. Zur Bushaltestelle sind es dann rd. 250 m mehr Wegstrecke.

Allen Standorten gemein ist, dass die Parzellen sich in Privatbesitz befinden. Das Plangebiet liegt integriert und überwiegend im Innenbereich. Für die beiden anderen Standorte würde für das Vorhaben Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden; der Gesetzgeber sieht den Planungs-/Entwicklungsgrundsatz bei Innen- vor Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) - was dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden entspricht. Lediglich der überplante Bereich ist ein integrierter Standort, der für das Vorhaben von sehr großer Bedeutung ist (siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 1 und 12).

#### *Gebäudestellung:*

Es kann auf eine zwingende Gebäudestellung verzichtet, damit den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt und zugleich die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

## **7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Windolfstraße und die Schwarzwaldstraße (L 371) erschließen das Plangebiets bereits.

Die Realisierung des Baugebiets wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

### *Ruhender Verkehr*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr der Anwohner muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Dieser kann in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich sind Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

### **7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung**

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken und zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich.

Im beschleunigten Verfahren ~~wird auf die Ermittlung der~~ gelten die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ~~verzichtet~~ als bereits erfolgt bzw. zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen. So sind der Erhalt von Gehölzen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

### **7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz**

Um den Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß festgelegt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

Da das Plangebiet zwar bereits baulich genutzt wird, die Bebauung jedoch intensiviert wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Insofern ist die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers. Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebietes getrennt erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B Wasserschutzgebiets des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe (Verordnung des zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Rottenburg-Kiebingen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen).

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Arbach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ<sub>100</sub>) nicht ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen. Siehe z.B. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin oder Publikationen des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

~~Als Ausgleich für den durch die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets entstehenden Retentionsraumverlust ist geplant, diesen im Plangebiet selbst umzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein, so kann der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der städtischen Parzelle Flst. Nr. 417 oder 398 durch Abgrabung 14 m<sup>3</sup> Retentionsraum erfolgen.~~

## 7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt; in den Randbereichen insbesondere zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebotsfläche).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.

## 7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

### *Versorgung*

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Stadtwerke Rottenburg geregelt sowie druck- und mengenmäßig sichergestellt, während die Stromversorgung über die EVR gewährleistet wird.

### *Entsorgung (Entwässerung)*

Entgegen dem bestehenden Entwässerungssystem von Wendelsheim erfolgt die Erschließung des Plangebietes nicht mehr im Mischsystem, sondern im reinen Trennsystem. Die Sanitärabwässer der Häuser werden dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Die unbelasteten Dach- und Hofflächen werden direkt dem Vorfluter zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser soll unmittelbar in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden, sofern keine weitere Reinigung erforderlich ist.

## 7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren gemäß §§ 13 a und 13b BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet sind ~~zwar~~ Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (~~Umnutzung von Acker in~~ Gartenflächen) zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr umzusetzen.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ<sub>100</sub> des Arbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ<sub>100</sub>) nicht ausgeschlossen werden. ~~Als Ausgleich für den durch die Bebauung~~

innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> entstehenden Retentionsraumverlust ist geplant, den Ausgleich im Plangebiet selbst umzusetzen.

Das Baufenster wurde im Norden reduziert, so dass die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellte Überflutungsfläche des HQ<sub>100</sub> außerhalb liegt und in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt. Damit besteht bei einem HQ<sub>100</sub> keine Überschwemmungsgefahr im Plangebiet (Baufenster). Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zudem oberhalb des Wasserpegels eines HQ<sub>extrem</sub> liegen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

### Artenschutz

Abbruch- und Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr im Zeitraum von 01.11.2022 bis 01.03. durchführen.

Vor Abbruch Gebäudebesatzkontrolle durchführen (ökologische Baubegleitung)

Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden;

Empfehlung: vorsorglich Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel ausbringen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird direkt in den Arbach geleitet (Trennsystem).

Maßnahme	Wirkung
M 1: Minimierung Flächenversiegelung	Bodenschutz, Grundwasserneubildung
M 2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet; Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen
M 3: Schutz des Grundwassers (Beachtung WSG-Zone, Versiegelung und Lagerung wassergefährdender Stoffe)	Grundwasserneubildung
M 4: Unbelastetes Niederschlagswasser Ableitung in Vorfluter	Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Dachbegrünung, Grundwasserschutz
M 5: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar)	Artenschutz
M 6: Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Durchgrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 7: Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Retention	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 8: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 9: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 10: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Standort des geplanten Senioren Wohnens mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Zur Sicherung der gewünschten Nutzung ist es notwendig die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ festzusetzen. Es soll die Zulässigkeit seniorengerechter Wohnungen und diesen Wohnnutzungen akzessorischen Anlagen, Einrichtungen bzw. Nutzungen begründet werden.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an den Erfordernissen der Planung orientiert, die sich in das Umfeld städtebaulich einfügt. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen. Es sind drei Vollgeschosse zulässig.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH; OK Rohfußboden) ist auf 378,80 m ü NN festgesetzt, um Hochwasserschutz, insbesondere auch Schutz im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes, zu gewährleisten. Diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

Somit wird insgesamt erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit die Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) und sichergestellt, dass beispielsweise bei Starkregen-/Hochwasserereignissen die Wohngeschosslage bestmöglich geschützt sind.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist im Vorgartenbereich an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube, notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig. Ausführungen zur Höhenlage siehe 9. Örtliche Bauvorschriften. Es sind die Vorgaben zum Hochwasserschutz zu beachten.

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

#### *Bauweise*

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise.

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lassen ein hohes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung in Kombination mit dem begrünten Flachdach ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

#### 8.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz / Private Grünfläche

Nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Ammer Steinlach vom 23.11.2012 liegen Teile des Geltungsbereichs im möglichen Überflutungsbereich bei einem hundertjährigen Hochwasser.

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

- Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **378,80 m ü NN** festgesetzt. (vgl. Ziffer I. 2.3)
- Bei Untergeschossen/Tiefgaragen sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.
- Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- In den Untergeschossen von Gebäuden dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 378,80 m ü NN zu erhöhen.
- Im Gebiet zulässige (siehe auch I. 11.3 Wasserhaushalt / Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.
- ~~Aufschüttungen und Nebenanlagen sind im Nutzungsbereich der privaten Grünfläche des Gewässerrandstreifens und der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ<sub>100</sub> unzulässig.~~
- ~~Der Bereich der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ<sub>100</sub> wird als private Grünfläche festgesetzt.~~
- ~~Als Ersatz für die geplante Überbauung im Nutzungsbereich GBD ist eine Retentionsfläche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans mit einem Retentionsvolumen von mindestens 14 m<sup>3</sup> herzustellen.~~

~~Es wird weder ein Baugebiet im Sinne der BauNVO im Außenbereich neu ausgewiesen noch eine Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub> erstmalig einer Bebauung zugeführt. Die Tatbestände des § 78 Abs. 1 Satz 1 WG sind somit nicht erfüllt.~~

##### Private Grünflächen

~~Die festgesetzte private Grünfläche ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen bzw. die Wiesennutzung zu erhalten. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen und Nebenanlagen sind unzulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden.~~

#### 8.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenzone sichergestellt. Ausnahmsweise können Stellplätze in der Vorgartenzone zugelassen werden, allerdings mit der Beschränkung, dass diese nur auf der Hälfte der Gebäudelänge zulässig sind. Auch diese Regelung dient der Freihaltung der Vorgartenzone.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Ziel ist es außerdem den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) als grüne Zone durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen keine Carports erstellt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Das Garagengeschoß/die Tiefgarage darf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) im Mittel um max. 0,5 m überschreiten. Die aus dem Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschten und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste einzugrünen.

Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (seniorengerechte Geschosswohnungsbau) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen innerhalb der festgesetzten private Grünfläche (Überschwemmungsfläche  $HQ_{100}$ ) in der gekennzeichnete Fläche für den Hochwasserschutz und des Gewässerrandstreifens, ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

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

## **8.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Änderungen oder Ergänzungen der Verkehrsführung ergeben sich aus der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung nicht. Daher wird die angrenzende Verkehrsfläche nicht in das Plangebiet mit einbezogen.

Grundstückszufahrten über öffentliche Park- und Grünflächen sowie Versorgungsflächen sind unzulässig.

## **8.7 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen**

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

## **8.8 Flächen-oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen, um eine Ortsrandeingrünung zu erhalten. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Pflanzgebote festgesetzt, die zur Durchgrünung und zum Ausgleich des Gebiets beitragen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung und der Gehölzrodungen auf den Zeitraum Winter (Oktober bis Februar).

Auch die privaten Grünflächen können sich positiv auf den Artenschutz auswirken.

Die Dachbegrünung reduziert nicht nur den Versiegelungsanteil, sondern ist sowohl für das Mikroklima als auch für die Regenwasserrückhaltung von großer Relevanz. Daher ist eine Dachbegrünung bei Dächern bis 15° zwingend vorgegeben. Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Die Anlagen sind so umzusetzen, dass die vorgegebene Dachbegrünung weiterhin Bestand hat.

## **8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Für die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt.

Pro Baugrundstück ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Festsetzungen zielen insgesamt auf die Eingrünung der Baugrundstücke und die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

## **8.10 Lärm-/Schallschutz**

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen ggfls. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Im Rahmen des (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ist vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

## 9 Örtliche Bauvorschriften

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

### *Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung*

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung werden die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

Bei aneinander gebauten Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen.

### *Höhenlage der Grundstücke*

Das Gelände wird aufgefüllt werden, um unnötige Bodenbewegungen zu minimieren und die Hochwassergefahr zu berücksichtigen.

Festgesetzt ist, dass zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub die Höhenlage des Grundstücks zu verändern ist. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben.

Die Höhe der zulässigen Aufschüttungen ist auf die festgesetzte EFH abgestimmt, diese orientiert sich am Hochwasserpegel  $HQ_{\text{extrem}}$ . Im Bereich der privaten Grünfläche des Gewässerrandstreifens und der dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser  $HQ_{100}$  sind keine Aufschüttungen zulässig.

Der verwertbare Bodenaushub im Baugebiet – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Grundstücken wieder aufzubringen.

### *Schottergärten*

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig. Unnötige Versiegelungen und damit einhergehende Wärmeinseln sollen vermieden werden. Grasflächen regulieren sowohl die Temperatur als auch den Regenwasserrückhaltung.

## 10 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wird die Hochwassergefahrenkarte Ammer Steinlach vom 23.11.2012 / 08.02.2016, die Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar und die Lage im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“.

## 11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt will die Parzellen im Planbereich aufkaufen. ~~Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.~~

## 12 Überplanung Bestand

Der Stadt Rottenburg am Neckar ist bewusst, dass die Ziele des Bebauungsplans die aktuell im Plangebiet vorhandenen zulässigen Nutzungen und bestehende Bebauungsmöglichkeiten nicht vollständig abdecken. So wäre eine Werkstatt, wie sie derzeit auf Flurstück 4 besteht, nach dem Bebauungsplan künftig nicht mehr zulässig. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nur nach der Zweckbestimmung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zulässig. Hinzu treten Einschränkungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, vor allem entlang der Landesstraße. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bislang nach der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Maß nicht reduziert.

Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten bzw. zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen genießen Bestandsschutz und können auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und des gewichtigen Allgemeininteresses an der Schaffung seniorenrechten Wohnraums in Wendelsheim (vgl. Kap. 1 und 7.1) sollen künftig jedoch Anlagen und Nutzungen entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig sein, die zugleich eine städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes unter Beachtung sonstiger Belange, wie etwa des Straßen- und Ortsbilds sowie des Hochwasserschutzes vorsehen. Von Festsetzungen zum erweiternden Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wurde abgesehen. Bestandsorientierte Festsetzungen würden zu einer weiteren Verfestigung der bestehenden Baustrukturen führen, die nach der städtebaulichen Konzeption nicht mehr vorgesehen sind.

Der Stadt bzw. dem Gemeinderat ist bekannt, dass bei der von ihm gewählten städtebaulichen Konzeption bzw. Bebauungsvorstellung vorhandene Gebäude beseitigt werden müssen und dass die betroffenen Eigentümer möglicherweise nicht bereit sind, die benötigten Grundstücke bzw. Flächen freihändig zu veräußern. Eine Bauleitplanung ist jedoch nicht gehalten, eine vorhandene Bebauung oder eine potentielle Bebaubarkeit aufrecht zu erhalten. Soweit private Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, müssen die privaten Eigentümerinteressen allerdings mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Vorliegend wird zwar insbesondere auf Privatgrundstücken eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegen jedoch hinreichende öffentliche Interessen zugrunde, die die Einschränkungen der Eigentumsinteressen privater Grundstückseigentümer rechtfertigen. An der Umsetzung der planerischen Ziele besteht ein hohes Allgemeinwohlinteresse. Die Nachfrage nach seniorenrechten Wohnungen ist besonders in den Ortschaften sehr groß, weil dort ältere Menschen oft in Familienwohnungen alleine wohnen. Mit der Schaffung eines Angebotes an seniorenrechten Wohnungen wird zudem ein Anreiz gesetzt, die bisherige Familienwohnung aufzugeben und so wiederum Wohnraum für Familien geschaffen wird. Im Hinblick auf die Betroffenheit der privaten Grundstückseigentümer ist zudem einzustellen, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bzw. die gewählte Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche die Privatnützigkeit der Flächen nicht vollständig entzieht. Die Festsetzung lässt grundsätzlich auch eine Nutzung für privatnützige Zwecke zu, allerdings eben unter Beachtung der Zweckbestimmung der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf. Auch privatrechtlich geführte Einrichtungen können Gemeinbedarfseinrichtungen sein.

Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen bei Erstellung eines Bebauungsplans gehört auch die Frage, ob und in welchem Umfang die Gemeinde infolge einer Bebauungsplanfestsetzung Entschädigungsansprüchen aus §§ 39 ff. BauGB ausgesetzt sein kann. Für das Plangebiet existierte bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass Planentschädigungsansprüche wegen Aufwendungen im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplans nach § 39 BauGB nicht in Betracht kommen. Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann jedoch generell Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach § 40 BauGB auslösen. Die Festsetzung lässt grundsätzlich eine privatnützige Nutzung unter Beachtung der Zwecke der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zu. Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten werden jedoch herabgesetzt. Abhängig von der

Intensität der Nutzungsbeschränkung kann der betroffene private Grundstückseigentümer nach § 40 BauGB einen Anspruch auf Geldentschädigung oder Übernahme haben. Der Stadt sind diese möglichen Folgen bewusst. Mit dem Bebauungsplan wird zudem die aktuell zulässige Nutzung der im Privateigentum stehenden Grundstücke im Plangebiet geändert. Die zulässige Nutzung wird jedoch nicht innerhalb der 7-jährigen Plangewährleistungsfrist geändert, so dass der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB verlangen könnte. Auch im Bewusstsein der nach § 40 bzw. 42 Abs. 3 BauGB möglichen Entschädigungsansprüche sieht die Stadt die Planung in Anbetracht des verfolgten besonderen öffentlichen Interesses für erforderlich und angemessen an.

### 13 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,33 ha.

<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,33 ha</b>	<b>100 %</b>
Gemeinbedarfsfläche	>0,26 ha	79 %
Private Grünfläche	<0,07 ha	21 %

### 14 Planungs- und Erschließungskosten

*Kosten für die Bauleitplanung (brutto):*

Bauleitplan / Bebauungsplan **ca. 5.850 €**

*Fachgutachten und -planungen (brutto):*

Machbarkeitsstudie Danner Yildiz ca. 2.400 €

Habitatstrukturanalyse und artenschutzr. Relevanzprüfung ca. 4.950 €

~~Baugrund- und Gründungsgutachten~~ ca. NN €

**Summe** **ca. 13.200 €**

*Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):*

*(Baufeldbegehung vor Rodungs- und Abbrucharbeiten erforderlich, Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass kein Tatbestand § 44 NatSchG erfüllt ist)*

*Wenn CEF-Maßnahmen erforderlich werden, so hat der Bauherr die Kosten zu tragen.*

*Erschließungskosten (brutto):*

keine -/- €

**Summe** **ca. NN €**

### 15 Folgekosten

Keine -/- €

Rottenburg am Neckar, den 20.01.2023

Kirsten Hellstern  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt



Anlage 1: Machbarkeitsstudie vom 23.11.2021