

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB		17.05.2011
Ortsübliche Bekanntmachung		27.05.2011
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB		28.07.2011
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		27.09.2011
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	17.10.2011
	bis	16.11.2011
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften	vom	13.09.2011
und Begründung	vom	13.09.2011

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 27.03.2012

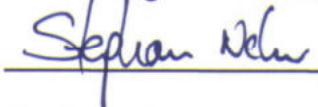
Lageplan M 1 : 500 mit zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften

in der Fassung vom 07.03.2012

Begründung in der Fassung vom 07.03.2012

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

Rottenburg am Neckar, den 28.03.2012



Oberbürgermeister



Leiterin des Stadt-
planungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Datum der Rechtsverbindlichkeit

22/03/2013

Rottenburg am Neckar, den 22/03/2013



Leiterin des Stadt-
planungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

1. FERTIGUNG

**BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

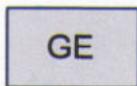
„GEWERBEPARK ERGENZINGEN - OST - 1. ERWEITERUNG“

PLANTEIL VOM 07.03.2012 IN KRAFT GETRETEN AM 22/03/2013

Reg. Nr.: 338

ZEICHENERKLÄRUNG

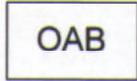
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)



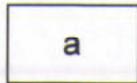
Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO



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



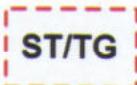
Oberste Außenwandbegrenzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO



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



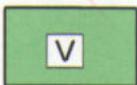
Überbaubare Grundstücksflächen, durch Baugrenzen festgesetzt
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
Zweckbestimmung:: ST = Stellplätze, TG = Tiefgarage



Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



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



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



Oberirdische Hauptversorgungsleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



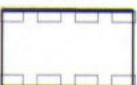
Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zweckbestimmung: Retentionsfilterbecken



Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Streuobstwiese; Rahmenpflanzung;
Leitungstrasse; Retentionsfläche



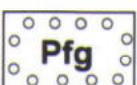
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



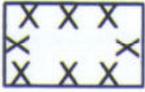
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte: GFL: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW
LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar



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



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzgebotsflächen: Pfg 1 und Pfg 2



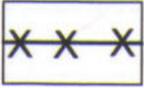
Ablagerung "Hölderle" Nr. 00086
 laut Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar
 § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen
 § 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



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



Grenze des Bebauungsplanes
 "Gewerbepark Ergenzingen- Ost - 3. Änderung"

Nachrichtliche Übernahme



Wasserschutzgebiet
 Schutzzone III B

Sonstige Planzeichen



Schutzstreifen entlang Hochspannungsleitung
 mit eingeschränkter Nutzung



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Nutzungsschablone

GE	
GRZ	a
L_{WA}" Tags	L_{WA}" Nachts
max. OAB	
SHD / FD	

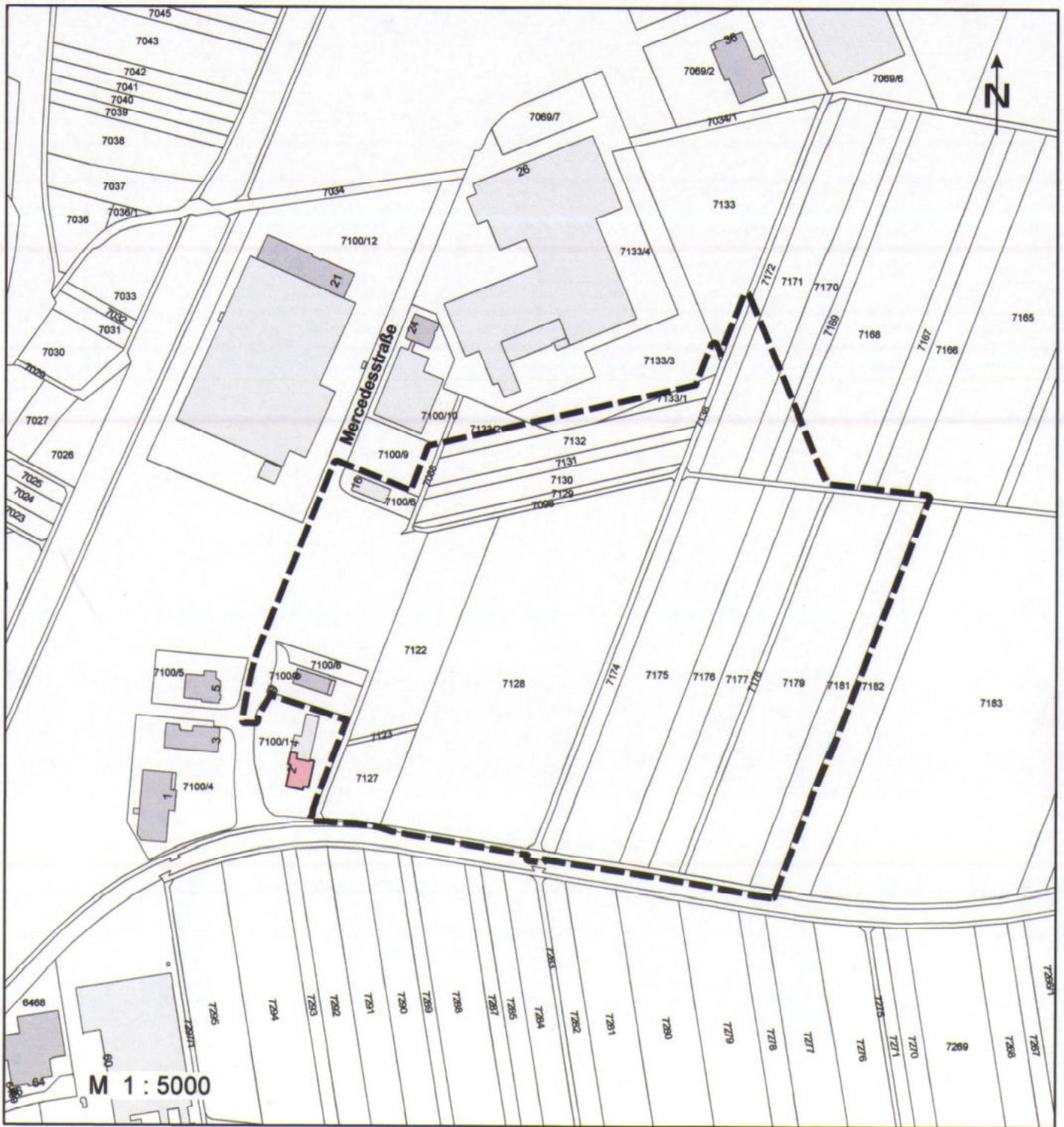
Gebietsart

Grundflächenzahl / Bauweise

Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} in dB (A)

maximale oberste Außenwandbegrenzung

Dachform, Dachneigung (SHD = Sheddach, FD = Flachdach)



Genehmigt mit Verfügung vom 06.03.2013,
 Az.: 21-30/2511.1.1207.3-336 1. Erweiterung

Tübingen, den 06.03.2013
 Regierungspräsidium

Maucher
 Maucher



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I, S. 504), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558).

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten Stuttgarter Straße 26 und Gänsmorgan 7 unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes nachweislich einhalten.
Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten Stuttgarter Straße (Mischgebiet) tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A) sowie Gänsmorgan 7 (Allgemeines Wohngebiet) tags 49 dB(A)/ nachts 34 dB(A).
- b. Betriebe und Anlagen, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstoßen, sowie Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf sind nicht zulässig.
- c. Vorhaben, die in Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannt werden, sind nicht zulässig.
- d. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.
- e. Lagerplätze sind nicht zulässig.
- f. Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

- g. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- h. Im Gewerbegebiet GE 3 ist großflächiger Einzelhandel in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist im Gebiet GE 3 nicht zulässig, zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen des bestehenden Elektroabholmarktes (Mercedesstraße 8) sind unterhalb der Großflächigkeit zulässig.
- i. Büronutzungen sind in der mit GE1 festgesetzten Fläche ausnahmsweise und in den mit GE 2 und GE 3 festgesetzten Flächen allgemein zulässig.
- j. In den Gebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welche den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 62 dB (A) Tags und 52 dB (A) Nachts nicht überschreiten.
- k. In dem Gebiet GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, welche den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 62 dB (A) Tags und 47 dB (A) Nachts nicht überschreiten.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- a. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen.
- b. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Anlagen aus Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV, wenn der Betreiber die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte der TA Luft, der TA Lärm sowie der DIN 18005 für Gewerbegebiete nachweist.
- b. Anlagen und Betriebsteile nach I.1.1.1 b., wenn bei individueller Prüfung nachgewiesen werden kann, dass die angewandte Verfahrenstechnik dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht oder die radioaktiven oder anderen wassergefährdenden Abwässer oder Abfälle vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet (vgl. II.1.) hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.
- c. Unselbstständige und untergeordnete Lagerplätze.
- d. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- e. Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.
- f. Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.
- g. Büronutzungen in dem mit GE 1 gekennzeichneten Bereich.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau in Grundstücksmitte.

Sind für ein Grundstück verschiedene Höhen (OAB) festgesetzt, dürfen diese Festsetzungen auf bis zu 20 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zur für das jeweilige Grundstück festgesetzten höchstzulässigen OAB.

Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Höhen ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks einnehmen. Darüber hinaus dürfen diese Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich der mit einer maximalen obersten Außenwandbegrenzung von 15 m (max. OAB = 15 m) festgesetzten Flächen eine Höhe von 25 m nicht überschreiten; bei einer festgesetzten maximalen obersten Außenwandbegrenzung von 12 m (max. OAB = 12 m) ist eine Höhe von 15 m einzuhalten.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. **Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die Außenwände parallel zu einer oder mehreren Baugrenzen verlaufen.
6. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind bis zu maximal 20 v.H. der Grundstücksfläche als ebenerdige Stellplätze zulässig. Überschreitet die erforderliche Zahl der Stellplätze 20 % der Grundstücksfläche oder 5.000 m², sind die Stellplätze zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkpalette, Hochgarage, Parkhaus).
7. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Anbauverbotsflächen) sind sämtliche baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen unzulässig. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbotsstreifens beträgt 15m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 6939.
8. **Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bei Grundstücken, die entlang der Planstraße eine Frontlänge bis zu 30 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8 m nicht überschreiten. Je weitere angefangene 30 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Ausfahrt mit maximal 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

Für Teilbereiche zur K 6939 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.
9. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
Planstraße A: 13,50 m; Planstraße B: 8,00 m; Planstraße C: 8,00 m
10. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Es sind folgende Flächen festgesetzt:
- Wirtschaftswege (W)
11. **Versorgungsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

12. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB
Als "**Öffentliche Grünflächen**" sind festgesetzt:

- "Leitungstrasse"

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist entsprechend Ihrer Funktion als eine durch Gehölzgruppen strukturierte Rasen-/ Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der "Leitungstrasse" sind großkronige Bäume nicht zulässig.

- "Retentionsfläche"

Im südöstlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist eine Öffentliche Grünfläche mit integriertem Retentions-Filterbecken überwiegend als Rasenfläche bzw. Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, s. Kap. I.13). Unter Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Retentions-Filterbeckens sind in den Randbereichen Einzelbäume zu pflanzen. Vom Fahrbahnrand der K 6939 ist bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

- „Streuobstwiese“

Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient überwiegend der Erhaltung und dauerhaften Pflege der vorhandenen Obstbäume. Darüber hinaus beinhaltet die geplante öffentliche Grünfläche auch westlich und nördlich der vorhandenen Streuobstwiese gelegene Teilflächen, welche derzeit insbesondere als Wegeflächen genutzt werden. Diese Bereiche werden im Zuge der Gebietsentwicklung entsiegelt und in eine Grünfläche/ Streuobstwiese umgewandelt. Ergänzende Obstbaumpflanzungen sind entsprechend der empfohlenen Pflanzliste 3 durchzuführen (siehe Hinweise III.5)

- „Rahmenpflanzung“

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.5). Vom Fahrbahnrand der K 6939 ist bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

In den "Öffentlichen Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Leitungstrasse“ und „Retentionsfläche“ sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung oder zur Regenrückhaltung (z.B. Mulden) sowie zur Bereitstellung von Löschwasser (z.B. Löschwasserteiche) zulässig.

13. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist ein Retentions-Filterbecken herzustellen. Dieses dient der Aufnahme und Reinigung des Niederschlagswassers der Straßenflächen und belasteter Hofflächen (vgl. Kap. IV.5.2).

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

14.1 Boden und Grundwasserschutz

Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden.

Stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften abzuführen (vgl. Kap. IV 5.2).

Pro Grundstück ist ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Öl- und Benzinabscheider zulässig.

Temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbar Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

Einschnitte in die grundwasserschützenden Deckschichten sind mit qualifizierten Abdichtungen mit bindigem Material gemäß "Richtlinie zur Anlage von Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) zu versehen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz zu verfahren. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

14.2 Erdaushub/ Verwertung des Oberbodens

Sofern der vorhandene Oberboden für einen späteren Bodenauftrag im Bereich des Baugrundstücks benötigt wird, ist er getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes ordnungsgemäß zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Zur weiteren Verwertung des im Bereich des Baugrundstücks nicht mehr erforderlichen Oberbodens sind die Hinweise (vgl. Kapitel III.3) zu beachten.

14.3 Grünflächen

Die festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ sowie die mit Pflanzgebot "Pfg 1" und "Pfg 2", belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Eine besondere Bedeutung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kommt den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und „Leitungstrasse“ zu (vgl. Kapitel I.12).

14.4 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden und 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

14.5 Feuerwehrzufahrten und Rettungswege

Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Flächen der Hauptversorgungsleitungen und ihrer Schutzstreifen werden im Lageplan zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG festgesetzt. Innerhalb der belasteten Flächen sind Hochbauten nicht und eine andere Nutzung (u.a. Stellplätze, Tiefgaragen) nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. In einem Radius von 10 m von den äußeren sichtbaren Mastfundamenten sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für LKW zu den Maststandorten ist zu gewährleisten. An der östlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Mast der 380 kV-Leitung, hier ist aufgrund des Abstandes von 5 m zum geplanten Feldweg in Abstimmung mit der EnBW Regional AG ein Anprallschutz (Leitplanke o.ä.) vorzusehen.

Leitungsrecht (LR)

Für Entwässerungsleitungen südlich der Planstraße A wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) festgesetzt.

16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

In den Pflanzgebotsflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten, Rettungswege oder Feuerwehzufahrten sowie Stützmauern zulässig.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

16.1 Einzelbaumpflanzungen

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1 und 3 (siehe Kap. III.5). Die Anpflanzungen sind insbesondere in den Pflanzgebotsflächen "Pfg 1" und "Pfg 2" unterzubringen. Anpflanzungen nach 16.2 und 16.3 werden angerechnet.

16.2 "Pfg 1": Einbindung des Baugebietes

Die mit "Pfg 1" festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig.

Je 100 m² Fläche ist mindestens ein Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.5). Vom Fahrbahnrand der K 6939 ist bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

Anpflanzungen nach I.16.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

In den in der Planzeichnung als "Pfg 1" festgesetzten Flächen entlang der K 6939 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

16.3 "Pfg 2": Durchgrünung des Gebietes entlang der Planstraßen

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.5)

Entlang der Planstraßen darf der mit "Pfg 2" festgesetzte Pflanzgebotsstreifen entsprechend der Festsetzung I. 8. für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

16.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird (s. Kap. IV 5.1). Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20% der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I.16.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise III.5). Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

17. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Geräuschkontingentierung:

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} weder tags (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} bezeichnet die (fiktive) Emission eines Quadratmeters eines Gewerbegrundstücks und wird auf die gesamte Grundstücksgröße hochgerechnet.

Für das Plangebiet werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} festgesetzt:

- GE 1 und GE 2: L_{WA} Tags 62 dB (A); L_{WA} Nachts 52 dB (A)

- GE 3: L_{WA} Tags 62 dB (A); L_{WA} Nachts 47 dB (A)

Maßgebend ist die DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Stand Dezember 2006.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 5 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992, GBl. 1992, S. 49). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der RVO wird ausdrücklich hingewiesen.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrund

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Baugrundgutachten vor:
Baugrundgutachten für das Baugebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“, HPC AG, Projekt-Nr.: 2111004 (1), Rottenburg am Neckar, 14.09.2011.
Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

3. Bodenschutz/ Verwertung des Oberbodens

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschleppen und getrennt zu lagern. Mit dem Ziel einer Verwertung des hochwertigen Oberbodens, hat die Stadt Rottenburg am Neckar in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen/ Abteilung Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz eine Bestandserhebung von landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt, welche für die Aufbringung von Oberboden geeignet sind. Die Unterlagen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

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

Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, daß baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

4. Hochspannungsleitungen

Im Bereich der Hochspannungsleitungen können durch die magnetischen 50-Hz-Felder Störungen an PC- und Computerbildschirmen auftreten.

5. Pflanzlisten

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

<p><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></p> <p>Acer campestre Feldahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde Ulmus glabra Bergulme Ulmus minor Feldulme</p>	<p><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></p> <p>Acer campestre Feldahorn Malus sylvestris Wildapfel Prunus avium Vogelkirsche Prunus domestica Zwetschge Pyrus communis Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere Sorbus domestica Speierling</p>																																																																				
<p><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></p> <p><u>Zwetschgen</u> <u>Walnuß</u> <u>Äpfel (Sortenauswahl)</u> Berlepsch Gravensteiner Brettacher Hauxapfel Bittenfelder Sämling Jakob Fischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Boskop Klarapfel Gewürzluiken Landsberger Renette Glockenapfel Oldenburger <u>Birnen (Sortenauswahl)</u> Alexander Lukas Oberösterreichische Weinbirne Gelbmöstler Pastorenbirne Gellerts Butterbirne Schweizer Wasserbirne Gräfin von Paris Stuttgarter Geishirtle Grüne Jagdbirne Williams Christbirne Gute Luise <u>Kirschen (Sortenauswahl)</u> "Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche", "Hedelfinger" Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden.</p>	<p><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></p> <p>Amelanchier laevis Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Hasel Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa arvensis Kriechrose Rosa canina Hundsrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Traubenholunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball</p>																																																																				
<p><u>Pflanzliste 5: Wasserläufe, Pflanzen am Rand, Versickerungsmulde</u></p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Alnus glutinosa</td> <td>Schwarzerle</td> <td><u>Uferstauden der Mulden</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frangulus alnus</td> <td>Faulbaum</td> <td>Alisma plantago-aquatica</td> <td>Gemeiner Froschlöffel</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>Esche</td> <td>Caltha palustris</td> <td>Sumpf-Dotterblume</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogelkirsche</td> <td>Carex acutiformis</td> <td>Sumpf-Segge</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus</td> <td>Traubenkirsche</td> <td>Carex flava</td> <td>Gelbe Segge</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> <td>Carex paniculata</td> <td>Rispen-Segge</td> </tr> <tr> <td>Salix alba</td> <td>Silberweide</td> <td>Cirsium oleraceum</td> <td>Kohldistel</td> </tr> <tr> <td>Ulmus laevis</td> <td>Flatterulme</td> <td>Glyzeria maxima</td> <td>Wasser-Schwaden</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Hasel</td> <td>Iris pseudoacorus</td> <td>Wasser-Schwertlilie</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> <td>Juncus effusus</td> <td>Flatter-Binse</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> <td>Lythrum salicaria</td> <td>Blutweiderich</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea</td> <td>Salweide</td> <td>Phalaris arundinacea</td> <td>Rohr-Glanzgras</td> </tr> <tr> <td>Salix cinerea</td> <td>Grauweide</td> <td>Phragmites communis</td> <td>Schilf</td> </tr> <tr> <td>Salix fragilis</td> <td>Bruchweide</td> <td>Sagittaria sagittifolia</td> <td>Pfeilkraut</td> </tr> <tr> <td>Salix purpurea</td> <td>Purpurweide</td> <td>Schoenoplectus lacustris</td> <td>Gewöhnliche Teichbinse</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> <td>Sparganium erectum</td> <td>Igelkolben</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gewöhnlicher Schneeball</td> <td>Typha latifolia</td> <td>Breitblättriger Rohrkolben</td> </tr> </tbody> </table>		Alnus glutinosa	Schwarzerle	<u>Uferstauden der Mulden</u>		Frangulus alnus	Faulbaum	Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel	Fraxinus excelsior	Esche	Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume	Prunus avium	Vogelkirsche	Carex acutiformis	Sumpf-Segge	Prunus padus	Traubenkirsche	Carex flava	Gelbe Segge	Quercus robur	Stieleiche	Carex paniculata	Rispen-Segge	Salix alba	Silberweide	Cirsium oleraceum	Kohldistel	Ulmus laevis	Flatterulme	Glyzeria maxima	Wasser-Schwaden	Corylus avellana	Hasel	Iris pseudoacorus	Wasser-Schwertlilie	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Juncus effusus	Flatter-Binse	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Lythrum salicaria	Blutweiderich	Salix caprea	Salweide	Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras	Salix cinerea	Grauweide	Phragmites communis	Schilf	Salix fragilis	Bruchweide	Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut	Salix purpurea	Purpurweide	Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sparganium erectum	Igelkolben	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben
Alnus glutinosa	Schwarzerle	<u>Uferstauden der Mulden</u>																																																																			
Frangulus alnus	Faulbaum	Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel																																																																		
Fraxinus excelsior	Esche	Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume																																																																		
Prunus avium	Vogelkirsche	Carex acutiformis	Sumpf-Segge																																																																		
Prunus padus	Traubenkirsche	Carex flava	Gelbe Segge																																																																		
Quercus robur	Stieleiche	Carex paniculata	Rispen-Segge																																																																		
Salix alba	Silberweide	Cirsium oleraceum	Kohldistel																																																																		
Ulmus laevis	Flatterulme	Glyzeria maxima	Wasser-Schwaden																																																																		
Corylus avellana	Hasel	Iris pseudoacorus	Wasser-Schwertlilie																																																																		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Juncus effusus	Flatter-Binse																																																																		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Lythrum salicaria	Blutweiderich																																																																		
Salix caprea	Salweide	Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras																																																																		
Salix cinerea	Grauweide	Phragmites communis	Schilf																																																																		
Salix fragilis	Bruchweide	Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut																																																																		
Salix purpurea	Purpurweide	Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse																																																																		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sparganium erectum	Igelkolben																																																																		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben																																																																		

Es sollten nur heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

- 6. Ansaat standortgerechter Wiesengras-/ Kräutermischungen:**
Für Naturschutz/ Ausgleichsflächen ist eine Samenmischung gebietseigener Wildkräuter und -gräser HK 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) geeignet, die auch über das Internet vertrieben wird. Regionale Wildherkünfte haben gegenüber züchterisch veränderten und gebietsfremden Herkünften u.a. den Vorteil einer besseren Anpassung an die Standortbedingungen. Zudem bieten Sie ein höheres Potenzial zur Entwicklung naturraumtypischer Pflanzengesellschaften und vermeiden eine Florenverfälschung.
- 7. Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen**
Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen der EnBW Regional AG ist das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausgabe 1989" zu beachten. Danach ist zwischen der Achse der Erdkabelleitung und dem Baum ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
- 8. Dachbegrünung**
Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.
- 9. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten**
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen wird die Verwendung von LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.
- 10. Kampfmittel**
Im Rahmen einer Luftbildauswertung wurden Blindgängerverdachtspunkte festgestellt. Darüber hinaus kann in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Anhaltspunkte wird im Zusammenhang mit dem Bau der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) eine flächenhafte Vorortprüfung durchgeführt, mögliche Kampfmittel-Verdachtsflächen werden durch Aufgrabungen überprüft.
Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht bescheinigt werden
- 11. Ver- und Entsorgungsleitungen**
Im Bereich des Straßenkörpers der K 6939 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 6939 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.
Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.
- 12. Oberirdische Hauptversorgungsleitung/ Nutzung des Schutzstreifens**
Die EnBW Regional AG übernimmt keine Haftung, sofern es im Zusammenhang mit der Nutzung des Schutzstreifens als Stellplatzfläche durch Vogelkot oder den Abwurf von Eis von der Leitungstrasse zu Schäden kommt.
- 13. Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)**
Dem Bauantrag
- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen (vgl. Kapitel I.2.2).
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

14. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

15. Grundwasserschutz

Folgende Regelungen sind zu beachten:

WSG-VO (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar) vom 29. Juni 2001.

VAwS (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) vom 11. Februar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. Oktober 2011, in Kraft getreten am 14. Oktober 2011.

16. Löschwassernetz/ Feuerwehrezufahrten

Aus dem Löschwassernetz müssen 192 m³ über 2 Stunden verfügbar sein. Entnahme aus Hydranten. Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 zu erstellen.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. Nr. 19, S. 615), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814).

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

Dachgestaltung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis 5 Grad sowie Sheddächer. Die Dächer sind zu begrünen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen nach I.16.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen. Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen oder Aufenthaltsflächen sind zulässig und müssen nicht begrünt werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

Untergeordnete und Nebendachflächen bis zu einer Fläche von 200 m² können ausnahmsweise mit einer Kiesschüttung versehen, als Terrasse ausgebildet oder mit einem dunklen Foliendach versehen werden.

Ausnahmsweise können Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und in untergeordnetem Umfang (maximal 10 v.H. der Dachfläche) andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zugelassen, sofern die festgesetzte Dachbegrünung eingehalten wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Fesselballone, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

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

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

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

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5 m und bei nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2 m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenem Boden zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Es kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/ oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem ist das Niederschlagswasser von Hofflächen an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es dürfen nur Flächen, auf denen unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für spezielle Nutzungen wie z.B. Umschlags- oder Lagerflächen können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung (z.B. Abscheideranlage) erforderlich.

5.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden kann. Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten sind als Speichermulden auszubilden, deren Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach I.14.4 sind zu beachten.

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung" in Ergenzingen

Begründung

- Teil I Städtebauliche Begründung**
- Teil II Umweltbericht (Auszug)**

I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen / Regionalplan Neckar-Alb 2009**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**
 - 7.1 Baugrundgutachten
 - 7.1.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
 - 7.2 Umweltprüfung mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 7.2.1 Methodik der Gutachtens
 - 7.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Gutachten
 - 7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ CEF-Maßnahmen für die Feldlerche
 - 7.3.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
 - 7.4 Schalltechnisches Gutachten
 - 7.4.1 Methodik des Gutachtens
 - 7.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens
- 8. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 8.1 Städtebauliche Konzeption
 - 8.2 Konzeption Bodenschutz
 - 8.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 8.4 Konzeption Natur und Landschaft
 - 8.5 Konzeption Klima/Luft
 - 8.6 Konzeption Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung
 - 8.7 Konzeption Verkehrserschließung
 - 8.8 Konzeption Entwässerung

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 9.1 Art der baulichen Nutzung
- 9.2 Maß der baulichen Nutzung
- 9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
- 9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 9.6 Öffentliche Grünflächen
- 9.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- 9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 9.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 9.12 Flächen für Versorgungsanlagen

10. Örtliche Bauvorschriften

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

12. Flächenbilanz

13. Planungs- und Erschließungskosten

14. Folgekosten

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat, der Ortschaftsrat Ergenzingen und die Stadtverwaltung haben sich im Zuge einer Klausurtagung bereits im Oktober 2009 intensiv mit dem Thema einer strategischen Gewerbeflächenentwicklung befasst. Eine eindeutige Mehrheit der TeilnehmerInnen favorisierte am Ende der Tagung eine Weiterentwicklung des Standorts Ergenzingen-Ost in Kombination mit der Aktivierung des ehemaligen DHL-Areals als Maßnahme der Innenentwicklung.

Aufbauend auf diesem Ergebnis wurde am 15. Juni 2010 im Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ein Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost gefasst. Der Ortschaftsrat Ergenzingen hat dieser Planung bereits am 19. Mai 2010 zugestimmt.

Mit der bedarfsgerechten Erweiterung in mehreren Bauabschnitten kann der regionalbedeutende Schwerpunkt für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen gestärkt werden, insbesondere durch die Ansiedlung von Betrieben mit einem größeren Flächenbedarf. Verbunden sind damit positive Auswirkungen auf die Sicherung bzw. die Neuschaffung zahlreicher Arbeitsplätze.

Konkreter Anlass ist die Betriebserweiterung eines hier bereits ansässigen Unternehmens auf einer Fläche von ca. 2,5 ha; für die mittelfristige Entwicklung werden weitere Optionsflächen von ca. 3 ha benötigt.

Derzeit ist im Bereich des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost nur noch ein größeres städtisches Baugrundstück mit ca 2,4 ha verfügbar, nachdem der Gemeinderat am 28.02.2012 dem Verkauf einer Fläche von ca. 2,3 ha zugestimmt hat. Daneben gibt es in diesem Gebiet insbesondere für kleinere Handwerksbetriebe noch freie Flächen mit insgesamt ca. 2,5 ha. Im Gewerbegebiet „Höllsteig“ sind aktuell noch ca. 2,3 ha an gewerblicher Fläche verfügbar.

Für die aktuelle Betriebserweiterung sind diese freien Flächen allerdings nicht geeignet. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund einer anhaltend starken Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, ist es erforderlich, zeitnah weitere Flächen anbieten zu können.

2. Übergeordnete Planungen / Regionalplan Neckar-Alb 2009

Im Regionalplan 2009 der Region Neckar-Alb (Satzungsbeschluss am 29.09.2009) ist der westliche Teil des Plangebiets als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen und damit für überörtlich bedeutsame Neuansiedlungen oder Verlagerungen von Gewerbebetrieben besonders geeignet.

Im Rahmen des Scoping-Termins am 21.04.2011 hat der Regionalverband eine Vergrößerung dieses in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorsorgestandortes als sinnvoll erachtet; dieser würde auch den gesamten Bereich der aktuell geplanten Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost umfassen.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar hat am 29.11.2011 die Fortschreibung des Regionalplans Neckar-Alb 1993 und den Planentwurf des Regionalplans Neckar-Alb 2012 (Text und Karten) beschlossen. Die Offenlage des Regionalplanentwurfs mit dem Beteiligungsverfahren nach § 12 Landesplanungsgesetz erfolgt ab dem 19.03.2012. Im Planentwurf ist die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungen dargestellt.

Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Sachgebiete Raumordnung und Bauleitplanung, erachtet eine Entwicklung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost ebenfalls als sehr sinnvoll und hat keine fachlichen Bedenken gegen eine Erweiterung des im Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen Gewerbeschwerpunkts geäußert.

Von Seiten des Landratsamts Tübingen wurden Bedenken hinsichtlich der großflächigen Inanspruchnahme von Ackerböden geäußert, als Gründe werden insbesondere der nach § 1a BauGB geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Verlust an wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche genannt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst.Nr. 7088, 7098, 7100, 7100/2, 7100/3, 7100/6, 7100/8, 7100/9, 7122, 7123, 7127, 7128, 7129, 7130, 7131, 7132, 7133/1, 7133/2, 7133/3, 7138, 7168, 7169, 7170, 7171, 7172, 7173, 7174, 7175, 7176, 7177, 7178, 7179, 7181, 7198, und 7199.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im **Norden** durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“
- im **Osten** durch den Übergang zur freien Landschaft
- im **Süden** durch die Kreisstraße K 6939
- im **Westen** durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ und die Mercedesstraße

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach (Stand: 19.05.2006), ist die Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Durch die Bebauungsplan-Aufstellung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ ergeben sich somit Abweichungen zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan, die in einem Änderungsverfahren anzupassen sind. Zukünftig soll der Bereich der geplanten Erweiterung als gewerbliche Baufläche (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO) dargestellt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ macht für den Bauabschnitt I eine Neuausweisung von ca. 14,5 ha an gewerblicher Fläche erforderlich. Darüber hinaus ist die langfristige Realisierung von zwei weiteren Abschnitten mit insgesamt ca. 9,3 ha geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst somit für alle drei Bauabschnitte eine Fläche von insgesamt ca. 24 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde am 20.12.2011 die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost (Änderung Nr. 27) beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde auch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 27.02.2012 bis zum 30.03.2012, die Beteiligung der Behörden wird vom 07.03.2012 bis zum 06.04.2012. durchgeführt.

5. Verfahrensart

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietserweiterung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16,7 Hektar. Enthalten sind darin Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“, welche im Zuge der geplanten Erweiterung überlagert werden.

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ wird aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Zur Untersuchung des Baugrunds wurden entsprechende Untersuchungen¹ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel 7.1 zusammengefasst.

Mit der Umweltprüfung² wird das erforderliche Abwägungsmaterial im Sinne des § 1a BauGB bereitgestellt. Die Zusammenfassung ist in Kapitel 7.2 dargestellt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)³ wurde erarbeitet, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) zu ermitteln.

Zur Ermittlung notwendiger Maßnahmen des Lärmschutzes wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Schalltechnisches Gutachten⁴ erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse sind in Kapitel 7.3 aufgeführt.

7. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

7.1 Baugrundgutachten

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Durchführung von Baugrund-erkundungsmaßnahmen und der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.

7.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt drei Rammkernsondierungen und drei Rammsondierungen durchgeführt und zusätzlich frühere Untersuchungen berücksichtigt. Aus den relevanten Bodenschichten wurden Bodenproben entnommen und im bodenmechanischen Labor untersucht.

¹ HPC AG, Baugrundgutachten für das Baugebiet "Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung" in 72108 Rottenburg – Ergenzingen, Landkreis Tübingen, Projekt -Nr. 2111004 (1), Rottenburg am Neckar, 14.09.2011

² HPC AG, Begründung Teil II: Umweltbericht für das Baugebiet "Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung" in 72108 Rottenburg – Ergenzingen, Landkreis Tübingen, Projekt -Nr. 2110604 (2), Rottenburg am Neckar, 07.03.2012

³ HPC AG, Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Projekt -Nr. 2110604 (3), Rottenburg am Neckar, 07.03.2012

⁴ Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“, Rottenburg am Neckar, 12.08.2011

7.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehendem Löss- und Verwitterungslehm, unterlagert von tragfähigen Lettenkeuperschichten und dem verkarsteten Oberen Muschelkalk. Bei den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Böden sind gering durchlässig, zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Bei Schaffung eines hydraulischen Kontakts zu geklüfteten Lagen im Lettenkeuper kann unter Umständen im nördlichen Bereich eine Versickerung erfolgen. Eine fachgutachterliche Baubegleitung wird empfohlen.

Die Gebäudelasten können über Einzel- und Streifenfundamente flach gegründet werden. Vereinzelt unter der Gründungssohle zu erwartende gering tragfähige Lehmböden sind bei Bedarf durch Magerbeton auszutauschen. Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums ist eine sorgfältige Nachverdichtung des anstehenden Bodens erforderlich. Für ein tragfähiges Erdplanum werden im Bereich der Löss- und Verwitterungslehmböden Zusatzmaßnahmen wie Bindemittelzugabe oder Bodenaustausch erforderlich werden.

7.2 Umweltprüfung mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange sind u.a. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

7.2.1 Methodik des Gutachtens

In Abstimmung mit der für die UVP-Vorprüfung zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (LRA Tübingen) wurden weitergehende Inhalte der UVP-Vorprüfung in die vorliegende Umweltprüfung integriert. Nach dem UVPG sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter gem. UVPG zu beurteilen. Die Schutzgüter des UVPG entsprechen den in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellten und bewerteten Schutzgütern.

7.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

An der Kreisstraße, bereits außerhalb des Plangebiets wachsen mehrere geschützte Hecken. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Die im Bereich des Plangebiets verlaufenden Feldwege werden von den Bewohnern Ergenzingens für Spaziergänge oder zum Walken und Joggen genutzt. Die ausgeräumte Feldflur zwischen Bundesstraße, Autobahn und Gewerbepark ist landschaftlich jedoch nicht sehr attraktiv.

Aktuell werden das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen vorwiegend ackerbauartig genutzt. Die Böden des Gebiets zählen zu den wertvollsten Ackerböden in Rottenburg. Auch die anderen maßgeblichen Bodenfunktionen sind gut bis sehr gut ausgeprägt. Im westlichen Teil des Gebiets befinden sich Gewerbeflächen, die bereits Teil des Gewerbeparks sind. An der südwestlichen Gebietsgrenze liegt eine Obstwiese. Unter klimatischen Gesichtspunkten ist das Plangebiet wenig bedeutsam.

Die Obstwiese im Plangebiet bietet noch häufig vorkommenden Vögeln Brut- und Nahrungsmöglichkeiten. In den offenen Ackerfluren liegen zahlreiche Brutreviere von bodenbrütenden Vögeln, so auch der in Baden-Württemberg gefährdeten Feldlerche.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden CEF-Maßnahmen durchgeführt, um damit vor Beginn der nächsten Brutperiode geeignete Brutreviere für die Feldlerche vorzubereiten.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ bereitet eine großflächige Überbauung und Bodenversiegelung im Plangebiet vor. Damit werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Dies ist vor allem für die hochwertigen Böden im Gebiet von Bedeutung. Als weitere Umweltauswirkung gehen mehrere Brutreviere der Feldlerche verloren.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan entsprechende Nutzungen und Maßnahmen fest. Besonders wirkungsvoll sind die öffentlichen Grünflächen, die Maßnahmen und Flächen zur Begrünung und Eingrünung privater Flächen, die Durchgrünung der Parkplätze, die Begrünung der Dachflächen und die Retention/Versickerung von Regenwasser der Dach- und Hofflächen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen zum großen Teil ausgeglichen werden. Lediglich für die Böden verbleiben Auswirkungen, die über das Öko-Konto der Stadt Rottenburg kompensiert werden. Für diesen Zweck wurde ein Betrag von brutto 167.933 € ermittelt.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die geplanten Maßnahmen ausführlich dar und begründet diese im Einzelnen.

Als Ergebnis der UVP-Vorprüfung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan und seine Auswirkungen auf den Geltungsbereich und sein Umfeld begrenzt sind. Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht gegeben.

7.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ CEF-Maßnahmen für die Feldlerche

7.3.1 Methodik des Gutachtens

Die Betroffenheit der Artengruppen durch die geplante Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost wurde im Vorfeld der saP geprüft. Im Rahmen einer entsprechenden Habitatstrukturanalyse wurde von der HPC AG festgestellt, dass die offenen Ackerflächen mögliche Brutreviere für Bodenbrüter bieten und die Obstwiese eine Bedeutung für weitere Vogelarten (insbesondere Höhlenbrüter) und Fledermausarten besitzen kann. Das Ergebnis der Habitatstrukturanalyse machte die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich, um die Vorhabenswirkungen vertieft untersuchen zu können. Das Fachgutachten wurde von der HPC AG, Rottenburg erarbeitet.

7.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die Aussagen der saP beziehen sich insbesondere auf das Maßnahmenkonzept zum Schutz der in dem Gebiet vorkommenden Feldlerchen. Im Hinblick auf konkrete Maßnahmen und die davon betroffenen Flächen erfolgten umfassende Abstimmungen zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar, dem Landratsamt Tübingen und den betroffenen Pächtern.

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet sechs geeignete Lerchenhabitate angelegt. Dazu werden pro Habitat entweder zwei Lerchenfenster, oder ein Blühstreifen als Dauerbrache angelegt. Die Maßnahmen werden auf folgenden Flächen realisiert: Flurstück-Nr. 9038, 2287, 1405, 1143/1, 1404 und 1244/2.

Unter der Voraussetzung, dass die in der saP dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden und die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen nachgewiesen wird, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren.

Zur Sicherung der CEF-Maßnahmen wurden flächenbezogene Bewirtschaftungsverträge zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und den Pächtern der betroffenen städtischen Flurstücke abgeschlossen. Diese Bewirtschaftungsverträge dienen dem vorgezogenen Funktionsausgleich der o.g. CEF-Maßnahmen und beinhalten konkrete naturschutzfachliche Ziele und Auflagen.

Die Ausarbeitung der Verträge erfolgte unter Beteiligung der Pächter und in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen (Abt. 40: Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz). Die Verträge zur Sicherung der CEF-Maßnahmen sind Grundlage für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“.

7.4 Schalltechnisches Gutachten

7.4.1 Methodik des Gutachtens

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Gewerbeparks wurden hinsichtlich der anlagenbedingten Lärmsituation in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Konkret wurden die Auswirkungen möglicher gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ auf relevante Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und erforderliche Maßnahmen erarbeitet.

7.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Als Ergebnis wurden im Bebauungsplan für das Plangebiet entsprechende einzuhaltende Emissionskontingente festgelegt (flächenbezogene Schalleistungspegel). Diese sollen gewährleisten, dass im Gebiet und im Umfeld tagsüber und nachts keine unzulässigen und gesundheitsschädlichen Schallimmissionen auftreten.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung des Gewerbeparks keine erheblichen nachteiligen, anlagenbedingten Auswirkungen für die Menschen im Gebiet und seinem Umfeld hat.

8. Ziele und Zwecke der Planung

8.1 Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung des Plangebietes stellt eine östliche Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks in Ergenzingen-Ost dar.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entwickelt und übernimmt weitgehend die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“, so dass sich auch der Gebietscharakter des Gewerbeparks nicht verändern wird.

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ sind entlang der Erschließungsstraßen überwiegend großflächige Baufenster vorgesehen, damit auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann. Der südwestliche Bereich ist aufgrund der Lage und im Hinblick auf die vorhandene Bebauung vor allem für kleinere gewerbliche Ansiedlungen geeignet.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum erfolgt eine differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. In den zentral gelegenen Bereichen sind höhere Gebäude zulässig, zu den Rändern des Baugebiets erfolgt hingegen eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und die freie Landschaft (s. Ziff. 9.2, Maß der baulichen Nutzung).

8.2 Konzeption Bodenschutz

Für die Böden des Gebiets wird ein Eingriff durch Neubebauung bzw. Neuversiegelung, auf einer Fläche von insgesamt ca. 10,4 ha vorbereitet. Betroffen sind hochwertige Löss-/Lösslehmböden, die insbesondere für die Landwirtschaft von Bedeutung sind.

Ausgleichend wirken generell Maßnahmen, durch welche die Bodenfunktionen wiederhergestellt oder verbessert werden. Zum Ausgleich des nicht vermeidbaren Eingriffs im Plangebiet sind folgende Maßnahmen vorgesehen (s. auch Begründung Teil II, Umweltbericht):

- Entsiegelung eines Weges
- Festsetzung von Gründächern
- Für die betroffenen Böden wird eine ökologisch sinnvolle Verwertung angestrebt, bei dem der Oberboden, der bei Baumaßnahmen im Gebiet anfällt, auf geringer wertige Böden aufgetragen werden soll.

8.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Begrünte Dachflächen bewirken einen Rückhalt von Niederschlagswasser. Zur Verringerung des Eingriffs sind unbelastete Dachflächenwasser zu sammeln und in Mulden auf den Grundstücksflächen zu versickern oder zu verdunsten.

Mit folgenden Maßnahmen werden Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof- und Stellplatzflächen und nur zeitweise befahrene Wege
- Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß
- Dachbegrünung bzw. Rückhaltung oder Versickerung des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken
- Realisierung eines zentralen Retentions-Filterbeckens
- Entsiegelung eines Fahrwegs

8.4 Konzeption Natur und Landschaft

Die Maßnahmen für Natur und Landschaft sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt und begründet. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop (Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume) sind die Beseitigung/Veränderung vorhandener Vegetationsstrukturen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch Geländemodellierung, Bebauung und Entfernung ortstypischer Strukturen zu erwarten. Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden u.a. mit folgenden Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen
- Realisierung vielfältiger öffentlicher Grünflächen
- Vorgaben hinsichtlich Gebäudehöhe, Gebäudestellung und äußerer Gestaltung der Gebäude, Anpassung an die nähere Umgebung
- Vorgaben zur Dachbegrünung
- Empfehlungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Schutz von Bäumen während der Baudurchführung nach DIN 18920

CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Von der Planung sind relevante, europarechtlich geschützte Tierarten betroffen (s. Ziff. 7.3 u. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden geeignete Lerchenhabitate angelegt. Die detaillierte Planung der Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen (Untere Naturschutzbehörde) und den betroffenen Pächtern.

Begründung: Mit der Erweiterung des Gewerbeparks gehen Brutreviere der Feldlerche verloren. Diese vorgezogene Maßnahme dient der Sicherung der ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Feldlerchen im Gebiet. Sie wird notwendig, um das Eintreten des Verbotsbestands nach § 44 (1) 3 BNatSchG zu vermeiden. Gleichzeitig ist die Maßnahme geeignet, Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu kompensieren.

8.5 Konzeption Klima/Luft

Die Festsetzung großflächiger Versiegelungen bereitet eine erhebliche Veränderung des Kleinklimas im Gebiet vor. Zum Ausgleich werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert (s. Begründung Teil II, Umweltbericht):

- Die privaten Flächen sind, insbesondere in den Randbereichen (Pflanzgebotsflächen), mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Im Straßenraum werden in regelmäßigen Abständen Laubbäume festgesetzt.
- Die Stellplatzflächen sind mit Pflanzbeeten und Laubbäumen zu durchgrünen.
- Öffentliche Grünflächen mit Laubbäumen und Sträuchern sichern eine weitere Durch- bzw. Eingrünung des Gebiets.

8.6 Konzeption Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung

Das Plangebiet kann zur ortsnahen extensiven Erholung genutzt werden. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Wirtschaftsweges am Übergang zwischen dem zu begrünenden Siedlungsrand und der freien Landschaft werden neue Wegeverbindungen geschaffen, welche auch für eine landschaftsgebundene Erholung geeignet sind.

Es ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholung verbleiben.

Mit der zulässigen Überbauung und Errichtung von Gebäuden wird eine Überformung der Landschaft ermöglicht. Eine Veränderung des Landschaftsbilds ist bei Realisierung der zulässigen Bebauung daher nicht zu umgehen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die maximale Höhe der Gebäude ist gestaffelt: In den Randbereichen des Gewerbeparks wird die zulässige Höhe von 15 m auf 12 m reduziert. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung auf bis zu 10% der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- Die Gewerbebauten sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Der Gewerbepark wird nach Osten und Süden mit einer durchgehenden Eingrünung aus Wiesenflächen mit Laubbäumen und Sträuchern sowie ergänzenden Rahmenpflanzungen versehen.

8.7 Konzeption Verkehrserschließung

Die städtebauliche Konzeption sieht für den ersten Bauabschnitt (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“) den Bau einer zentralen inneren Erschließungsstraße vor, welche im Westen in die Mercedesstraße mündet.

Bauflächen im südlichen Teil des Plangebietes werden über eine ergänzende Stichstraße (Planstraße B) angebunden, der nordwestliche Bereich erhält über eine weitere Stichstraße (Planstraße C) eine direkte Verbindung mit der Mercedesstraße.

Im Zuge eines möglichen zweiten Bauabschnitts kann die Haupterschließungsstraße in nördlicher Richtung verlängert und dort wiederum an die Mercedesstraße angebunden werden, so dass eine ringförmige Erschließung der Erweiterungsflächen entwickelt werden kann.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Mercedesstraße. Eine weitere Anbindung an die Kreisstraße K 6939 ist aus Sicht des Landratsamts nicht möglich.

Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes (Planstraße A) erhält einen Querschnitt von 13,50 m, die beiden Stichstraßen haben eine Breite von jeweils 8,00 m (s. Ziff. 9.5).

Fußgänger/ Radfahrer

Die Straßen sind als Verkehrsflächen mit begleitendem Gehweg in einer Breite von 1,50 m geplant. Über die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ erfolgt die Anbindung an das vorhandene Wegenetz der angrenzenden freien Landschaft.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Haupterschließungsstraße als Längsparker vorgesehen. In den beiden Stichstraßen sind keine separaten Parkplätze geplant.

Wirtschaftsweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient insbesondere als Ersatz für den wegfallenden Feldweg im zentralen Bereich des Gewerbeparks.

8.8 Konzeption Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft oder in Mulden zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/ oder Verdunstungsflächen zu schaffen.

Das Niederschlagswasser von Hofflächen ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem abzuführen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden kann. Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten sind als Speichermulden auszubilden.

Ziel ist insbesondere eine Minimierung der Eingriffe durch die geplanten Versiegelungen im Zuge der Gebietsentwicklung (s. auch Ziff. 8.3 und Umweltbericht).

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 5 konkrete Festsetzungen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, dabei werden die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ weitgehend übernommen.

Das wesentliche Ziel der Gebietsentwicklung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ besteht in der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven (produzierenden) gewerblichen Nutzungen. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit regionalplanerischen Vorgaben (Vorsorgestandort) und wurde von den politischen Gremien der Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen umfassender Planungen und Beratungen (u.a. Klausurtagung zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung) mehrfach bestätigt.

Der Gebietscharakter des bestehenden Gewerbeplans soll beibehalten werden. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ sind in den Gebieten GE 1 und GE 2 zur Wahrung des gewerblichen Charakters allerdings Einzelhandelsbetriebe unzulässig und Verkaufsstätten als untergeordnete Nebenbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Im flächenmäßig deutlich untergeordneten Gebiet GE 3 sind „kleinflächige“ Einzelhandelnutzungen in engen Grenzen zulässig (s. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 1.1.1.h). Bezug nehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar (Lebendiges Zentrum 2020) ist Einzelhandel mit zentren- bzw. innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nicht zugelassen und zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Elektroabholmarkt) wird eine betriebliche Flexibilität unterhalb der Großflächigkeit ermöglicht.

Die Zulässigkeit der Betriebe ist insbesondere abhängig von der Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, der Grenz- und Richtwerte der TA Luft, der TA Lärm sowie der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Damit die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden können, sind im gesamten Plangebiet Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Das betrifft auch den zu überplanenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“.

Büronutzungen sind in den Gebieten GE 2 und GE 3 allgemein zulässig. Südlich angrenzend an die aktuelle Erweiterung der Firma Bitzer (Gebiet GE 1) können Büronutzungen aufgrund der Vorbelastungen allerdings nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen sind im gesamten Plangebiet generell ausgeschlossen. da das Gewerbegebiet vorrangig der Ansiedlung von produzierenden gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen soll.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen definiert, orientiert an den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 gilt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximaler oberster Außenwandbegrenzungen festgesetzt, Bezugspunkt ist das vorhandene Geländeneiveau.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen einerseits die umgebende Bebauung und nehmen andererseits Bezug auf die Lage innerhalb des Plangebiets. Ziel ist insbesondere eine Staffelung der Gebäudehöhen des zukünftigen Siedlungslands hin zur

freien Landschaft. In zentralen Bereichen des geplanten Gewerbegebiets wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 15 m festgesetzt, während in den Randbereichen zur Mercedesstraße, zur Kreisstraße K 6939 und zur freien Landschaft eine maximale Höhe von 12 m zulässig ist.

Unter der Voraussetzung, dass maximal 10 % der überbaubaren Fläche betroffen ist, kann ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu 25 m in den zentralen und 15 m in den Randbereichen zugelassen werden. Ziel dieser Ausnahmeregelung ist es, dass auf Grundlage des Bebauungsplans auch einzelne höhere Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden können (z.B. Hochregallager, Bürotrakte).

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. In Anlehnung an den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ sind entlang der Erschließungsstraßen überwiegend großflächige Baufenster festgesetzt, damit auf spätere Bauanfragen flexibel reagiert werden kann. Der südwestliche Bereich (Gebiet GE 3) ist aufgrund der Lage und Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung vor allem für kleinere Ansiedlungen geeignet.

Hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen besteht die Festsetzung, dass die Außenwände parallel zu einer oder mehreren Baugrenzen verlaufen. Damit soll gewährleistet werden, dass die vorhandenen Baugrundstücke im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gut ausgenutzt werden.

Unter Beachtung der übergeordneten Bedeutung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen und in Anlehnung an vorhandene Baustrukturen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass auf Grundlage des Bebauungsplans auch Ansiedlungen mit einem größeren Flächenbedarf möglich sind.

9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze nur bis maximal 20 v.H. der Grundstücksfläche oder 5.000 m² als ebenerdige Stellplätze zulässig, ansonsten sind sie zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkpalette, Hochgarage, Parkhaus).

Das Ziel dieser Festsetzungen besteht in der angestrebten flächensparenden und ressourcenschonenden Unterbringung der Fahrzeuge. Darüber hinaus soll eine geordnete Grundstücksentwicklung erreicht werden.

9.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über die Planstraße A. Bei einer Gesamtbreite von 13,5 m sind neben der Fahrbahn von 6,5 m Breite beidseitige Gehwege mit einer Breite von 1,5 m und beidseitige kombinierte Park- und Pflanzstreifen mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Die beiden Stichstraßen erhalten jeweils einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ stellt insbesondere den Ersatz für den wegfallenden zentralen Feldweg im Plangebiet dar. Er soll eine verkehrsgünstige Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen dauerhaft sicherstellen. Darüber hinaus kann der am Rand des Plangebiets verlaufende Feldweg u.a. auch für eine extensive Erholungsnutzung in Anspruch genommen werden.

Mit der Festsetzung des Zufahrtsverbotes entlang der K 6939 wird eine aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unzulässige Zu- oder Abfahrt von der K 6939 verhindert.

9.6 Öffentliche Grünflächen

Die Öffentlichen Grünflächen sind insbesondere als Maßnahme für Natur und Landschaft von Bedeutung. In der Begründung Teil II: Umweltbericht werden die im Folgenden kurz dargestellten Flächen ausführlich beschrieben und begründet.

Öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“

Die Obstwiese im Südwesten des Plangebiets soll erhalten und nach Westen erweitert werden. Innerhalb der Erweiterungsfläche ist die Pflanzung einheimischer Obstbäume vorgesehen. Die Obstbäume der Wiese sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Begründung: Die Obstwiese stellt einen wertvollen Lebensraum dar, unter anderem für Bienen, Tagfalter und Vogelarten. Zudem fungiert sie als Jagdrevier von Fledermausarten, die über die Baumreihe entlang der Kreisstraße K 6939 aus Ergenzingen in das Gebiet gelangen. Der Erhalt bzw. die Erweiterung dieser Wiese stellt einen wirkungsvollen Beitrag zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensräume dar.

Die Obstwiese begrenzt die gewerblichen Flächen nach Süden. Insofern ist sie ein Teil der Eingrünung des Gebiets und trägt zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets bei.

Öffentliche Grünfläche „Leitungstrasse“

Im Nordwesten des Plangebiets, unterhalb der Hochspannungsleitung, wird die öffentliche Grünfläche „Leitungstrasse“ festgesetzt. Die Fläche soll als extensiv gepflegte, artenreiche Wirtschaftswiese angelegt werden und ist dementsprechend mit einer Saatgutmischung aus Gräsern und Wiesenkräutern anzusäen. Die Fläche soll, unter Beachtung der freizuhaltenen Freileitungen, in lockerer Anordnung mit niedrigen, einheimischen Strauchbäumen und Strauchgruppen bepflanzt werden.

Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur flächenhaften Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Diese sollen als Mulden ausgebildet und in das Pflegekonzept der Wirtschaftswiese einbezogen werden. Die Lage der Mulden ist bei der Bepflanzung mit Gehölzen zu berücksichtigen.

Öffentliche Grünfläche „Retentionsfläche“

Die öffentliche Grünfläche „Retentionsfläche“ wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Die Fläche soll als extensiv gepflegte, artenreiche Wirtschaftswiese angelegt werden und ist dementsprechend mit einer Saatgutmischung aus Gräsern und Wiesenkräutern anzusäen. Innerhalb der Grünfläche ist ein Retentions-Filterbecken festgesetzt.

Die östlichen und südlichen Randbereiche der Grünfläche sollen mit einheimischen großkronigen Einzelbäumen und 2- bis 3-reihigen Hecken aus einheimischen Baum- und Straucharten bepflanzt werden. Der Bebauungsplan gibt hierfür eine Pflanzliste vor. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche „Rahmenpflanzung“

Die öffentliche Grünfläche „Rahmenpflanzung“ wird südlich der Planstraße B, am Rand des Plangebiets festgesetzt. Die Fläche soll mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und in die privaten Randpflanzungen eingebunden werden. Je 100 m² Fläche sollen mindesten 1 Hochstamm und 2 Sträucher gepflanzt werden.

Begründung der Maßnahmen „Leitungstrasse“, „Retentionsfläche“ und „Rahmenpflanzung“:

Der Gewerbepark grenzt an die freie Landschaft. Durch die Realisierung der öffentlichen Grünflächen „Leitungstrasse“, „Retentionsfläche“ und „Rahmenpflanzung“ können die unter den Freileitungen gelegenen Flächen sowie die sich am südöstlichen Rand befindende Grünfläche mit Retentions-Filterbecken zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Gebiets genutzt werden. Das Pflanzkonzept – lockere Bepflanzung mit Bäumen und Strauchgruppen, auf artenreicher Wiese – wurde gewählt, um eine Riegelwirkung der Eingrünung zu vermeiden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können auf diese Weise gemindert werden.

9.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Entwässerungsplanung sieht (abweichend von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“) die Realisierung eines zentralen Retentions-Filterbeckens vor, welches für die Aufnahme des nur unschädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Straßenflächen als auch privater Hofflächen ausgelegt ist. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Mit dieser Maßnahme wird ein Beitrag zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers geleistet. Aufgrund der zentralen Sammlung und Behandlung des anfallenden Wassers, kann die Funktionsfähigkeit der Anlage durch die Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) kontinuierlich überprüft werden.

9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der EnBW Regional AG und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsanlagen dauerhaft sichergestellt.

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

Im Bebauungsplan werden insbesondere aufgrund der Empfehlungen des Umweltberichts Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Anlage von „Öffentlichen Grünflächen“ (s. Ziff. 9.6) getroffen.

Eine besondere Bedeutung kommt zum einen der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ zu. Diese Fläche dient dem Erhalt und der Entwicklung einer wertvollen Streuobstwiese. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ erfolgt die Entsiegelung eines direkt angrenzenden Feldweges und eine entsprechende Erweiterung der Streuobstwiese.

Zum anderen hat die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leitungstrasse“ in ihrer Funktion als eine durch Gehölzgruppen strukturierte Rasen- und Wiesenfläche eine hohe Wertigkeit im Hinblick auf die Aufwertung vorhandener .

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Außerhalb des Plangebiets werden ergänzende Maßnahmen erforderlich, um den geplanten Eingriff auszugleichen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des Öko-Kontos.

9.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Basierend auf den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost 3. Änderung“ werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen die durch die geplante Erweiterung des Gewerbeparks hervorgerufenen Eingriffe minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich dabei (neben den in Kap. 9.6 aufgeführten Öffentlichen Grünflächen) um Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, um Pflanzbindungen und um die Ausführung von Dachbegrünungen.

Ziel ist eine Begrünung der Baugrundstücke, eine Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets.

9.11 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 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um eine ansonsten erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke zu vermeiden.

9.12 Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest. Mit der Realisierung von Umspannstationen der Energieversorgung Rottenburg am Neckar (EVR) wird die elektrische Versorgung des Gewerbegebiets sichergestellt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Mit den Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erstellung von Werbeanlagen und Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser soll einerseits ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden und andererseits eine ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Größe des Gebiets und des angestrebten einheitlichen Erscheinungsbildes (auch im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet) eine besondere Bedeutung zu.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen und Einfriedigungen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“. Der durch die Gestaltung der Freiflächen mitgeprägte Charakter des bestehenden Gewerbeparks soll auch im Bereich der Erweiterungsfläche fortgeführt werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser wurden auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ modifiziert. Mit diesen Vorschriften werden die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (teilweise geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens, geplantes zentrales Retentions-Filterbecken) umgesetzt. Darüber hinaus sollen damit die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser vermindert werden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnung

Die ursprünglich vorgesehene Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung war nicht erforderlich, da die Stadt Rottenburg am Neckar sämtliche Flurstücke im Erweiterungsbereich des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost erwerben konnte.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 16,75 ha	100 %
Nutzungsbereich GE	ca. 12,98 h	ca. 77,49 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 2,05 ha	ca. 12,24 %
Verkehrsflächen/ Wege/ Verkehrsgrün	ca. 1,71 ha	ca. 10,21 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	ca. 0,06 %

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 70.000,00 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und –planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	<u>ca. 385.205,-- €</u>
Erschließungsplanung	ca. 358.000,-- €
UVP-Vorprüfung	ca. 675,-- €
Umweltprüfungen FNP Änderung und Bebauungsplan (einschl. Habitatstrukturanalyse)	ca. 7.900,-- €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 4.350,-- €
Baugrundgutachten	ca. 8.900,-- €
Oberbodenmanagement	ca. 1.480,-- €
Schalltechnisches Gutachten	ca. 3.700,-- €
Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst	ca. 200,-- €

Kosten für die Erschließung

Die Kosten wurden am 15.09.2011 vom Tiefbauamt zusammengestellt, Zuschläge für Unvorhergesehenes sind enthalten. Die Entwässerung beinhaltet Kosten für die Regenwasserrückhaltung und –behandlung. In den Kosten des Straßenbaus ist auch die notwendige Verlegung des Feldweges enthalten. Planungskosten sind nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationsanlagen, da diese in der Regel von den Versorgungsunternehmen getragen werden:

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca. 2 965.000,-- €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 1 435.000,-- €
Entwässerung	ca. 1 530.000,-- €

14. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am 15.09.2011 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit ca. 26.000,-- € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. 26.000,-- €
Straßenunterhaltung	ca. 12.850,-- €
Straßenbeleuchtung	ca. 350,-- €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 3.700,-- €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 3.100,-- €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 6.000,-- €

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Rottenburg am Neckar, den 07.03.2012

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Teil II Umweltbericht

Stand: 07.03.2012 (Auszug)

Bearbeitung: HPC AG, Rottenburg am Neckar

Die Endfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ stimmt im Wesentlichen mit dem Entwurfsstand vom 13.09.2011 überein. Dieser Entwurf war der Beschlussvorlage Nr. 94/2011 (Auslegungsbeschluss) als Anlage 4 beigelegt.

Im Folgenden sind aus diesem Grund nur die modifizierten oder ergänzten Textteile mit Angabe der Kapitelnummer aufgeführt. Die geänderten Passagen beziehen sich in erster Linie auf Fragen des Artenschutzes und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche, welche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet wurden.

Die geänderten Textpassagen sind fett gedruckt und grau hinterlegt.

Seite 7

1.6.1 Fachgesetze

3. Absatz:

Zum Schutz streng geschützter Arten sind §§ 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 16 FFH-Richtlinie, Anhang IV und Art. 5 und 9 Vogelschutzrichtlinie zu beachten. **Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht Bestandteil einer Abwägung. Sie können nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) oder mittels begründeter Befreiung durch die Naturschutzbehörde aufgehoben werden.**

Seite 19/Seite 20

2.3.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft

M5 Öffentliche Grünfläche „Leitungstrasse“

Im Nordwesten des Plangebiets, unterhalb der Hochspannungsleitung, wird die öffentliche Grünfläche „Leitungstrasse“ festgesetzt. Die Fläche soll als extensiv gepflegte, artenreiche Wirtschaftswiese angelegt werden und ist dementsprechend **mit einer extensiven Wiesenmischung mit gebietsheimischem Saatgut** anzusäen. Empfohlen wird eine 2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts.

Die Fläche soll, unter Beachtung der freizuhaltenden Freileitungen, in 3 Reihen in lockerer Anordnung mit niedrigen, einheimischen Strauchbäumen und Strauchgruppen bepflanzt werden. **Großkronige Hochstämme oder Obstbäume sind nicht vorgesehen.** Der Bebauungsplan gibt hierfür eine Pflanzliste vor. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur flächenhaften Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Diese sollen als Mulden ausgebildet und in das Pflegekonzept der Wirtschaftswiese einbezogen werden. Die Lage der Mulden ist bei der Bepflanzung mit Gehölzen zu berücksichtigen.

M6 Öffentliche Grünfläche „Retentionsfläche“

Die öffentliche Grünfläche „Retentionsfläche“ wird im südöstlichen Bereich des Plan-gebiets festgesetzt. Die Fläche soll als extensiv gepflegte, artenreiche Wirtschaftswiese angelegt werden und ist dementsprechend **mit einer extensiven Wiesenmischung mit gebietsheimischem Saatgut** anzusäen. Empfohlen wird eine 2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts.

Innerhalb der Grünfläche ist ein Retentions-Filterbecken festgesetzt, in dem das Niederschlagswasser von Hofflächen aufgenommen und gereinigt werden soll. Das Becken soll in das Pflegekonzept der Wirtschaftswiese einbezogen werden.

Die östlichen und südlichen Randbereiche der Grünfläche sollen mit einheimischen großkronigen Einzelbäumen und 2- bis 3-reihigen Hecken aus einheimischen Baum- und Straucharten bepflanzt werden. Der Bebauungsplan gibt hierfür eine Pflanzliste vor. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Seite 22

M12 CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche werden auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet sechs geeignete Lerchenhabitate angelegt. Dazu werden pro Habitat entweder zwei Lerchenfenster, oder ein Blühstreifen als Dauerbrache angelegt. Die Maßnahmen werden auf folgenden Flächen realisiert:

- **Flurstück-Nr. 9038 (alte Nr. 8407) / Gemarkung Ergenzingen: Anlage eines Blühstreifens**
- **Flurstück-Nr. 2287 / Gemarkung Baisingen: Entwicklung eines Altgrasstreifens**
- **Flurstück-Nr. 1405 / Gemarkung Baisingen: Anlage eines Blühstreifens**
- **Flurstück-Nr. 1143/1 / Gemarkung Baisingen: Anlage eines Blühstreifens auf dem gesamten Flurstück**
- **Flurstück-Nrn. 1404 und 1244/2 / Gemarkung Baisingen: Anlage von Lerchenfenstern**

Die Maßnahmen sind detailliert in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

Seite 23

2.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Arten und Lebensräume

3. Absatz:

Mit der Planung werden Beeinträchtigungen der Feldlerche vorbereitet. Zwei Brutreviere dieser gefährdeten, am Boden brütenden Vogelart liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Aufgrund der Kulissenwirkung, die von den zulässigen hohen und langen Gewerbebauten ausgeht, sind weitere Brutreviere der Feldlerche gefährdet. Es ist anzunehmen, dass insgesamt etwa sechs Reviere verloren gehen. Um zu verhindern, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG eintreten, ist eine CEF-Maßnahme geplant. Diese sieht vor, an sechs Standorten im räumlich funktionalen Zusammenhang funktionsverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche durchzuführen. **Mit diesen Maßnahmen werden die Reviermöglichkeiten der Feldlerche im räumlich-funktionalen Zusammenhang aufgewertet. Zur Sicherung der Flächen bzw. Maßnahmen liegen entsprechende Verträge vor.**

Seite 28

2.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelt- auswirkungen (Monitoring)

3. Absatz:

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird im Rahmen des Artenschutzes mit einem 10-jährigen Monitoring überprüft. Durch das Monitoring wird gewährleistet, dass die Maßnahme in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt wird, und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Für den Fall, dass eine unzureichende Maßnahmeneffizienz festgestellt wird, müssen begleitende Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, um die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicherstellen zu können. Das artenschutzbezogene Monitoring wird nach Abschluss in einem Bericht dokumentiert.

Seite 29

2.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

8. Absatz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird eine CEF-Maßnahme durchgeführt. Mit Hilfe dieser Maßnahme werden vor Beginn der nächsten Brutperiode im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets geeignete Brutreviere für die Feldlerche vorbereitet bzw. verbessert.

Stadt Rottenburg am Neckar

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung" in Ergenzingen**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der bedarfsgerechten Erweiterung in mehreren Bauabschnitten wird der regionalbedeutsame Schwerpunkt für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen gestärkt. Konkreter Anlass ist die Betriebserweiterung eines hier bereits ansässigen Unternehmens.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten, Starzach, ist die Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich der geplanten Erweiterung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietserweiterung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 16,7 Hektar. Enthalten sind darin Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“, welche im Zuge der geplanten Erweiterung überlagert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“
- im Osten durch den Übergang zur freien Landschaft
- im Süden durch die Kreisstraße K 6939
- im Westen durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ und die Mercedesstraße

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

An der Kreisstraße K 6939, bereits außerhalb des Plangebiets, wachsen mehrere geschützte Hecken. Sonstige **Schutzgebiete** oder **geschützte Biotope** sind von der Planung nicht betroffen. Die dort verlaufenden Feldwege werden von den Bewohnern Ergenzingens gelegentlich für Spaziergänge oder zum Walken und Joggen genutzt. Die ausgeräumte Feldflur zwischen Bundesstraße, Autobahn und Gewerbepark ist landschaftlich jedoch nicht sehr attraktiv.

Aktuell werden das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen vorwiegend ackerbaulich genutzt. Die Böden des Gebiets zählen zu den **wertvollsten Ackerböden** in Rottenburg. Auch die anderen maßgeblichen Bodenfunktionen sind gut bis sehr gut ausgeprägt. Im westlichen Teil des Gebiets befinden sich Gewerbeflächen, die bereits Teil des Gewerbeparks sind.

An der südwestlichen Gebietsgrenze liegt eine Obstwiese, welche noch häufig vorkommenden Vögeln Brut- und Nahrungsmöglichkeiten bietet. In den offenen Ackerfluren liegen zahlreiche Brutreviere von bodenbrütenden Vögeln, so auch der in Baden-Württemberg gefährdeten Feldlerche.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ bereitet eine **großflächige Überbauung und Bodenversiegelung** im Plangebiet vor. Damit werden nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Grundwasser, Klima und Landschaftsbild vorbereitet. Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d.h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Grundwasser vorbereitet. Dies ist vor allem für die hochwertigen Böden im Gebiet von Bedeutung.

Als weitere Umweltauswirkung gehen mehrere **Brutreviere** der Feldlerche verloren.

Zur **Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich** der Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan entsprechende Nutzungen und Maßnahmen fest.

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den **Boden**, erfolgen Maßnahmen, durch welche die Bodenfunktionen wiederhergestellt oder verbessert werden. Zum Ausgleich des nicht vermeidbaren Eingriffs im Plangebiet sind insbesondere die Entsiegelung eines Feldweges und die Festsetzung von Gründächern vorgesehen.

Die negativen Auswirkungen auf den **Wasserhaushalt** werden vor allem durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Dachbegrünung und die Rückhaltung oder Versickerung des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken sowie die Realisierung eines zentralen Retentions-Filterbeckens vermieden, gemindert oder ausgeglichen.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Arten und Lebensräume** werden insbesondere durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Realisierung vielfältiger öffentlicher Grünflächen, Vorgaben zur Dachbegrünung und Empfehlungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel vermieden, gemindert oder ausgeglichen.

Die negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima/ Luft** werden vor allem durch Begrünungsmaßnahmen gemindert oder ausgeglichen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung** werden einzuhaltenden Emissionskontingente und durchgehende Eingrünungen festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen, zu Dachbegrünungen und zur Anlage eines neuen Feldweges als Möglichkeit für die extensive, landschaftsgebundene Erholung.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ umfassend dargestellt und begründet. Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen zum großen Teil ausgeglichen werden. Lediglich für die Böden verbleiben Auswirkungen, die über das **Öko-Konto** der Stadt Rottenburg kompensiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die **artenschutzrechtlichen Belange** zu berücksichtigen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird eine **CEF-Maßnahme** zum Schutz der in dem Gebiet vorkommenden Feldlerchen durchgeführt.

Hierzu werden auf Flächen in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet geeignete Lerchenhabitate angelegt. Im Hinblick auf konkrete Maßnahmen und die davon betroffenen Flächen erfolgten umfassende Abstimmungen zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar, dem Landratsamt Tübingen und den betroffenen Pächtern. Mit den Pächtern der ausgewählten städtischen Flurstücke wurden flächenbezogene Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen, welche dem vorgezogenen Funktionsausgleich dienen und konkrete naturschutzfachliche Ziele und Auflagen beinhalten.

Unter der Voraussetzung, dass die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden und die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen nachgewiesen wird, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren. Durch das 10-jährige Monitoring wird gewährleistet, dass die Maßnahmen in sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“ wurde am 17.05.2011 im Gemeinderat gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 23.02.2011 bis zum 24.03.2011 statt. Am 21.04.2011 wurde ein Scoping-Termin durchgeführt.

Das Regierungspräsidium Tübingen wurde über die geplante mittel- bis langfristige Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost einschl. der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans informiert und um eine Stellungnahme gebeten. Das Regierungspräsidium Tübingen erachtet die geplante Entwicklung als sinnvoll und hat keine fachlichen Bedenken geäußert.

Der Regionalverband Neckar-Alb steht der geplanten Erweiterung des im Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen Gewerbeschwerpunkts positiv gegenüber, Bedenken bestehen nicht. Der Regionalverband weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Regionalplan Neckar-Alb den Standort Rottenburg am Neckar-Ergenzingen als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe ausweist.

Von Seiten des Landratsamts Tübingen wurden Bedenken hinsichtlich der großflächigen Inanspruchnahme von Ackerböden geäußert, als Gründe werden insbesondere der nach § 1a BauGB geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Verlust an wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche genannt. Es wird eine Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs gefordert. Zudem hält es das Landratsamt für erforderlich, dass die geplante großflächige Überplanung von rd. 23 ha Landwirtschaftsfläche unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes und der Flächensparziele der Landesregierung sowie aus agrarstrukturellen Gründen überprüft und einer realistischen Entwicklungsprognose unterworfen wird.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 28.07.2011 statt. Nach der Vorstellung des Plan-Vorentwurfs und Erläuterungen zum Verfahren, wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan beantwortet.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 17.10.2011 und dem 16.11.2011 statt. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen), die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Daneben wurden die vorliegenden Fachgutachten ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den **Bürgerinnen und Bürgern** keine Anregungen vorgetragen.

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

- Vom Regierungspräsidium Tübingen, Referat Raumordnung und Bauleitplanung wurden Anregungen zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung und zu den Belangen des Naturschutzes (CEF-Maßnahme für die Feldlerche) vorgetragen.
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden Hinweise zum Baugrund und zur Thematik der Versickerung mitgeteilt.
- Die Stellungnahme des Landratsamts Tübingen umfasste folgende Themen:
 - Bodenschutz und Flächenbedarf
 - Energiesparende und insektenschonende Beleuchtung

- Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
- Grundwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung
- Inanspruchnahme von Ackerböden
- Vom Regionalverband Neckar-Alb wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Zur Regelung des Einzelhandels erfolgte ein Hinweis.
- Die IHK Reutlingen hat der Planung zugestimmt.
- Die Handwerkskammer Reutlingen hat keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- Von der EnBW Regional AG wurden Anregungen zum Schutzstreifen der Leitungsanlagen und zum Mindestabstand der Bäume und Sträucher eingebracht.
- Von der Energieversorgung Rottenburg am Neckar GmbH wurde eine Anregung zu den elektrischen Versorgungsanlagen vorgebracht.
- Die Gemeinden Mötzingen, Bondorf, Neustetten und Eutingen im Gäu haben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- Von der Stadt Tübingen wurde eine Stellungnahme zum Bedarf an Gewerbeflächen und zu den zentrenrelevanten Sortimenten vorgetragen.

Im Rahmen der **Abwägung** hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.03.2012 die vom Landratsamt geforderte Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs und die als notwendig erachtete Überprüfung der großflächigen Überplanung unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes und der Flächensparziele der Landesregierung entsprechend der Beschlussvorlage der Verwaltung zurückgewiesen.

Zurückgewiesen wurden darüber hinaus die erheblichen Bedenken des Landratsamts hinsichtlich der Inanspruchnahme von Ackerböden sowie die Empfehlung auf verbindliche Vorgaben zur Nachtabschaltung und zum Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten.

Berücksichtigt wurden die Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und zur Beteiligung der Stadt Tübingen.

Ebenfalls berücksichtigt wurden die Anregungen zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen, zur Festsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen und zur Überprüfung der Maßnahmen für Natur und Landschaft im Rahmen des Monitorings sowie zur dauerhaften Gewährleistung adäquater Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen.

Die Anregungen zur Behandlung des Niederschlagswassers und zum Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, zur Erstellung eines Versickerungsgutachtens sowie zur Änderung bzw. Neuerteilung einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis und zur Aufnahme von Hinweisen zum Grundwasserschutz wurden auch berücksichtigt, ebenso Stellungnahmen zu den Anforderungen der Löschwasserversorgung und der Feuerwehzufahrten sowie zur Einplanung elektrischer Versorgungsanlagen.

Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Die Unterlagen des Planentwurfs wurden nach der Auslegung geringfügig angepasst:

- CEF-Maßnahmen zum Schutz der Feldlerchen: In Abstimmung mit dem Landratsamt und den beteiligten Pächtern städtischer Flurstücke wurden die Maßnahmen präzisiert.
- Niederschlagswasserbeseitigung: Bei den örtlichen Bauvorschriften wurde der Hinweis ergänzt, dass dem Bauantrag zum Nachweis einer schadlosen Beseitigung von Niederschlagswasser eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen ist und Notüberläufe an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen sind.
- Niederschlagswasser von Hofflächen: Die örtlichen Bauvorschriften wurden dahingehend ergänzt, dass nur Flächen mit unschädlich verunreinigtem Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal angeschlossen werden dürfen.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung oder das aus der Umweltprüfung entwickelte Ausgleichskonzept. Für die davon betroffene Stadt Rottenburg am Neckar als Grundstückseigentümer sind damit keine Nachteile verbunden. Der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung werden durch die Änderungen in ihrem Ergebnis nicht berührt. Von einer erneuten Auslegung konnte daher abgesehen werden.

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

Der Gemeinderat, der Ortschaftsrat Ergenzingen und die Stadtverwaltung haben sich im Zuge einer Klausurtagung bereits im Oktober 2009 intensiv mit dem Thema einer strategischen Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet von Rottenburg am Neckar befasst. Eine eindeutige Mehrheit der TeilnehmerInnen favorisierte am Ende der Tagung eine Weiterentwicklung des Standorts Ergenzingen-Ost in Kombination mit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Aufbauend auf diesem Ergebnis wurde am 15. Juni 2010 im Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ein Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost in drei Bauabschnitten gefasst. Der Ortschaftsrat Ergenzingen hat dieser Planung bereits am 19. Mai 2010 zugestimmt.

Mit der bedarfsgerechten Erweiterung in mehreren Bauabschnitten wird der regionalbedeutsame Schwerpunkt für Gewerbe und gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen in Rottenburg am Neckar – Ergenzingen gestärkt, insbesondere durch die Ansiedlung von Betrieben mit einem größeren Flächenbedarf.

Konkreter Anlass ist die Betriebserweiterung eines hier bereits ansässigen Unternehmens, welches für die mittelfristige Entwicklung weitere Optionsflächen benötigt. Die Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass eine Ansiedlung in den vorhandenen Gewerbegebieten aufgrund des großen Flächenbedarfs und der notwendigen räumlichen Vernetzung mit dem bestehenden Betrieb nicht möglich ist. Für die aktuelle Betriebserweiterung sind die vorhandenen freien Flächen nicht geeignet.

Rottenburg am Neckar, den 13.12.2012

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt