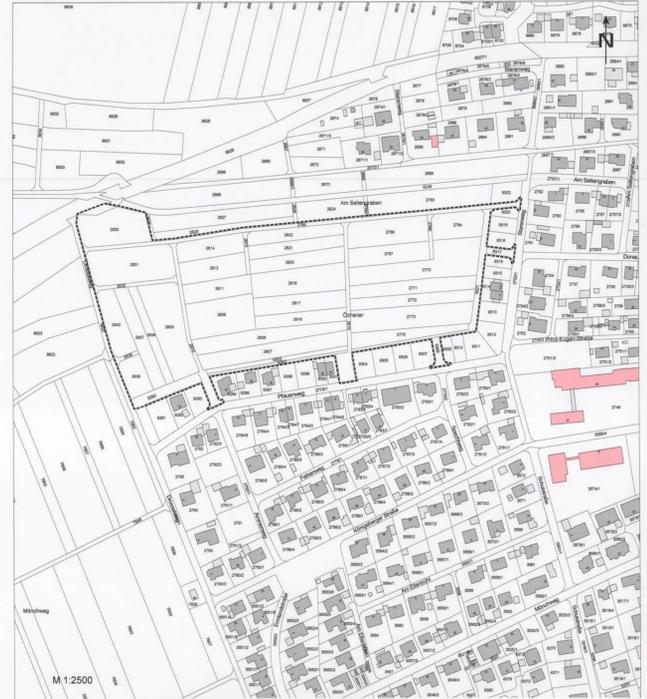


- ZEICHENERKLÄRUNG**
 (gem. Planzeichenverordnung von 1990)
- Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
 DG = Dachgeschoss, HG = Hanggeschoss
 - TH 1 max. TH 2 max. FH max. Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Dachform und Dachneigung
 § 74 LBO
- Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Flächen für den Gemeinbedarf
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Pflegeheim
- Verkehrsfächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Einfaßbereich
 § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken
 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Wiese
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
 Zweckbestimmung: Wiese und Regelung des Wasserabflusses
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Zweckbestimmung: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB
 Bronnbachquelle Stadt Rottenburg am Neckar
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 18 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Pflanzgebot (siehe Textteil)
- Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes
 § 18 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB
- Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - St/Stellplätze, CP=Carports, Ga=Garagen, B=Terrassen/Balkone, H=Hof
 - WSG III B
 - Wasserwirtschaftliche Festsetzung
 - Wasserwirtschaftliche Festsetzung
 - Wasserwirtschaftliche Festsetzung
- Nachrichtliche Übernahme
- Grenze des Bebauungsplanes "Öchsner II"
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Hochwasserlinie HQ 100
 - Hochwasserlinie HQ extrem



VERFAHRENSVERMERKE - 1. Änderung

Ausstellungsbeschluss	am	16.11.2021
Ausstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB	am	16.11.2021
Ausstellungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am	16.11.2021
Örtliche Bekanntmachung	am	16.11.2021
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil Begründung in der Fassung	vom	12.11.2021 bis 14.01.2022
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	22.02.2022
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil Begründung in der Fassung	vom	12.11.2021
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil Begründung in der Fassung	vom	12.11.2021

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

Rottenburg am Neckar, den 25.02.2022

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
 Rottenburg am Neckar, den 18.03.2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am	27.06.2017
Örtliche Bekanntmachung	am	15.08.2018
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	am	19.03.2019
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	15.04.2019 bis 15.05.2019
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom	14.03.2019
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom	14.03.2019
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	24.09.2019
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom	14.03.2019 / 15.08.2019
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom	15.08.2019
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.		
Rottenburg am Neckar, den		30.09.2019
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB		31.10.2019
Rottenburg am Neckar, den		31.10.2019

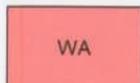
WA 1		WA 2		WA 3	
0,4	II	0,4	II + DG	0,4	II
TH1 max. 5,5 m	TH2 max. 7,0 m	TH1 max. 5,5 m	TH2 max. 7,0 m	TH1 max. 5,5 m	TH2 max. 7,0 m
FH max. 8,0 m		FH max. 8,0 m		FH max. 8,0 m	
Dachform siehe Textteil		Dachform siehe Textteil		Dachform siehe Textteil	

Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim" (GBD/GBD*)	
0,5	II
a	TH2 max. 7,0 m

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

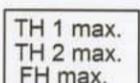
Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO



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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
DG = Dachgeschoss, HG = Hanggeschoss



Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO



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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

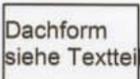


Nur Hausgruppen zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Dachform und Dachneigung
§ 74 LBO



Dachform und Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Pflegeheim

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Einfahrtsbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung:
Elektrizität

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Wiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

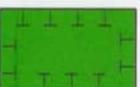


Zweckbestimmung:
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

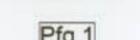


Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB
Bronnbachquelle Stadt Rottenburg am Neckar

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) i. V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



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



Pflanzgebot (siehe Textteil)



Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes
§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 135 a-c BauGB



Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St=Stellplätze, CP=Carports, Ga=Garagen, B=Terrassen/Balkone, H=Hof

1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

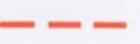


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme



Grenze des Bebauungsplanes "Öchsner I"



Geplante Grundstücksgrenze



Hochwasserlinie HQ 100



Hochwasserlinie HQ extrem



Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Bauweise

Dachform

WA 1	
0,4	II
o	TH1 max. 5,5 m TH2 max. 7,0 m FH max. 8,0 m
	Dachform siehe Textteil

WA 2	
0,4	II + DG
o	TH1 max. 7,0 m TH2 max. 10 m
	FD

WA 3	
0,4	II
o	TH1 max. 5,5 m TH2 max. 7,0 m FH max. 8,0 m
	Dachform siehe Textteil

Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim" (GBD/GBD*)	
0,5	--
a	TH2 max. 7,0 m
--	FD

1. Änderung

Deckblatt vom 12.11.2021





KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner II“ – 1. Änderung

Textteil vom [12.11.2021](#)

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den25.02.2022.....

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

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

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den18.03.2022.....

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass in Teilbereichen der Gemeinbedarfsfläche Pflegeheim auch Wohngebäude (betreutes und barrierefreies Wohnen) zulässig sind, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgehoben, die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA2 aufgehoben und die Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkt sowie zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen) der Baugrundstücke im Gesamtgebiet entsprechend der vorhandenen Geländesituation modifiziert wird.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 unverändert weiter.

1 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Öchsner II“ - Urfassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2 Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Öchsner II“ – 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4174) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (GBD/GBD*) beinhaltet sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die der Einrichtung „Pflegeheim“ dienen; [innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf GBD* sind auch Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen zulässig.](#)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) durch die Grundflächenzahl festgesetzt.
GRZ: siehe Planeinschrieb

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

Die zulässige Grundfläche darf im WA2 [und der Fläche für den Gemeinbedarf](#) durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten bis

zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

Im GBD* darf im obersten Geschoss (Dachgeschoss) kein Vollgeschoss entstehen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

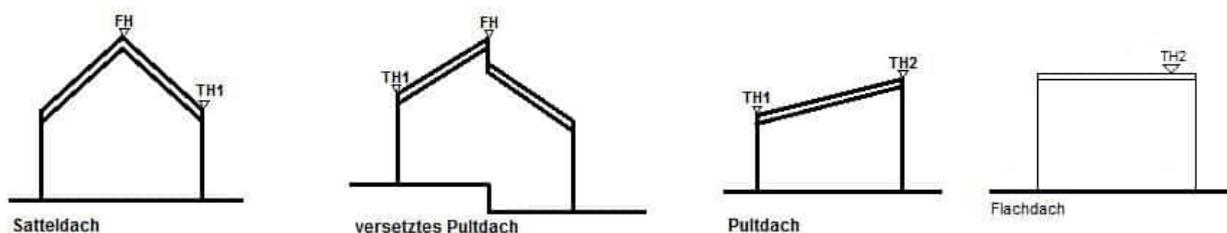
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt, diese beziehen sich, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten nur Wände.

Die Firsthöhe wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut. (siehe auch Ziffer II. 1.1)

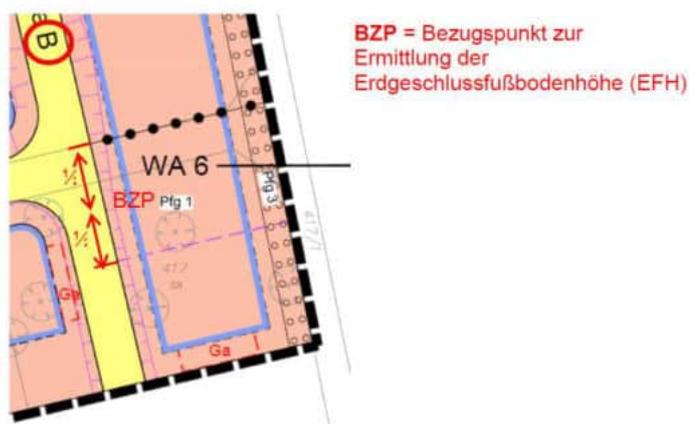
Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (TH2) entspricht bei Flach- oder Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.

TH1, TH2, FH: siehe Planeinschrieb



Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden) muss im WA 1 bis 3 mindestens +0,25 m bis max. +0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Bezugspunkt für die Traufhöhe TH2 der Gemeinbedarfsfläche ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.



Grundstücksnummer	Maßgebliche Erschließungsstraße
1-13, 16-18, 43	Wohnstraße 3
14-15, 55-56	Wohnstraße 5
19-21, 44-50	Wohnstraße 2
22-23	Wohnstraße 1
24-30	Fußweg 1
31-37	Fußweg 2
38-42	Wohnstraße 4
51-54	Wohnstraße 6

Die Unterkanten von Fundamenten/Bodenplatten sowie jegliche Art an baulichen Anlagen müssen zwingend mindestens eine **Deckschichtenstärke von 2,0m** über dem oberen Muschelkalk einhalten.

Dem Bauantrag ist ein für das Baugrundstück erstelltes **geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit** beizufügen.

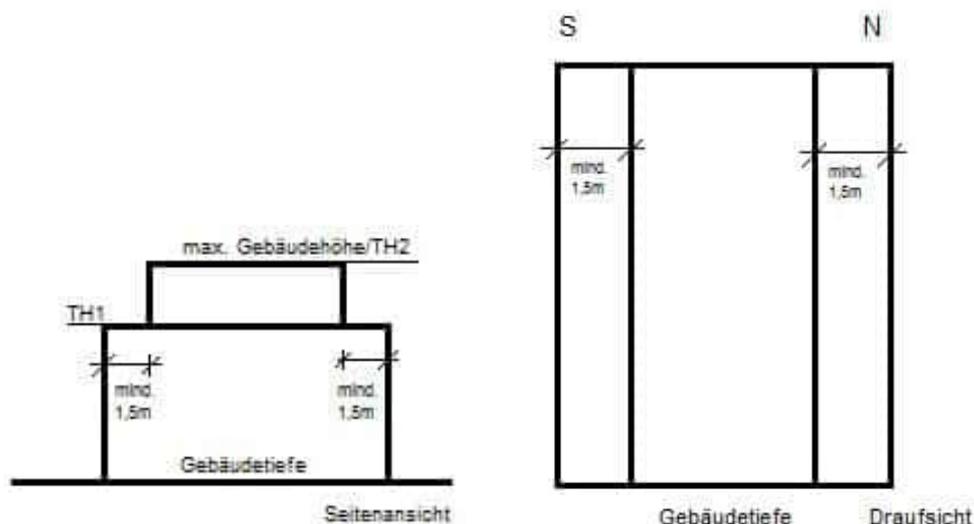
Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.
 Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA2/GBD*

Bei Ausführung von Flachdächern im WA2/GBD* muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an den Gebäudelängsseiten mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt im WA2 als Traufhöhe (TH1) der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks.
 Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.



2.4 Höhenlage des Grundstücks

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Grundstücken wieder aufzubringen.

Das vorhandene Gelände darf bis auf Höhe der hergestellten angrenzenden Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen angehoben werden.
Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nicht zulässig (davon ausgenommen ist das WA2/GBD/GBD*). Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes im WA 1 bis 3 nicht zulässig.

WA2:

Die Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt für die Tiefgarage (Garagengeschoss) ist zulässig. Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen der Tiefgarage ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Straßenabschnitt zulässig (siehe Lageplaneintrag).

GBD/GBD*

Die Geländehöhe darf unter dem Niveau der Verkehrsfläche zurückbleiben, sofern die Absenkung des Geländeniveaus für die Tiefgarage (Garagengeschoss) und deren Zufahrt sowie zur Belichtung der Büro- und Arbeitsräume (notwendige Fenster) im Hanggeschoss oder für das Wohnen im Erdgeschoss erforderlich ist.

Die Vorgaben zum Grundwasserschutz (Erhalt Deckschichtenmächtigkeit mindestens 2,0 m) sind generell im Gebiet einzuhalten.

3. **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise im WA1-3 wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind Einzel, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 **Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

5. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

5.1 **Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

5.2 **Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. **Ausnahmsweise** kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden.

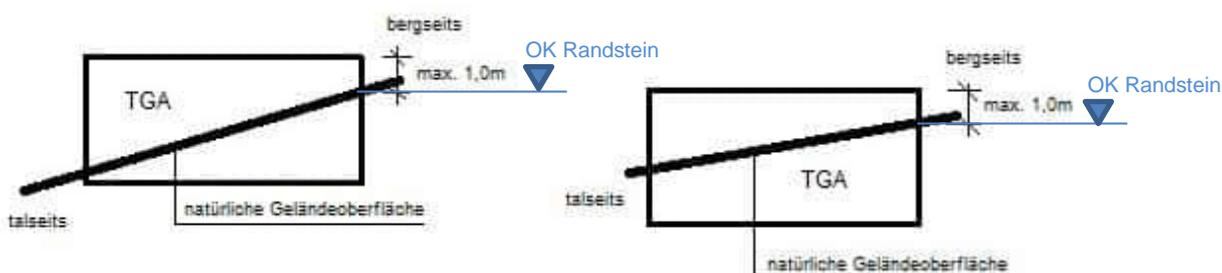
Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) dürfen **ausnahmsweise** die **vordere** Baugrenze in der Weise überschreiten, dass sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern keine Wandverkleidungen angebracht werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2, GBD und GBD* zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen (vgl. I. 2.3 Beachtung Deckschichtenmächtigkeit).

Im WA2 und GBD* ist bei geeigneten Grundstücken talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoß zulässig. Das Garagengeschoß/die Tiefgarage dürfen bergseitig die natürliche Geländeoberfläche angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) um max. 1,0 m überschreiten.



Die aus dem natürlichen Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböscheln und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer IV. 7.) einzugrünen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal ~~3~~ 10 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluss der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt. Auf die entsprechende Höhenlage wird unter „Hinweise“ Ziffer IV. 13 verwiesen.

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen (Bestandssicherung).

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Als durchgängiger Anschluss entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche oder halb-offen befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

Die Zufahrt zu den Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage / Gargengeschoss) im WA2 ist nur in dem dafür gesondert zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig (siehe Lageplaneintrag).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig (siehe Planeinschrieb).

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Unterbringung einer Trafostation. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens > 1,5 m zur Verkehrsfläche zu errichten.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 7.)

Der endgültige Ortsrand im Nordwesten wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe dient. Sie ist zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut werden. Es sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant (Pflanzgebote und -bindungen).

Zweckbestimmung: Wiese

Die Fläche ist mit kräuterreichem Wiesensaatgut anzusäen und als Wirtschaftswiese extensiv zu pflegen (2-schürige Mahd der Wiese, mit Abtransport des Mähguts).

10. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern eine Deckschichtenmächtigkeit von mindestens 2,0 m über dem Grundwasserleiter nachgewiesen werden kann (siehe Ziffer I. 2.3) Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet (siehe auch Ziffer IV. 12).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum, sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten mit Ausnahme von Zufahrten zu Tiefgaragen, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M1

11.2 Bodenschutz

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen und für Gartenflächen und Pflanzflächen zu verwenden. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M2

11.3 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M5

11.4 Wasserhaushalt

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über Zisternen gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete, nicht versickernde Niederschlagswasserabfluss der Stellplätze werden im Regenwasserkanal abgeführt und dem Seltenbach zugeführt (siehe auch Ziffer IV. 12). Somit bleiben sie im natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M4

Der Anschluss von Hausdrainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Eine entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen. (siehe Ziffer IV. 3, IV. 12)

11.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A / III B. Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird (siehe Ziffer IV. 3, IV. 12.).

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M3

Bei der Errichtung der Gebäude können unter Umständen Bauwasserhaltungen (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar. Eine entsprechende Genehmigung muss eingeholt werden.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche und der Anschluss der Grundstücke an diese wird durch den Einbau der zusätzlichen Deckschicht bestimmt. Auf die entsprechende Höhenlage wird unter „Hinweise“ Ziffer IV. 13 verwiesen.

11.6 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

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

Bei der Bauart von Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M6

11.7 Artenschutz

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

Künstliche Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für die im Gebiet vorhandenen Brutstätten von Feldsperling und Star werden künstliche Nisthilfen im Umfeld des Plangebiets angebracht:

- zwei künstliche Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
- zwei künstliche Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm.

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen, im Umfeld des Plangebiets, drei Fledermauskästen angebracht. Die Nistmöglichkeiten müssen vor dem Beginn der Gehölzrodungen zur Verfügung stehen.

- drei Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M7b

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

12.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Es sind Obst- oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M8

12.2 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 2)

In der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese aus Gräsern und krautartigen Pflanzen entwickelt werden. Die Wiese soll zweischurig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M9

12.3 Pflanzgebot „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme)

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets werden Ackerflächen im Überschwemmungsbereich des Seltenbachs in Grünland umgewandelt:

Die Fläche liegt nördlich des Plangebiets, in der Aue des Seltenbachs. Sie umfasst das Flurstück Nr. 2685 mit einer Fläche von ca. 2770 qm sowie eine Teilfläche (ca. 730 qm) des Flurstücks Nr. 2763, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Nach der Umwandlung in eine Wiese soll die Fläche extensiv gepflegt werden; Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland. Die Wiese soll zweischurig bewirtschaftet werden, der erste Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Mitte Juni), das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Der östliche Teil der Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans „Öchsner I“; er ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt

Die Maßnahme bietet Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten, Vögel und Fledermäuse und trägt zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin wird mit der Umwandlung der Ackerfläche im Überschwemmungsbereich des Gewässers dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.3

12.4 Pflanzgebot „Spielfläche“ (PFG 3)

In der mit PFG 3 gekennzeichneten Fläche soll eine Wiese mit Randbepflanzung entwickelt werden. Je angefangene 100 qm ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind einheimische, großkronige, einheimische Hochstämme in Baumschulqualität, 3 x verpflanzt mit Ballen und 18/20 Stammumfang zu verwenden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Spielgeräte für Kinder sind zulässig, sofern diese in die Wiesenfläche integriert sind.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M10

12.5 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 4)

In der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche soll durch Ansaat einer artenreichen Ansaatmischung aus gebietsheimischer Herkunft eine extensiv genutzte Wiese aus Gräsern und krautartigen Pflanzen entwickelt werden. Die Wiese soll zweischürig bewirtschaftet werden, das Mähgut ist abzuräumen und auf Düngung ist zu verzichten.

Im Pflanzgebot sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, etc. nicht zulässig, da im Bereich der Pflanzgebotsfläche der verdolte Regenwasserkanal für das Baugebiet „Öchsner I“ liegt. Bäume, Sträucher, etc. und Nebenanlagen dürfen diesen Kanal nicht beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M11

12.6 Pflanzgebot „Privatgärten“ / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden.

Im Bereich der versiegelten Flächen:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Gartenfläche:

Unterirdisch ist kein Pflanzbeet erforderlich. Die Mindestpflanzfläche von 2,40 x 2,40 m ist nachzuweisen.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV. 7.). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M12

12.7 Befestigte Flächen

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

Die Zufahrt zur Tiefgarage (Garagengeschoss) im WA2 ist davon ausgenommen.

12.8 Einzelpflanzgebot (Bäume)

Von den im Lageplan eingezeichneten Standorten kann abgewichen werden, wenn aus technischen Gründen erforderlich ist. Ein Pflanzabstand von mindestens 8 m ist einzuhalten.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung

Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.
Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M13

12.9 Pflanzgebot: Stellplatzbäume

Auf Parkierungsflächen ist je 8 PKW-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) zu pflanzen (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm). Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.
Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Die Stellplatzbäume können auf das allgemeine Pflanzgebot (Bäume) angerechnet werden. (siehe Ziffer I., 12.6)
Umweltbericht Kapitel 2.3.1, M13

12.10 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt.
Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV. 7).
Umweltbericht Kapitel 2.3.2, M14

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden.

12.11 Externe Ausgleichsmaßnahme – Magere Flachlandmähwiesen

Außerhalb des Plangebiets werden aus Wiesen/Grünland magere Flachlandmähwiesen entwickelt. Dabei ist künftig auf die Düngung der Flächen zu verzichten und die Flächen als Heuwiese mit zwei Schnitten zu bewirtschaften. Der Heuschnitt sollte in der zweiten Junihälfte erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren.
Umweltbericht Kapitel 2.3.4

Der Ausgleich wird auf den folgenden Grundstücken durchgeführt:
Gemarkung Dettingen: Flst.Nr. 837, 840-843, 845-848, 887/1, 887/2, 890, 2767
Gemarkung Hemmendorf: Flst.Nr. 2047-2050, 2099, 2997

Es handelt sich dabei um städtische Flächen, die sich im Umfeld zu kartierten mageren Flachlandmähwiesen befinden oder direkt an solche angrenzen. Die

genannten Flächen werden entsprechend den Vorgaben aus dem Umweltbericht (Kapitel 2.3.4) aufgewertet. Die bestehenden Pachtverträge werden hinsichtlich der geänderten Bewirtschaftung angepasst.

Unter IV.8. Hinweise sind weitere städtische Flächen aufgelistet, die ebenso als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch eine Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,00 m von der Straßenbezugslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

Diese örtlichen Bauvorschriften werden in ihrem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Anlage von Schottergärten unzulässig ist und die Stellplatzverpflichtung für die Pflegeeinrichtung (Wohnen) geregelt werden. Die Änderungen sind blau markiert.

Im Übrigen gelten die die örtlichen Bauvorschriften „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 unverändert weiter.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

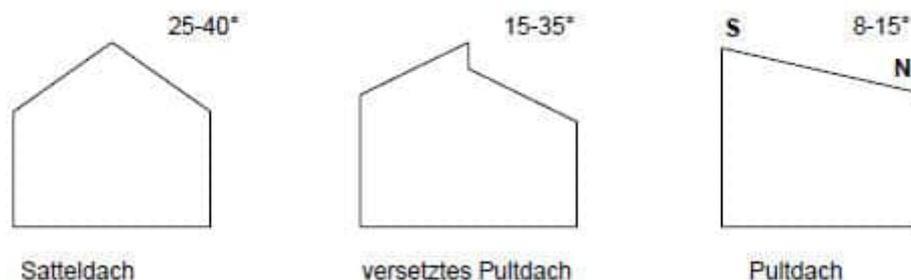
Im WA1 und WA3 sind für Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer. Dachneigung von 15° bis 35°
- Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung) Dachneigung von 8° bis 15°, die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Als Ausnahme können im WA1 und WA3 Walmdächer zugelassen werden.

Bei Hausgruppen (WA3) sind keine Pultdächer zulässig.

Im WA2 und bei der Gemeinbedarfsfläche sind für Hauptgebäude nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachflächen sind zu mindestens 50% dauerhaft extensiv zu begrünen.



Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zu begrünen (siehe Ziffer I. 12.10, IV. 7 und 9).

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer und Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig. (siehe Ziffer I. 11.4)

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte, zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand)

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Wandhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

3. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer entlang von Gehwegen) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Sie dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschet werden.

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- Unbehauener Naturstein
- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn mit Böschungen und Geländeterrassierungen der Übergang nicht möglich ist ohne die Nutzung des Grundstücks in starkem Maß einzuschränken.

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. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

5. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes anzubringen.

6. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 11.4 und 11.5, IV. 3)

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

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen (siehe Ziffer IV. 12).

8. Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage / Carport integriert werden.

9. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 3)

- Unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

Gemeinbedarfsfläche (GBD*)

- Je Wohnung mindestens 1 Stellplatz

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

10. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

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

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Zeugnisse bekannt, allerdings befindet sich ca. 150m westlich des Plangebiets das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlung der Jungsteinzeit“, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart ist dem Landesamt für Denkmalpflege der Baubeginn (Erschließungsmaßnahmen, etc.) zwei Wochen vorher mitzuteilen.

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

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

2. Bodenschutz

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

3. Baugrunduntersuchungen / Geotechnik / Versickerung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ein Baugrundgutachten sowie ein Gutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit vor:

Baugrundgutachten für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC-AG Rottenburg, Projektnr. 2164177, 16.01.2016

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit für das Baugebiet „Öchsner II“, HPC-AG Rottenburg, Projektnr. 2164177 (2), 24.09.2018

Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Im Hinblick auf die Lage des Baugebiets in der Wasserchutzzone IIIA und IIIB müssen für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. von Unterkellerung, Zisternen o.ä.) Angaben zur Deckschichtmächtigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben vorliegen.

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt zusätzlich acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und weitere 10 Schürfen ausgeführt. Diese Sondierungen ergaben folgendes Ergebnis:

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmlagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Das Baugrundgutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Dem Bauantrag ist ein für das Baugrundstück erstelltes **geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit** beizufügen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

6. Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Gutachten vor:

„Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung“ für das Baugebiet „Öchsner II“,
HPC AG, Projekt-Nr.: 2161150, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016.

Fazit:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials der Gebiete Öchsner II und Öchsner III in Ergenzingen wurde eine Habitatstrukturanalyse des diese beiden Gebiete umfassenden Untersuchungsgebiets durchgeführt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln.

- Das Untersuchungsgebiet kann von Fledermäusen, wenn auch suboptimal ausgeprägt, i. W. für die Jagd genutzt werden. Dabei können die an den Böschungen stockenden Obstbäume Ruhequartiere bieten, welche die Fledermäuse tagsüber während ihrer Aktivitätsphase aufsuchen. Werden die Bäume gerodet, so können die hier ruhenden Fledermäuse geschädigt werden. Um dies zu verhindern, sollten die Bäume, wenn notwendig, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. von November bis März, gerodet werden.

Über die Gärten und Gehölzstrukturen im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind ausreichende alternative Ruhequartiere vorhanden. Zur Stützung der lokalen Fledermauspopulation wird empfohlen, an Bäumen, die den Seltenbach säumen, drei Fledermauskästen anzubringen.

- Für Vögel bietet das Untersuchungsgebiet Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten und Nahrungsräume. Die Daten, die im Rahmen der Ortsbegehung erhoben wurden, ermöglichen keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit dieser Artengruppe. Daher wird seit Mitte April eine avifaunistische Kartierung durchgeführt.

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

„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten“ für das Baugebiet „Öchsner II“,
HPC AG, Projekt-Nr.: 2161150 (2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Abschließende Bewertung:

Das Wohngebiet Öchsner I, am westlichen Ortsrand von Ergenzingen, soll um die Bauabschnitte Öchsner II und Öchsner III erweitert werden. Dies soll planungsrechtlich durch einen entsprechenden Bebauungsplan gesichert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die dabei zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der Vogelarten untersucht.

Relevante Vorhabenswirkungen bestehen als Folge der Baufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen. Diese lassen sich durch die zeitliche Beschränkung der erforderlichen Maßnahmen vermeiden. Die Rodungen sowie der Abriss von Gebäuden ist demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Für den Bodenabschub müssen keine zeitlichen Fristen eingehalten werden.

Weiterhin gehen mit der Entwicklung je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten sind vorgezogene populationsstützende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Dazu sollen je zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Zeiten zur Baufeldbereinigung bzw. -vorbereitung eingehalten und die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren.

Die ursprünglich als „Öchsner II“ und „Öchsner III“ bezeichneten Baugebietsflächen wurden zusammengefasst und werden nun gesamt als „Öchsner II“ bezeichnet.

7. Pflanzliste

Obstbäume

Äpfel:

Remo
Börtlinger Weinapfel
Gehrsers Rambour
Goldrenette von Blenheim
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner
Berlepsch
Brettacher
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Boskop
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Oldenburger
Zabergäu Renette

Birnen:

Stuttgarter Geishirtle
Gräfin von Paris

Zwetschgen:

Wangenheims
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle

Kirschen:

Knorpelkirsche
Große Schwarze Kirsche
Hedelfinger
Burlat
Untertländer
Frühe Rote Meckenheimer

Weitere Laubbäume:

Acer campestre
Carpinus betulus

Feldhorn
Hainbuche

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

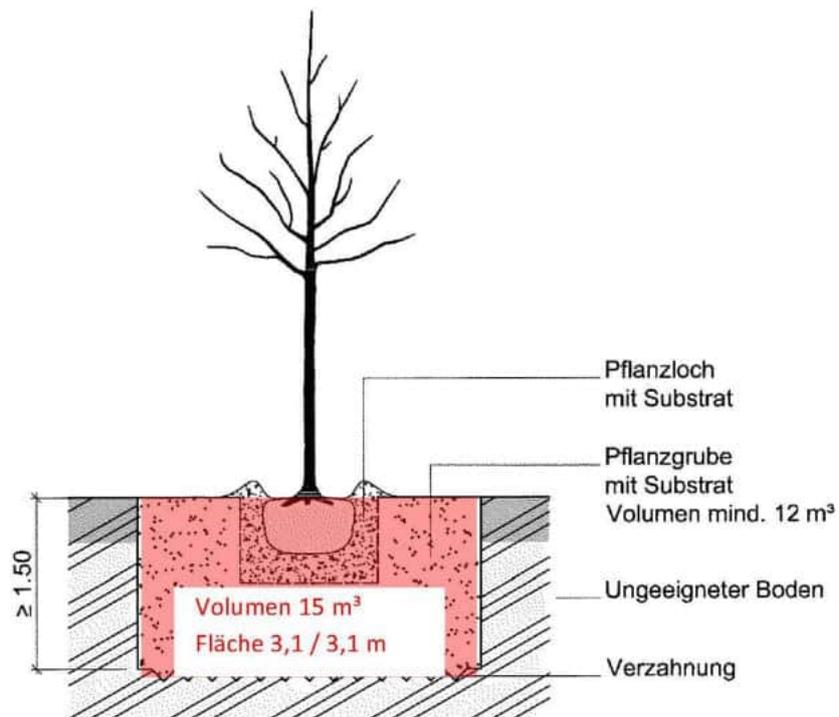
Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die
extensive Dachbegrünung

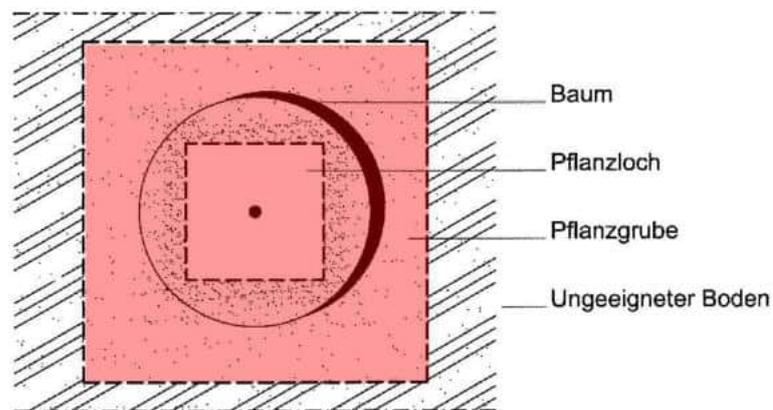
Sedum album	Schneepolster
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Cerastium tomentosum	Hornkraut
var. Columnae	
Sedum reflexum	Tripmadam
Lychnis viscaria 'Feuer'	Pechnelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus serpyllum/	Thymian
Thymus spec	

Bei der Wahl der Sorten sollte die fachkundiger Beratung durch den Fachbetrieb/
Händler in Anspruch genommen werden, so dass auch ein Baum in geeigneter
Wuchshöhe für den Hausgarten ausgewählt wird. Zudem sind die gemäß
Nachbarrechtsgesetz vorgegeben Abstände zur Grundstücksgrenze entsprechend
der (End-)Baumhöhe oder Strauchhöhe einzuhalten.

7.1 Ausführung Baumbest/Pflanzgrube



Schnitt



Grundriss

Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise
bis max Länge/Breite 2/1

Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

8. mögliche Ausgleichsflächen für kartierte FFH-Mähwiesen

Übersicht über städtische Flurstücke, die als Wiese oder Grünland klassifiziert sind und durch Entwicklung als Ausgleich der mageren Flachlandmähwiese dienen können. Diese Flächen stehen als Ausgleich für die weitere Baulandentwicklung auf der Gesamtgemarkung zur Verfügung.

Gemarkung	Flurstücke
Dettingen	521/1, 522, 525, 526, 527, 528, 530, 531, 532, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 545, 674, 673, 671 (Tf), 672 (Tf), 699, 618, 620, 621, 775, 776, 769, 768, 786, 787/1, 789, 790, 793, 797, 798, 799/1, 801, 802 (Tf), 805 (Tf), 807 (Tf), 1020, 2854, 3901/2, 3829/1
Hemmendorf	2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2125, 2126, 2135, 2136, 2137, 2138, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2194, 2195, 2196, 3745/1, 3745/2
Weiler	1276/2, 1279, 1357, 1378, 1383, 1386
Seebronn	1678, 1682, 1683, 6097, 6494, 6495, 6496, 6497, 6498
Kernstadt	4100
Hailfingen	1358, 1391, 1490 (Tf)
Oberndorf	2583, 3226/1
Wendelsheim	393 (Tf), 398, 405, 408, 412, 417, 422, 423, 1813/4
Wurmlingen	394/1, 403/1, 2630, 2703, 2997/1, 2997/2, 3003/2, 3014, 3020, 3021

Tf = Teilfläche

9. Dachbegrünung

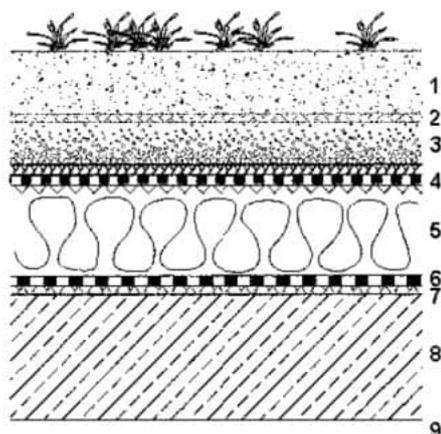
Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen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

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern

Extensive Begrünung von Flachdächern

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

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: [/www.stmf.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Artenliste Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum var. columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria 'Feuer'</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum/Thymus spec.</i>

10. DIN Normen/Einsehbarkeit

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

11. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

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.

12. Bauantrag / Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens zwei Geländeschnitte mit eingetragenen Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I. 2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.
- ist ein für das Baugrundstück erstelltes geologisches Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit beizufügen.

13. Erschließungsmaßnahme

Das Aufbringen der zusätzlichen Deckschicht erfolgt im Zuge des Straßenausbaus für den gesamten Geltungsbereich. Der Straßenausbauplan mit seinen Höhen ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke zu beachten.

Rottenburg am Neckar, den [12.11.2021](#)

Kisten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

VERFAHRENSVERMERKE - 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

am 19.11.2021 16.11.2021

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil
Begründung in der Fassung

vom 29.11.2021 bis 14.01.2022
vom 12.11.2021
vom 12.11.2021

16.11.2021

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

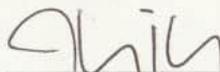
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil
Begründung in der Fassung

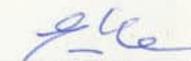
vom 12.11.2021
vom 12.11.2021

22.02.2022

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

Rottenburg am Neckar, den 25.02.2022

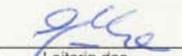

Erster Bürgermeister


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 18.03.2022




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

am 15.06.2018 27.06.2017

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

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

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung

vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 19.03.2019

vom 14.03.2019

vom 14.03.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

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

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung

vom 14.03.2019 / 15.08.2019 24.09.2019

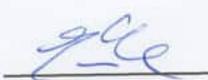
vom 15.08.2019

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

Rottenburg am Neckar, den 30.09.2019


Erster Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 31.10.2019

31.10.2019


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN.
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Öchsner II“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

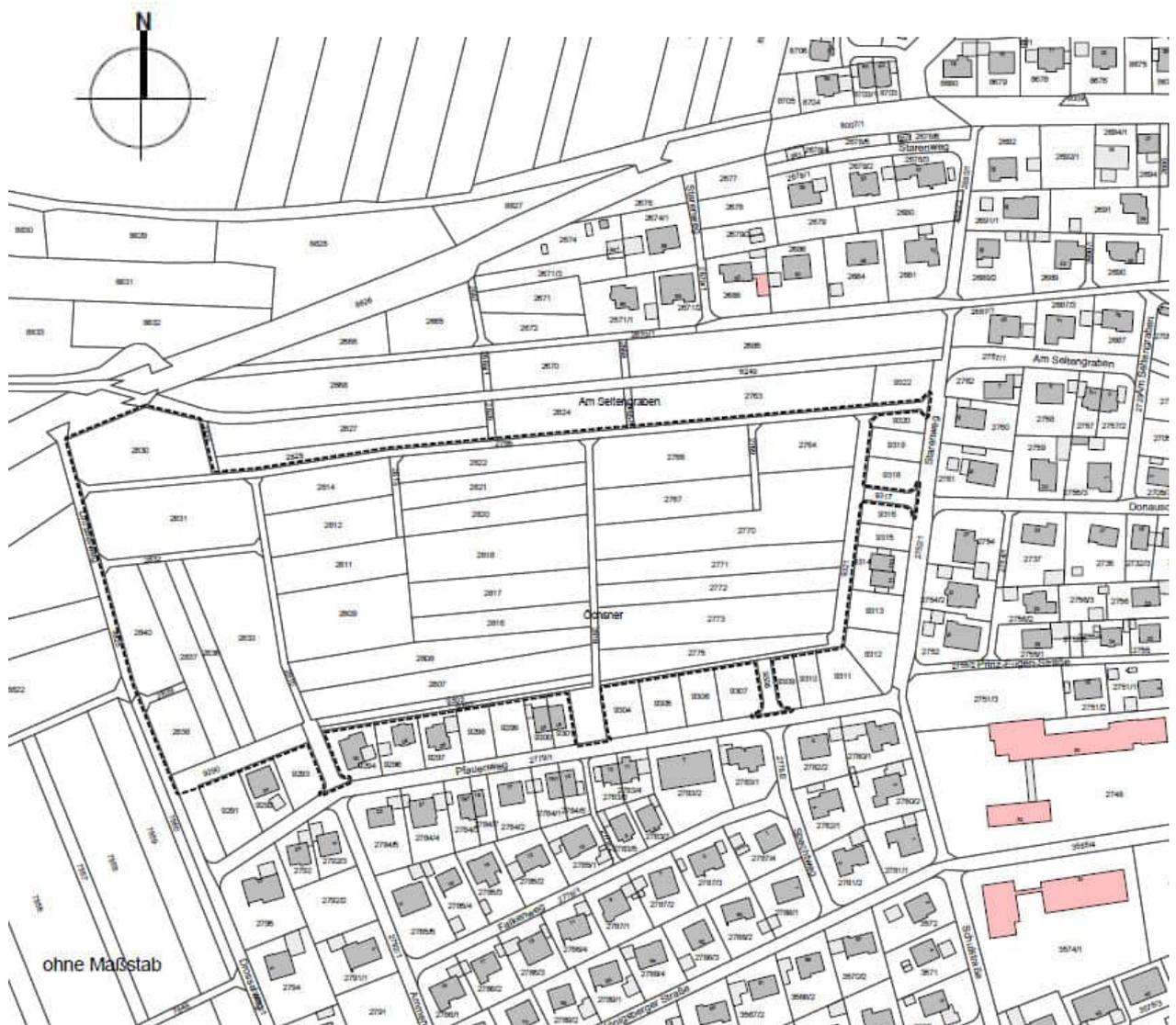
Planteil vom 14.03.2019 / 15.08.2019 Rechtsverbindlich seit 31.10.2019



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ÖCHSNER II“ – 1. Änderung

Begründung vom [12.11.2021](#)



Übersichtsplan

Teil I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Wasserschutzgebiet
 - 2.4 Hochwassergefahrenkarte
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Baugrundgutachten
 - 6.2 Habitatsstrukturanalyse
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte
 - 7.2 Konzeption Bodenschutz
 - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
 - 7.5 Konzeption Klima / Luft
 - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
 - 7.7 Konzeption Entwässerung
 - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.9 Energiekonzept
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

10. Örtliche Bauvorschriften

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

12. Flächenbilanz

13. Planungs- und Erschließungskosten

14. Folgekosten

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Öchsner II“ (verkleinerte Übersicht) = Abgrenzungsplan

Anlage 2:

Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt)

1. Erfordernis der Planaufstellung 1. Änderung

In Ergenzingen soll im Baugebiet „Öchsner II“ eine Pflegeeinrichtung realisiert werden. 2016/17 wurde ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für den Neubau eines Pflegeheims durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist seinerzeit in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanverfahrens „Öchsner II“ eingeflossen. Die Umsetzung des Projekts scheiterte an den Baukosten.

Im Herbst 2019 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass das künftige Pflegeheim von der Rottenburger Hospitalstiftung betrieben werden soll. Das Gebäude wird von einem privaten Investor errichtet. 2020/2021 wurde dann ein nach VOB/A mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb für die Konzeption und Umsetzung einer kombinierten Planungs- und Bauvergabe für ein Pflegeheim in Ergenzingen nebst Entwicklung und Bebauung der Restgrundstücksfläche („Investorenprojekt“) europaweit ausgeschrieben. Das Ergebnis liegt vor. Der Gemeinderat wird voraussichtlich noch 2021 die Vergabe an den Investor beschließen.

Aktueller Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist, dass der geplante Neubau der Pflegeeinrichtung und des barrierefreien und betreuten Wohnens entsprechend dem Wettbewerbsergebnis genehmigt werden kann.

Der U-förmige Baukörper des Pflegeheims liegt im Süden der Parzelle Flst.Nr. 9312/16. Es wird ein Sockelgeschoss erhalten, indem die **Tagespflege mit 15 Plätzen**, die Begegnungsflächen mit Cafeteria, Verwaltung, Technik sowie notwendige Nebenräume für das Pflegeheim umgesetzt werden. Darüber werden zwei Geschosse für die insgesamt **60 Pflegeplätze** umgesetzt.

Im Norden entsteht ein Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen mit insgesamt **28 Wohnungen**. Im Sockelgeschoss werden die notwendigen Nebenräume und der ruhende Verkehr untergebracht. In weiteren drei Geschossen und einem Staffeldachgeschoss die Wohnungen, mit einem Mix aus kleinen und großen Wohnungen umgesetzt. Die Bewohner sollen sich die ambulanten Betreuungsmöglichkeiten über die Hospitalstiftung (ambulanter Dienst) nach Bedarf flexibel buchen können.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die geplante Bebauung liegt im Süden und Westen jedoch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, überschreitet im nördlichen Bereich die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das geplante Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ab:

- von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
- Es sind ein Hang- und zwei Vollgeschosse festgesetzt; das geplante Pflegeheim hält die Festsetzung ein, das geplante Wohngebäude soll drei Vollgeschosse und ein Staffeldachgeschoss zzgl. eines Hanggeschosses unter Nutzung der topographischen Verhältnisse errichtet werden;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Das geplante Pflegeheim überschreitet mit den beiden Pflegegeschossen im Süden und Westen um jeweils 5,0 m, das geplante Wohngebäude im Westen ebenfalls um 5,0 m die Baugrenze im Norden und Osten wird eingehalten.
- Für die geplanten Wohnungen ist generell ein Stellplatzschlüssel von 1 ST/Wohnung unabhängig von der Größe eingehalten.

Eingehalten sind hingegen die Festsetzungen:

- **festgesetzte Traufhöhe:**
Die Traufhöhe darf laut Festsetzung bei Hanggeschoss und zwei Vollgeschossen ($Z = HG+II$) maximal 7,00 m (über Erdgeschossfußboden) liegen; die geplante Höhe einschließlich Attika beträgt ca. 6,3 m;
- **festgesetzte Grundflächenzahl:**
Die Nutzungsziffer ($GRZ = 0,5$) bleibt unverändert.

Das Änderungsverfahren umfasst das ganze Plangebiet, für den zeichnerischen Teil wird jedoch nur im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Flst.Nr. verändert und ein entsprechendes Deckblatt gefertigt).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als ausgewiesene Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Ergenzingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 27.03.2020) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. -änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A und III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

2.4 Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ_{100} (Hochwasserlinie HQ_{100}) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand im Bereich zwischen Seltenbach, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

Der ca. **4,8 ha** große Planbereich wird

- im Osten und Süden durch die Bauplätze entlang des Staren- und Pfauenwegs des Baugebiets „Öchsner I“ begrenzt,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nrn 7753/1 und 8825 (Drosselweg),
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst.Nr. 2765 am Seltenbach.

Die Erschließungsmaßnahme ist abgeschlossen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Pflegeheim zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Der Geltungsbereich „Öchsner II“, rechtsverbindlich seit 31.10.2019 grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Öchsner I“, rechtsverbindlich seit 12.09.2014.

5. Verfahrensart

5.1 Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die vorliegende 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Öchsner II“ nicht berührt; d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Öchsner II“ wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet. Die Pflegeeinrichtung und auch das betreute Wohnen werden entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf Pflegeheim“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Pflege“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden. Der planerische Grundgedanke bleibt durch die geplanten Neubauten ebenfalls erhalten, da auf der Gemeinbedarfsfläche bereits eine großmaßstäbliche Bebauung, sowohl hinsichtlich der Körnung als auch der Höhenentwicklung, geplant war. Da sich an der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO nichts ändert, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen wären.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist öffentliches Interesse gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

Folgende Punkte des Bebauungsplans werden geändert:

Im zeichnerischen Teil wird

- die überbaubare Grundstücksfläche nach Süden und Westen um 5,0 m erweitert; in der Südwestecke wird für unterirdische erdüberdeckte Technikräume der Pflegeeinrichtung eine zusätzliche Baugrenze UG festgesetzt;
- die Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Hof ausgewiesen,
- die Nutzungsschablone Gemeinbedarf wie folgt geändert:
die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt;

Die textlichen Festsetzungen werden

- I. Ziffer 1.2: Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche wird aufgeteilt und im Norden GBD* ausgewiesen, dort sind auch Wohngebäude zulässig
- I. Ziffer 2.1: Grundflächenzahl; Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO für Gemeinbedarfsfläche auf 0,8 erhöht.
- I. Ziffer 2.2: Vorgabe Gemeinbedarf (GBD*) oberstes Geschoss = Staffeldachgeschoss (kein Vollgeschoss!)
- I. Ziffer 2.3: Höhe baulicher Anlagen; Erdgeschossfußbodenhöhe, Bezugshöhe (Überarbeitende Klarstellung),
- I. Ziffer 2.4: Höhenlage des Grundstücks; Abgrabungen und Aufschüttungen (abgestimmt auf örtliche Bestandsituation der Erschließung – Berücksichtigung Höhenlage Grundstücke)
- I. Ziffer 5.2: Stellplätze und Garagen; Zulässigkeit Garagenstellplätze unterhalb Geländeoberfläche und Zufahrten für GBD/GBD* analog WA2
- I. Ziffer 6: Erhöhung der höchstzulässige Zahl der Wohnungen für WA2 auf 10 Wo/Gebäude

- II. Ziffer 3 Stützmauern (Geländemodellierung zwischen Baugrundstücken)
- II. Ziffer 4: Unzulässigkeit Schottergärten
- II. Ziffer 9: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im GBD*

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden seinerzeit die u.a. Gutachten beauftragt, für das Änderungsverfahren sind keine Gutachten erforderlich.

Es wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone IIIA und IIIB) wurde ein weiteres Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit beauftragt. Die Ergebnisse wurden jeweils im Kapitel 1 des Gutachtens zusammengefasst.

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenwirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

6.1 Baugrunduntersuchung

Die Planungsgesellschaft HPC AG, Rottenburg, wurde mit der Erkundung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens. In einem weiteren Gutachten wurde die Deckschichtenmächtigkeiten im Plangebiet untersucht.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Untergrunderkundung wurden elf Rammkernsondierungen und neun Rammsondierungen abgeteuft.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den geringen Durchlässigkeiten im Untergrund nicht möglich.

Ein einheitlicher Grundwasserstand ist bei der vorliegenden Hanglage nicht zu erwarten. Oberflächennahes Sickerwasser tritt jedoch zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu.

Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit²

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Wasserchutzzone IIIA und IIIB ist zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben eine Aussage zur Mächtigkeit der vorhandenen Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk notwendig. Das von der HPC AG, Rottenburg, erstellte Gutachten dient lediglich punktuellen Aufschlüssen im Baugebiet. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. Unterkellerung, Zisternen o.ä.) muss mit dem Bauantrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens ein vorhabenbezogenes Gutachten mit Angabe der Deckschichtenmächtigkeit der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden.

¹ HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177, Rottenburg am Neckar, 16.01.2016

² HPC AG, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. 2164177 (2), Rottenburg am Neckar, 24.09.2018

6.1.3 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung wurden über das Baugebiet verteilt acht Sondierungen bis max. 7 m u. GOK und nochmals weitere zehn Schürfen ausgeführt.

6.1.4 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmlagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehmen, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

Die Untersuchung wurde um weitere zehn Schürfen ergänzt. Diese engmaschigere Untersuchung hat das Ergebnis der vorhergehenden Sondierungen bestätigt.

Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.

6.2 Habitatstrukturanalyse

Die Habitatstrukturanalyse³ wurde im März 2016 beauftragt. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln. Für die Vögel ergab sich ein weiterer Untersuchungsbedarf. Die avifaunistische Erhebung⁴ (Kartierung Vögel) wurden im April 2016 beauftragt.

6.2.1 Methodik der Erhebung

Für die Erfassung der Vogelarten wurden sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juli 2016 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Baufeldbereinigungen und -vorbereitungen (Entfernung Gebäude, Bäume, Sträucher) dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Es gehen je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Dafür sind vorgezogene populationsschützende Maßnahmen (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Es sind jeweils zwei für die Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitzustellen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und Dichte

Der Entwurf berücksichtigt bereits das Pflegeheim, sowohl Lage als auch Grundform sind lediglich als Platzhalter zu verstehen, um das Größenverhältnis darzustellen.

³ HPC AG, Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2161150/bei-um, Rottenburg am Neckar, 26.04.2016

⁴ HPC AG, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Projekt-Nr. 2161150(2), Rottenburg am Neckar, 16.05.2017

Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Übergang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern zu erreichen. Im westlichen Bereich des Plangebiets, hin zu freien Landschaft, sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist damit am Ortsrand von Ergenzingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen.

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF "ÖCHSNER AREAL" ROTTENBURG - ERGENZINGEN

13.12.2017

ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN TEL. 07071/7956-0 FAX 07071/7956-20



Ergebnis Bieterverfahren Pflegeheim:

Die Abläufe und Aufteilung der geplanten Pflegeeinrichtung orientieren sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Die 4 Hausgemeinschaften sind auf zwei Stockwerken angeordnet. Im Erdgeschoss ist in den zwei Hausgemeinschaften je ein Demenzgarten geplant, in den Obergeschossen stehen Balkone zur Verfügung. Es entstehen 60 Einzelzimmer mit Nasszelle, die Gemeinschaftsräume sind großzügig um die jeweilige Wohnküche angeordnet. Jede Hausgemeinschaft erhält ein Bügelzimmer. Die Abläufe in den Hausgemeinschaften sind klar gegliedert und die Lichtverhältnisse werden aufgrund der architektonischen Anordnung gerade für ältere Menschen sehr gut sein. Im Erdgeschoss ist die Cafeteria im Eingangsbereich geplant, ebenso sind die Besprechungs- und Versorgungsräume dort angeordnet. Die Tagespflege ist gegenüber der Cafeteria angeordnet worden. Ein Garten zum Verweilen verbindet das Gebäude im Erdgeschoss. Insgesamt ist die räumliche Aufteilung der einzelnen Angebote so angeordnet, dass es im Betrieb zu keinen Überschneidungen kommen kann. Auf dem Gelände des geplanten Pflegeheimes entstehen insgesamt 23 Stellplätze. Vorgesehen sind 28 Betreute Wohnungen im Nebengebäude des geplanten Pflegeheimes. Zusammen bilden die beiden zukünftigen Gebäude von der Gestaltung eine Einheit. Es entsteht in Ergenzingen ein Seniorenzentrum nach neuesten fachlichen und baulichen Anforderungen.



Lageplan



Ansicht Nord in vertikale Teile gegliedert



Ansicht Süd BTW

Betreutes Wohnen

HOCHSCHULE FÜR ANGENOMMENE ARCHITECTUR
 ROTTENBURG AM NECKAR
 BBAU/PROJEKTIONSGEBIETE
 611111 LAUSCHER FÜR BAUPLANUNG
 611111



Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord APH

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Ergenzingen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 50 ha	50 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 28 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	14 ha	
Einwohner/innen:	4.405 (31.05.2021)	64 ha	Ø 69 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbau-land) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N** (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbau-land) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterkern	70 Ew/ha
Kleinkern	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf sind 70 bis 85 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bzw. zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Neu hinzu kommen sollen die 28 Wohnungen im Bereich der Pflegeeinrichtung. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2020 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
Minimalvariante	73 + 28	222
Maximalvariante	85 + 28	249
Pflegeeinrichtung	60 Pflegeplätze	60

Plangebietsgröße: 4,8 ha

Bruttowohnbau-land: ca. 4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Ergenzingen
Minimalvariante inkl. Pflege	71 EW / ha	68,9 EW / ha
Maximalvariante inkl. Pflege	77 EW / ha	69,3 EW / ha
Mittelwert inkl. Pflege	74 EW / ha	69,1 EW / ha

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes liegt über dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 74 EW/ha erreicht.

7.2 Konzeption Bodenschutz

Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der Oberboden ist getrennt abzutragen und zu lagern und soll auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht werden. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten. Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen werden entsprechend ausgeschlossen.

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers herzustellen. Die Größe der Zisterne ist abhängig von der Dachfläche, die Mindestgröße der Zisterne beträgt 5 m³. Durch die Wasserrückhaltung auf dem Grundstück wird kann für eine gedrosselte Zuleitung zum Vorfluter (Seltenbach) gesorgt werden.

Dächer bis 15° Dachneigung sind zwingend extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme begünstigt ein gutes Mikroklima und auch die Regenwasserrückhaltung. Die Regenwasserrückhaltung ist wichtig, da es sich beim Planbereich um ein stark hängiges Gelände handelt und die Überschwemmungsfläche und der Wasserabfluss des Vorfluters im Hochwasserfall nicht weiter verschärft werden sollte.

Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIA und IIIB; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Zum Schutz des Karstgrundwasserleiters muss eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet vorhanden sein. Im Hinblick auf die minimal festgestellte Deckschichtenmächtigkeit in Teilbereichen des Plangebiets muss im konkreten Einzelfall der jeweilige Nachweis ausreichend verbleibender Deckschichtenmächtigkeit durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens geführt werden.

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte, im Einzugsbereich Seltenbach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ-100) betroffen sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

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

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am westlichen Rand des Plangebiets ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese dient vor allem der landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann den Eingriff in die Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen. Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen

Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation, der bisher „harte“ Siedlungsrand wird landschaftsgerecht eingegrünt. Über das nach wie vor vorhandene Feldwegenetz ist für die Bevölkerung der Außenbereich als Naherholungsziel weiterhin gut erreichbar. Den Belangen der Landwirtschaft bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen wird durch den Erhalt des Drosselweges als Wirtschaftsweg Rechnung getragen.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung und der Pflanzgebote verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt.
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Die Ortsrandeingrünung im Westen mit Laubbäumen und Sträuchern sichert eine weitere Eingrünung des Gebiets.
- Verwendung von energiesparenden und insektenschonenden Leuchtmitteln.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind durch das Baugebiet Öchsner I vorgegeben. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Das Plangebiet fällt kontinuierlich von Süden nach Norden bis zum Seltengraben/-bach. Das Grundgerüst der Erschließung folgt der Topographie. Das Erschließungssystem ist durchlässig, ein „Durchschusscharakter“ jedoch nicht gegeben, sowohl die vorhanden als auch die künftigen Anwohner sollen nicht durch unnötigen Fahrverkehr belastet werden. Die beiden Haupteerschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen zusammengeführt. So können kleinere, identitätsstiftende Quartiere gebildet werden.

Fußgänger/ Radfahrer

Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die bewährte Verbindung von der Horber Straße zum Kreuzungsbereich Starenweg/ Edelmannstraße erhalten. Weiterhin wird die neue Nord-Süd-Verbindung vom Pfauenweg zur Horber-Straße mit einem einseitigem Gehweg ausgeführt um auch hier eine sichere Verbindung herzustellen. Ein weiterer Gehweg verläuft entlang der Haupteerschließungsstraße von Westen her bis zum Pflegeheim. Entlang des gesamten Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Gebietsgrenze parallel zum Seltengraben ein Wirtschaftsweg und auch der Drosselweg kann weiterhin genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme werden öffentliche Parkplätze angeboten.

Wirtschaftsweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient der Bestandssicherung.

7.7 Konzeption Entwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht ein Trennsystem vor. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁵

Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers enthalten die Örtlichen Bauvorschriften konkrete Festsetzungen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im ursprünglichen (Aufstellungs-)Bebauungsplanverfahren war nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung diente dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht wurde seinerzeit von der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet, die darin vorgegebenen Maßnahmen wurden im Zuge der Erschließungsmaßnahme (Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen, externe Ausgleichsmaßnahmen am Seltenbach) umgesetzt. Auf den Umweltbericht wird entsprechend verwiesen.

Die CEF-Maßnahmen:

- Ausgleich FFH-Mähwiese:
Hemmendorf, Flst,Nr. 2121 mit 1.959 m²
Hemmendorf, Flst,Nr. 2122 mit 4.524 m²
Dettingen, Flst,Nr. 2767 mit 2.817 m²
Gesamt 9.300 m²
- Ausbringung Nisthilfen (je zwei für Feldsperling und Star, drei für Fledermäuse)
Ergenzingen, Flst.Nr. 8852 durch den Natur- und Vogelschutzverein Ergenzingen

Weitere Eingriffe sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten, da sowohl die Grundflächenzahl als auch die Höhe baulicher Anlagen unverändert bleibt. Die Pflegeeinrichtung wird minimal breiter als bisher, dafür aber deutlich kürzer. Im Norden wird ein gesondertes Wohngebäude errichtet.

Der nördliche Planbereich liegt im Gefährdungsbereich HQ-100 des Seltenbachs. Die Abgrenzung der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte ist im Bebauungsplan dargestellt. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Retentionsbecken zugeführt und von dort in den Vorfluter (Seltenbach) eingeleitet. Zum Schutz der Vorflut sind Retentionszisternen als Zwischenpuffer umzusetzen.

7.9 Energiekonzept

Die Stadtwerke Rottenburg am Neckar erarbeiten derzeit ein Nahwärmekonzept für das Plangebiet. Gegebenenfalls muss der Bebauungsplan zum Zwecke der Umsetzung geändert

⁵ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes für die Umsetzung des kalten Nahwärmenetzes ist nicht erforderlich. Die Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes

Im Neubaugebiet Öchsner II entstehen rd. 55 neue Gebäude einschließlich des Pflegeheims und des betreuten Wohnens. Diese sollen mittels eines kalten Nahwärmenetzes umweltfreundlich und CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden.

Dazu wird ein Wärmenetz mit Vorlauf- und Rücklaufleitung in den Straßen verlegt. Das Wärmenetz wird mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 8-10°C betrieben. Dieses Temperaturniveau wird über Erdkollektoren aus dem oberflächennahen Erdreich gewonnen. Dazu werden die Erdkollektoren in ca. 1,50m Tiefe auf einer Fläche von rd. 9.000 m² ins Erdreich eingebracht um die ganzjährig annähernd konstanten Temperaturen des Erdreichs aufzunehmen. In den einzelnen angeschlossenen Gebäuden werden Wärmepumpen verbaut, die das Wärmenetz als Wärmequelle nutzen und dadurch sehr effizient arbeiten können.

Der Betrieb der Wärmepumpen inkl. Strombedarf, Wartung und Instandhaltung obliegt den Stadtwerken. Diese setzen dazu ausschließlich 100% Ökostrom ein. Dem Kunden wird die „fertige“ Wärme geliefert und abgerechnet.

Wesentlicher Vorteil eines kalten Nahwärmenetzes ist, dass aufgrund der niedrigen Netztemperaturen keine Wärmeverluste aus den Wärmeleitungen ins umliegende Erdreich auftreten. Im Gegenteil findet sogar ein Wärmeeintrag in das Wärmenetz statt. Des Weiteren eröffnet sich die Möglichkeit, die Gebäude im Sommer über die Wärmepumpen passiv zu kühlen.

Die Umsetzung eines solchen Projektes ist mit immensen Investitionen verbunden. Es müssen geeignete Flächen für die Erdkollektoren gefunden werden, die Kollektoren verlegt und ein Wärmenetz aufgebaut werden. Damit die Stadtwerke das Netz wirtschaftlich betreiben können und die Kunden gleichzeitig einen attraktiven Wärmepreis erhalten, ist eine möglichst hohe Wärmeabnahme notwendig. Diese wird erreicht, in dem alle Gebäude über einen Anschluss- und Benutzungszwang (Erlass einer gesonderten Satzung) an das Wärmenetz angeschlossen werden. Nur so können die späteren Betriebsbedingungen bereits in einer frühen Phase des Projektes soweit gesichert werden, dass die wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar sind.

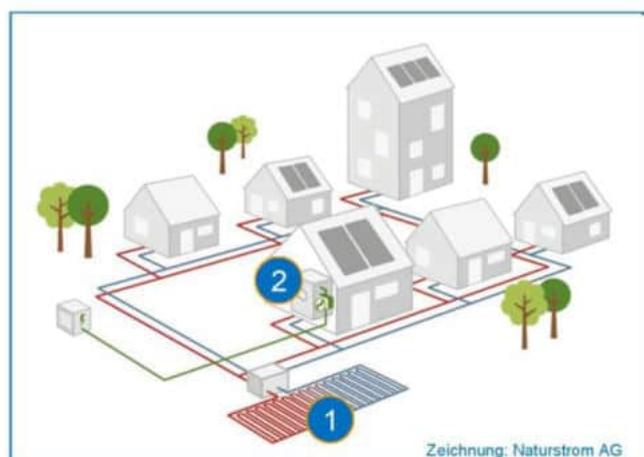


Was ist Kalte Nahwärme?

Das Wärmenetz ohne Verteilungsverluste. Durch die niedrige Temperatur im Kalten Nahwärmenetz entstehen keine Verluste.

So funktioniert Kalte Nahwärme

- In ca. 1,5 m Tiefe sind Erdkollektoren eingebracht, die Wärme aus dem Erdreich aufnehmen **1**
- Sie nutzen ganzjährig die Temperatur von im Mittel 8-10 °C
- In den Gebäuden wird das Temperaturniveau für Raumtemperatur und Warmwasser durch Wärmepumpen angehoben
- Einbau und Betrieb der Wärmepumpen erfolgen durch die Stadtwerke **2**



8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung **Gemeinbedarfsfläche**

Für den Standort des geplanten Pflegeheims wurde der Planbereich bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt.

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sollen die geplante Pflegeeinrichtung und auch das geplante betreute und barrierefreie Wohnen entsprechend den gesetzlichen Forderungen in zeitgemäßer Form umgesetzt werden.

Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gemeinbedarf Pflegeheim“ wird als ausreichend angesehen, da unter dem Begriff „Pflege“ heutzutage verschiedene Betreuungsangebote zusammengefasst werden; es wird lediglich ergänzt, dass in der nördlichen Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche auch Wohngebäude für betreutes und barrierefreies Wohnen zulässig ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von Vollgeschossen definiert. Es orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld.

Die maximale Grundflächenzahl im **WA/GBD** bleibt unverändert und beträgt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche weiterhin 0,5. Die zulässige Grundfläche darf im **GBD/GBD*** durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

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

Im Bereich des Pflegeheims ist die Traufhöhe (TH2) mit 7,0 m festgesetzt. Die für die Höhenentwicklung maßgebende Erschließungsstraße ist die südlich gelegene Wohnstraße 3. Nach Norden hin tritt der Baukörper aufgrund eines Hanggeschosses dreigeschossig in Erscheinung. Nach Süden lediglich zweigeschossig. Der im Verhältnis zur Umgebungsbebauung großzügige Baukörper des Pflegeheims passt sich im Süden aufgrund der Zweigeschossigkeit gut in die umgebende Struktur ein. Im Westen und Osten ist ebenfalls Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen angeordnet; somit wird die Verzahnung auch mit der sich weiter anschließenden kleinmaßstäblichen Wohnbebauung sichergestellt.

Das neue Wohngebäude (betreutes und barrierefreies Wohnen) übernimmt die Höhe des Pflegeheims. Aufgrund der Topographie, es handelt sich um einen Nordhang, erhält es zwei zusätzliche Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Staffeldachgeschoss aufzuführen ist und kein Vollgeschoss entstehen darf. Mit dieser Regelung wird das Gebäude strukturiert und die Gebäudeansicht hinsichtlich seiner Höhe und Ansichtsfläche vor allem aus Blickrichtung Norden gegliedert.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche, die Höhe ist hinreichend durch die maximale Traufhöhe in Verbindung mit dem Bezugspunkt bestimmt. Es bleibt lediglich die Vorgabe für GBD*, dass das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Der planerische Grundgedanke bleibt durch die geplanten Neubauten ebenfalls erhalten, da auf der Gemeinbedarfsfläche bereits eine großmaßstäbliche Bebauung, sowohl hinsichtlich der Körnung als auch der Höhenentwicklung, geplant war.

~~Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks mindestens jedoch +0,25m bis max. +0,5m. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.~~

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) muss im **WA 1 bis 3 mindestens +0,25 m** bis max. +0,5 m übe dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks. (

Bezugspunkt für die Traufhöhe TH2 der Gemeinbedarfsfläche ist die Hinterkante (OK Randeinfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

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

Aufgrund des Grundwasserschutzes und der Auflage, dass zum Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eine Mindestschichtdicke von 2,0 m einzuhalten ist, musste das vorhandene Gelände angehoben werden. Die Erschließungsanlage ist zwischenzeitlich hergestellt, die Straßen wurden in Dammlage erstellt.

Das Gelände wurde nicht aufgefüllt, um unnötige Bodenbewegungen zu minimieren. Die Höhenlage der Grundstücke liegt im Mittel ca. 1,50 m unterhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die bereits endgültig hergestellt sind. Würde das Gelände angefüllt, so wären dafür bereits viele Lkw-Fahrten erforderlich geworden. Die Bauherren hätten jedoch den Boden im Bereich der Baugrube wieder ausbauen und teuer auf Deponien entsorgen müssen. Deshalb wurde von der Auffüllung abgesehen. Dies wurde zum Zeitpunkt der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme beschlossen. Im Bebauungsplan(verfahren) ging man seinerzeit davon aus, dass das Gelände bzw. der Nordhang zwischen den Straßen eingeebnet wird. Daher wurden Festsetzungen für Abgrabungen für die Belichtung von Untergeschossen mit -0,70 m geregelt und Aufschüttungen im Anschluss an das Gebäude für Terrassen auf +0,70 m festgesetzt.

Da nun das Gelände bereits tiefer liegt sind weitergehende Abgrabungen städtebaulich nicht gewünscht. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nach wie vor nur für die Baugrube und notwendige Zugänge, sowie im WA2 und der Gemeinbedarfsfläche für Zufahrten von Gargagengeschossen zulässig (Vorgaben des Grundwasserschutzes sind einzuhalten).

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

Die Höhe der bisher zulässigen Aufschüttungen mit +0,70 m bleibt deutlich unter der Verkehrsfläche zurück. Die Festsetzung zur Höhenlage wird daher besser an die gegebene Geländesituation angepasst. Das Niveau der Baugrundstücke kann künftig insgesamt auf Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aufgefüllt werden, die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist dabei aufeinander abzustimmen, um gleiche Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Mit dieser Maßnahme wird der Geländeverlauf des Nordhangs wieder hergestellt. Auf Stützmauern zur Geländemodellierung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, diese treten in der überwiegenden Zahl der Fälle städtebaulich negativ in Erscheinung. Gestalterisch und städtebaulich besser sind maßstäbliche Terrassierungen und Böschungen ohne allzu große Höhendifferenzen.

Aufgrund ihrer sehr großmaßstäblichen Grundfigur muss für die Pflegeeinrichtung ein Sonderweg beschritten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtung darf die Geländehöhe

unter dem Niveau der Verkehrsfläche zurückbleiben, sofern die Absenkung des Geländeni-
veaus zur Belichtung der Büro- und Arbeitsräume (notwendige Fenster) im Hanggeschoss
oder für das Wohnen im Erdgeschoss erforderlich ist.

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht im Allgemeinen Wohngebiet die Realisierung von
Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung in den
angrenzenden Wohngebieten, sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten.
Darüber hinaus ermöglicht das Plankonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.
Im direkten Umfeld des künftigen Pflegeheimes sind auch Geschosswohnungsbau (Mehrfam-
ilienhäuser als Einzelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser) angedacht, um den Über-
gang zu den vorhandenen und geplanten Quartieren mit Einzel- und Doppelhäusern in der
Randlage zu erreichen. Im Bereich des Pflegeheims ist bereits eine abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt; die zulässige Gebäudelänge darf 50,0 m über-
schreiten. Die überbaubare Fläche begrenzt die Gebäudelänge.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ent-
lang der Erschließungsstraßen sind Baustreifen festgesetzt, um eine flexible Grund-
stücksaufteilung zu erreichen. Im Bereich der Pflegeeinrichtung wird die Bauzone im Westen
und Süden um 5,0 m erweitert, um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können.
Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein ho-
hes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive
Nutzungen der Sonnenenergie.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist im Textteil wie folgt geregelt:

WA1:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen

WA2:

- Einzelhaus maximal & 10 Wohnungen

WA3:

- Einzelhaus maximal 3 Wohnungen
- Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen
- Reihenhaus maximal 1 Wohnung

Mit dieser Festsetzung wird eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen
Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

Für den Geschosswohnungsbau wird die Beschränkung der Zahl der Wohnungen erhöht, um
der bedarfsgerechten Bereitstellung auch von kleineren Wohnungen für Senioren oder AI-
leinstehenden im Umfeld der Pflegeeinrichtung umzusetzen. Damit wird das Ziel unterstützt,
dass Menschen die im Alter ihren Wohnraumbedarf reduzieren wollen vor Ort bleiben kön-
nen und der Wohnraum/Haus dann für Familien zur Verfügung steht.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenflächen sichergestellt.

Des Weiteren sind Stellplätze überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. Ausnahmsweise kann von der Lage der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, um bis zu 1,50m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, abgewichen werden, um auf die Anforderungen auf den Baugrundstücken besser reagieren zu können.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den überwiegend „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA2/GBD* zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

Bei geeigneten Grundstücken ist im WA2 talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die ~~natürliche Geländeoberfläche~~ **angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein)** um max. 1,0 m überschreiten.

Die aus dem ~~natürlichen~~ Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziff. IV. 7.) einzuzüchten.

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

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind vorgegeben, da diese bereits im Bebauungsplan „Öchsner I“ gesichert wurden. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden. Der Drosselweg selbst bleibt weiterhin Feldweg, der zur Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Die innere Erschließung erfolgt über zwei von Ost nach West verlaufenden Haupteerschließungsstraßen sowie durch die von Nord nach Süd verlaufenden Verbindungsstraßen.

Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 5,20 m und 6,20 m. An den Hauptverkehrswegen sind einseitige Gehwege vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sichert die uneingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Trafostationen festgesetzt, welche die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sicherstellen.

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

9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtlich übernommen wird:

- die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III A und III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.
- die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg vom 08.12.2010, Typ 2, Detailkarte; Überflutungsflächen für HQ_{10, 50, 100, EXT}; HWGK UF M025 125062; Gewässer Ammer-Steinlach – begrenzt auf die Überflutungsfläche HQ₁₀₀,

10. Örtliche Bauvorschriften

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

Schottergärten

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

Höhenlage

[Auf Stützmauern zur Geländemodellierung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, diese treten in der überwiegenden Zahl der Fälle städtebaulich negativ in Erscheinung. Gestalterisch und städtebaulich besser sind Terrassierungen und Böschungen ohne allzu große Höhendifferenzen. Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind daher nur in städtebaulich begründeten Einzelfällen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausnahmsweise zulässig, wenn ansonsten die Nutzung des Grundstücks in starkem Maße eingeschränkt wird.](#)

Stellplatzverpflichtung

[Bei der Gemeinbedarfsfläche bleibt es bei der gesetzlichen Vorgabe ein Stellplatz pro Wohnung. Da es sich vorwiegend um betreutes Wohnen handelt ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bewohner, je nach Gesundheitszustand, über kein eigenes Fahrzeug verfügen wird. Dennoch muss gewährleistet sein, dass zumindest die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können.](#)

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,8 ha.

Geltungsbereich	ca. 4,80 ha	100,0%
Wohnbauflächen	ca. 2,38 ha	49,6%
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,87 ha	18,12%
Erschließungsflächen	ca. 0,95 ha	19,78%
Gemeinbedarf	ca. 0,60 ha	12,5%
Externe Ausgleichsmaßnahmen	ca. 1,28 ha	

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung für das Änderungsverfahren wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 6.000 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

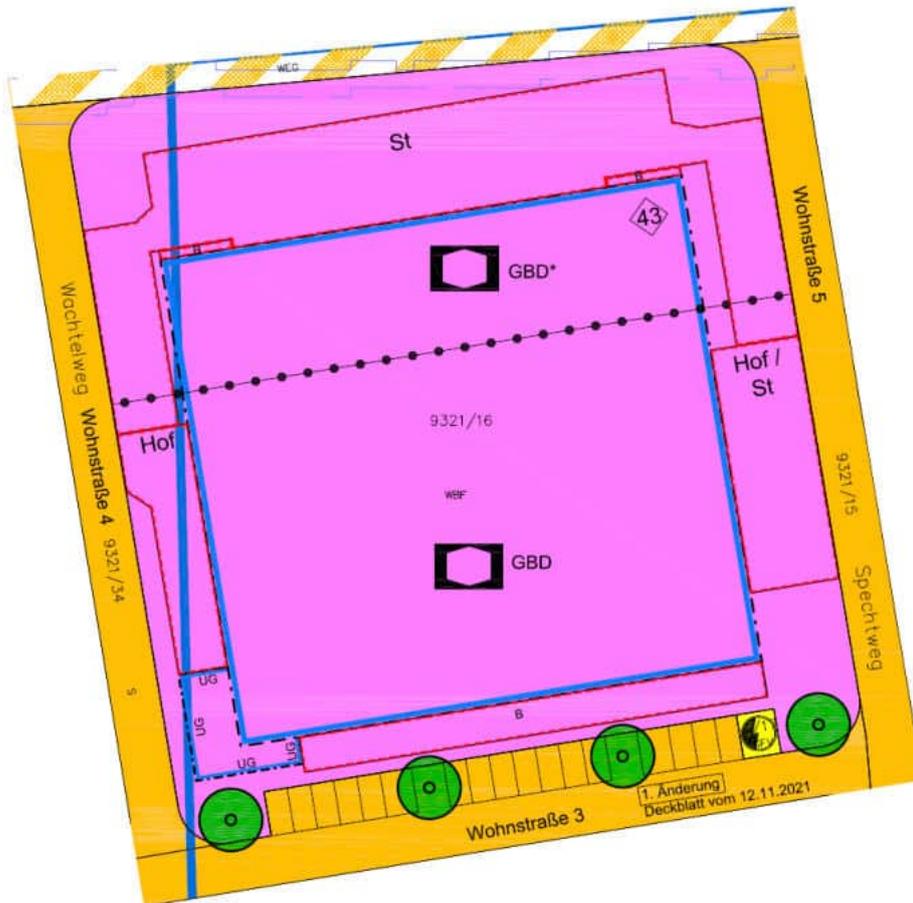
Das Änderungsverfahren hat keine Auswirkungen auf die Erschließungs- und Folgekosten, da die öffentlichen Flächen und Maßnahmen unverändert bleiben.

Rottenburg am Neckar, den [12.11.2021](#)

gez. Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf vom 12.11.2021 (Deckblatt) (M: 1:1.000)



Gemeinbedarfsfläche "Pflegeheim" (GBD/GBD*)	
0,5	–
a	TH2 max. 7,0 m
–	FD

1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St=Stellplätze, CP=Carports, Ga=Garagen, B=Terrassen/Balkone, H=Hof
1. Änderung
Deckblatt vom 12.11.2021

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2180860(1b)	Gesamt: 3	15.08.2019

**Bebauungsplan „Öchsner II“,
Rottenburg-Ergenzingen**

**Begründung
Teil II: Umweltbericht**

Auftraggeber **Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt**

Anzahl der Seiten: 31
Anlagen: 2

INHALT:

Seite

1	Einleitung	4
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets	4
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung	5
1.3	Energienutzung, Ver-/Entsorgung	6
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	6
1.4.1	Fachgesetze	6
1.4.2	Fachplanungen	7
1.4.2.1	Regionalplan	7
1.4.2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	7
1.4.2.3	Biotopverbund	7
1.4.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte	8
1.4.4	Besonderer Artenschutz	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsanalyse der Schutzgüter und Umweltauswirkungen	9
2.1.1	Fläche	9
2.1.2	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	10
2.1.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	11
2.1.4	Boden	13
2.1.5	Schutzgut Wasser	14
2.1.6	Schutzgut Klima/Luft	16
2.1.7	Schutzgut Landschaft	16
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.1.9	Wechselwirkungen	17
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet	19
2.3.2	Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet	19
2.3.3	Externe Ausgleichsmaßnahme	24
2.3.4	Ausgleich Magere Flachlandmähwiese	25
2.3.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	25
2.3.6	Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg	26
2.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	28
2.5	Zusätzliche Angaben	28
2.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
2.5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	29
2.5.3	Zusammenfassung	29

TABELLEN:

Seite

Tabelle 1:	Flächenbilanz im Plangebiet „Öchsner II“	10
Tabelle 2:	Natürliche Funktionen der Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	14
Tabelle 3:	Anzurechnende Flächen zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten	27
Tabelle 4:	Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet „Öchsner II“	27

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1:	Übersichtsplan mit Lage des Gebiets „Öchsner“	4
Abbildung 2:	Biotopverbund mittlerer Standorte mit Lage des Gebiets „Öchsner“	7
Abbildung 3:	Lage der externen Ausgleichsflächen (grün) am Seltenbach	24

ANHANG:

1	Pflanzhinweise
2	Literaturverzeichnis

ANLAGEN:

1	Bestandspläne
1.1	Biotoptypen, Maßstab 1 : 1.500
1.2	Boden, Maßstab 1 : 1.500
2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
2.1	Detailbilanz Biotoptypen
2.2	Detailbilanz Boden

1 Einleitung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Erweiterung des Gebiets „Öchsner“ in Rottenburg-Ergenzingen, am westlichen Rand des Ortsteils. Der erste Bauabschnitt umfasste eine einzeilige Wohnhausbebauung entlang des Pfauen- und Starenwegs. Mit der Erweiterung soll das Gebiet nun nach Norden ergänzt werden. Der neue Bauabschnitt soll planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Ochner II“ gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen [1].

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Bebauungsplan „Öchsner II“ [29] sowie mündliche Angaben der Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt. Für weitere verwendete Unterlagen wird auf Kapitel 2.5.1 verwiesen.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Gebiet „Öchsner II“ liegt am westlichen Ortsrand des Rottenburger Stadtteils Ergenzingen, südlich der Horber Straße (ehemalige Bundesstraße B 14). Es umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha. Das Gelände fällt leicht von ca. +480 m ü. NN im Südwesten auf ca. +461 m ü. NN im Nordosten ein.

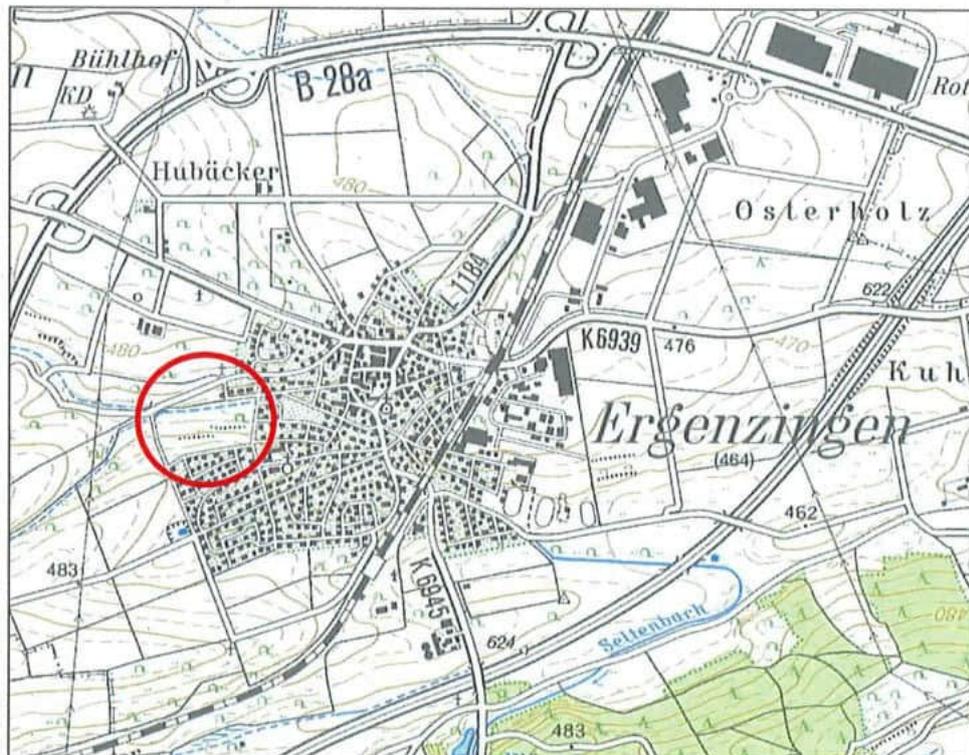


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Gebiets „Öchsner“
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Die östliche und südliche Begrenzung des Plangebiets bildet die Bebauung entlang von Starenweg und Pfauenweg (1. Bauabschnitt). Randlich werden Flächen überplant, die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Öchsner I“ liegen. Die westliche Grenze wird durch den Drosselweg gebildet. Im Norden schließt der Seltengraben mit gewässerbegleitenden Wiesen und Gehölzen an.

Das geplante Wohngebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mehrere Graswege durchziehen die Fläche.

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Nördlich des Pfauenwegs und westlich des Starenwegs wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Öchsner I“ je eine einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Öchsner II“ sieht vor, weitere Wohnmöglichkeiten in Ergenzingen zu schaffen. Weiterhin soll eine Pflegeeinrichtung im Gebiet realisiert werden.

Der größte Teil des Plangebiets soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig. Am nördlichen und östlichen Rand sind auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ 0,4 festgesetzt, in Verbindung mit Angaben zur Höhe der baulichen Gebäude. Danach dürfen die Gebäude insgesamt zwischen ca. 8 m (Einzel- und Doppelhäuser) und 10 m (Mehrfamilienhäuser) hoch werden.

Im östlichen Gebietsteil soll eine Pflegeeinrichtung entstehen. Die Gebietsteilfläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt; das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ 0,5 festgesetzt; die Gebäudehöhe soll auf 7 m begrenzt werden.

Die Erschließung erfolgt von Osten über den Starenweg, von Süden über den Pfauenweg und von Norden über die Horber Straße. Zur inneren Erschließung sind mehrere Straßen vorgesehen, die an die äußere Erschließung anbinden. Die beiden Haupterschließungsstraßen verlaufen von Ost nach West, diese werden durch in Nord-Süd verlaufende Verbindungstraßen zusammengeführt. Die Straßen werden teilweise von Gehwegen begleitet; weitere Gehwege dienen der Zugänglichkeit von Wohngrundstücken und dem Anschluss an das außergebietliche Wegenetz. Innerhalb des Straßenraums, mit Schwerpunkt im Bereich des Pflegeheims, sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Das Gebiet wird nach Westen und Norden hin durch öffentliche Grünflächen eingegrünt. Diese sind als Wiesen mit Bäumen anzulegen. Dachflächen bis zu 15° Neigung sollen begrünt werden. Aus Erfahrungen mit bestehenden Baugebieten ist davon auszugehen, dass ca. 10 % der Dachflächen begrünt werden. Für die Mehrfamilienhäuser und das Pflegeheim (Flachdach) wird explizit eine Begrünung von 50 % der Dachflächen festgesetzt. Die privaten nicht bebaubaren Flächen sind als Gärten anzulegen; pro angefangene 300 m² ist ein einheimischer Obst- und Laubbaum zu pflanzen.

Es ist geplant, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Seltenbach. Zusätzliche Retentionsmöglichkeiten bilden die im Gebiet festgesetzten Zisternen.

Außerhalb des Plangebiets, nördlich des Seltengrabens, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die dortigen, bisher ackerbaulich genutzten Flächen auf Flurstück Nr. 2685 und auf einem Teil von Flurstück Nr. 2763 sollen als Wiese angelegt und extensiv gepflegt werden.

1.3 Energienutzung, Ver-/Entsorgung

Generell wird eine Bebauung in Niedrigenergiebauweise empfohlen. Die Nutzung regenerativer Energien durch Solarthermie und Fotovoltaik wird zugelassen. Lampen sind als insekten-schonende Energiesparlampen, z. B. LED-Lampen auszuführen. Dies dient sowohl dem Arten- als auch dem Klimaschutz.

Die Versorgung erfolgt über öffentliche Netze. Im Gebiet sind i. W. häusliche Abfälle zu erwarten. Die Grundstücke sind an die örtliche Abfallentsorgung, mit Mülltrennung angeschlossen.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

1.4.1 Fachgesetze

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie 2017 der Bundesregierung soll die Flächenneuanspruchnahme bis 2020 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden [3]. Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen machen den größten Anteil des Flächenverbrauchs aus. Der Grundsatz der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme wurde daher durch § 1a Abs. 2 BauGB im Bau-gesetzbuch verankert und ist bei der Abwägung zu berücksichtigen [1].

Nach gesetzlicher Vorgabe ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG [9]) zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen Berücksichtigung.

Bezüglich der von der Planung ausgehenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. die entsprechende Verordnung (16. BImSchV – Verkehrslärm [26]), die zugeordneten Verwaltungsvorschriften (TA Luft [6], TA Lärm [25]) sowie die DIN 18 005 [5] zu beachten. Das Regenwassermanagement ist über §§ 45a ff. des Wasser-gesetzes Baden-Württemberg (WG) [34] geregelt.

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 [23], [24]. 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.

1.4.2 Fachplanungen

1.4.2.1 Regionalplan

Im Regionalplanentwurf 2013 der Region Neckar-Alb ist das Gebiet als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt [22].

1.4.2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt [33], [21]. Konflikte werden in Bezug auf die exponierte Lage und das Ortsbild gesehen. Ein im Landschaftsplan benannter Streuobstkomplex ist nicht mehr im Gebiet vorhanden. Zum Ausgleich schlägt der Landschaftsplan die Renaturierung der Aue am Seltenbach vor. Ein Teil der vorgeschlagenen Maßnahme, auf einem Teil des Flurstücks Nr. 2763, wurde bereits für den ersten Bauabschnitt als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

1.4.2.3 Biotopverbund

Zwei Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte befinden sich innerhalb des Plangebiets (s. Abbildung 2). Sie sind Teil eines isolierten Kernraums, dessen Haupt-Kernfläche nördlich und nordwestlich des Plangebiets, am Oberhang des Seltenbachtals, liegt.

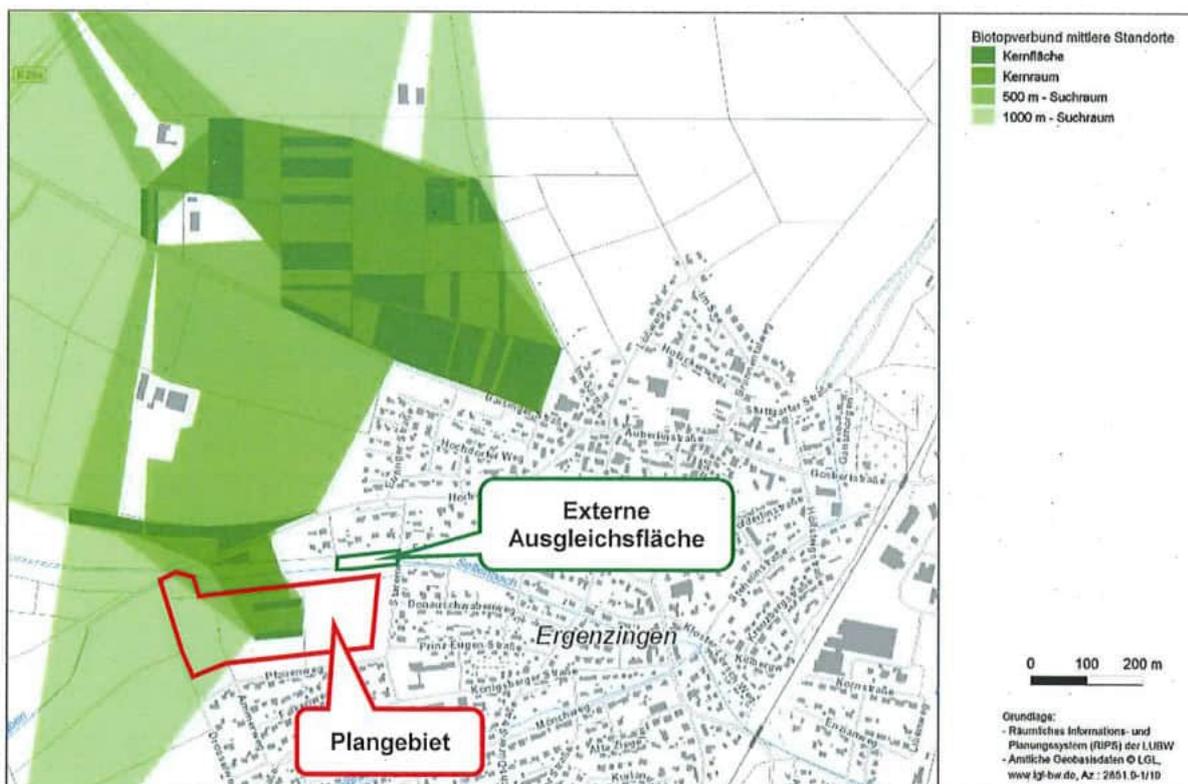


Abbildung 2: Biotopverbund mittlerer Standorte mit Lage des Gebiets „Öchsner“
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Mit der Ausweisung zum Baugebiet gehen die beiden betroffenen Kernflächen verloren. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotopverbunds wird am nordwestlichen Gebietsrand eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zudem wird nördlich des Seltenbachs, als externe Ausgleichsmaßnahme, eine Ackerfläche in eine extensiv genutzte Weise umgewandelt. Diese wertet den Biotopverbund mittlerer Standorte auf.

1.4.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Bronnbachquelle innerhalb der Wasserschutzzonen III und III A (westlicher Gebietsteil) und III B (östlicher Gebietsteil). Innerhalb der Schutzzone III A ist die Errichtung von Erdreichwärmepumpen nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

Der nördliche Rand des Plangebiets liegt teilweise innerhalb des Überflutungsbereichs eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Der betroffene Bereich wird von Bebauung abgeschlossen.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Verbunds Natura 2000 liegt ca. 750 m südlich des Plangebiets. Es handelt sich um eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“.

Teile der als Weide genutzten Flächen wurden im Rahmen der Biotopkartierung im Jahr 2018 als Magere Flachlandmähwiese (FFH-LRT 6510, außerhalb eines FFH-Gebiets) kartiert.

1.4.4 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) wurde im Rahmen einer zweistufigen Untersuchung berücksichtigt. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Habitatstrukturanalyse des Gebiets durchgeführt. Dazu wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen des Plangebiets und seines Umfelds am 10.04.2016 im Rahmen einer Ortsbegehung, bei sonnigem Wetter und der Jahreszeit entsprechenden Temperaturen erhoben. Hinweise ergaben sich alleine für das Vorkommen von europarechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln.

Das Untersuchungsgebiet kann von Fledermäusen, wenn auch suboptimal ausgeprägt, i. W. für die Jagd genutzt werden. Dabei können die an den Böschungen stockenden Obstbäume Ruhequartiere bieten, welche die Fledermäuse tagsüber während ihrer Aktivitätsphase aufsuchen. Werden die Bäume gerodet, so können die hier ruhenden Fledermäuse geschädigt werden. Um dies zu verhindern, sollten die Bäume, wenn notwendig, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. von November bis März, gerodet werden.

Über die Gärten und Gehölzstrukturen im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind ausreichende alternative Ruhequartiere vorhanden. Zur Stützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen im Umfeld des Plangebiets drei Fledermauskästen angebracht.

Für Vögel bietet das Untersuchungsgebiet Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten und Nahrungsräume. Die Daten, die im Rahmen der Ortsbegehung erhoben wurden, ermöglichten keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit dieser Artengruppe. Daher wurde im Jahr 2017 eine avifaunistische Kartierung durchgeführt [11].

Nach den Kartierungsergebnissen brüteten acht Vogelarten im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld (Kontaktlebensraum), darunter Feldsperling und Star als Arten der landesweiten Vorwarnliste. Der nach BNatSchG streng geschützte, allerdings nicht gefährdete Mäusebussard nistete auf einem großen Birnbaum im Plangebiet. Ein Revier der Dorngrasmücke (Vorwarnliste) befand sich am Seltengraben nördlich des Plangebiets.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung im Rahmen der saP ergab, dass Vögel und ihre Gelege als Folge der Baufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen verletzt oder getötet werden könnten. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG lässt sich vermeiden, wenn die Baufeldbereinigung in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt wird. Für den Bodenabschub müssen keine zeitlichen Fristen eingehalten werden.

Weiterhin gehen mit der Entwicklung des Plangebiets je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG) sind vorgezogene populationsstützende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Dazu sollen je zwei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden.

Der Mäusebussard nutzt Ausweichhorste. Zwei geeignete Horste befanden sich 2017 westlich bzw. nordwestlich des Plangebiets. Außerdem waren im weiteren Umfeld geeignete Bäume für die Neuanlage eines Nests vorhanden.

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsanalyse der Schutzgüter und Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,8 ha. Es soll i. W. Bauplätze für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bieten. Die Größe der Bauplätze orientiert sich an der bestehenden Ortsbebauung. Im östlichen Teilbereich ist ein Pflegeheim geplant. Weitere Flächen sind für die verkehrliche Erschließung, für Stellplätze sowie für öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Das Plangebiet wird bisher größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, die von Feldwegen durchzogen werden.

Am südlichen und östlichen Gebietsrand und zum Anschluss der inneren Erschließung an Pfauenweg und Starenweg werden Flächen überplant, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Öchsner I“ liegen. Sie sind dort als Grünflächen bzw. als Weg und Parkplatz festgesetzt. Am westlichen Rand wird ein Abschnitt des Drosselwegs in den Geltungsbereich einbezogen.

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

Bereich	Bestand ca. ha	Planung ca. ha	Bilanz ca. ha
Versiegelte Fläche:			
Gebäude, Nebenanlagen*	-	1,85	+ 1,85
Straßen, Fußwege, Parkplätze, versiegelt	0,02	0,95	+ 0,93
Freifläche:			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	4,23	-	- 4,23
Öffentliche Grünfläche/pfg	0,05	0,93	+ 0,88
Verkehrsgrünfläche**	0,12	-	- 0,12
Garten*	-	1,04	+ 1,04
Weg, unversiegelt	0,35	-	- 0,35
Summe	4,77	4,77	-

* bei GRZ 0,4/0,5 + 50 % zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen (im SO bis max. 0,8)

** einschließlich Flächen mit Versickerungsgräben

Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet „Öchsner II“

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Neuversiegelung einer bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 2,8 ha zulässig. Die übrigen Flächen werden zukünftig als Freiflächen (Gärten, öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen, verbleibende Raine) genutzt.

2.1.2 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Südlich und östlich des geplanten Baugebiets schließt sich die Ortsrandbebauung von Ergenzingen, mit dem ersten Bauabschnitt des Gebiets „Öchsner“ an. Die Erschließung erfolgt über die Horber Straße sowie den Starenweg und den Pfauenweg. Die westliche Grenze wird durch den Drosselweg gebildet, der im Norden auf die Straße nach Baisingen mündet. Die bestehende Wohnbebauung ist empfindlich gegenüber Immissionen, die mit Baustellenbetrieb und Verkehr einhergehen.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Einige Graswege durchziehen das Gebiet vom Ortsrand aus. Das Gebiet ist Teil der Freiflächen zwischen Ortsrand und Seltenbach; es spielt für die ortsnahe extensive Erholung allerdings eine untergeordnete Rolle. Relevante Wegebeziehungen verlaufen entlang des Drosselwegs in Richtung Norden und weiter nach Nordwesten, in Richtung Baisingen.

Zukünftig soll das Gebiet größtenteils mit Wohngebäuden einschließlich der vorgeschriebenen Parkmöglichkeiten bebaut werden. Pro Wohngebäude sind i. d. R. eine bis maximal drei Wohnungen zulässig; in den Mehrfamilienhäusern sind bis zu acht Wohnungen vorgesehen. Im Pflegeheim ist mit dem entsprechenden Pflegepersonal zu rechnen.

Das Gebiet ist, wie auch das Wohnumfeld, entsprechend empfindlich gegenüber Verlärmung. Ca. 500 m nördlich des Gebiets verläuft die Straße nach Baisingen.

Umweltauswirkungen

Bestehendes Wohngebiet: Während der Bauzeiten sind baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten. Auch dauerhaft ist nicht von erheblichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit auszugehen: Der mit dem neuen Wohngebiet verbundene Quell- und Zielverkehr verteilt sich auf die drei Anschlussmöglichkeiten Horber Straße, Starenweg und Pfauenweg; im Plangebiet selbst sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

Geplantes Wohn-/Gemeinbedarfsgebiet: Die Immissionen, die im Umfeld des Plangebiets wirksam werden, treten auch innerhalb des Plangebiets auf, und lassen auch dort keine erheblichen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind Wohngebiete vorhanden, von denen ebenfalls keine maßgeblichen Immissionen ausgehen. Die nächste stärker frequentierte Straße ist die Landesstraße L 356 (Baisinger Straße). Aufgrund des Abstands und der vergleichsweise geringen Frequentierung dieser Straße sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der neuen, exponierten Wohnbebauung sowie der Pflegeeinrichtung durch Verkehrsimmissionen zu erwarten.

Erholung: Die Zugänglichkeit der Flächen zwischen Ortsrand und Seltenbachtal bleibt erhalten. Maßgebliche Veränderungen der Erholungssituation sind nicht gegeben.

2.1.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen des Plangebiets und seines Umfelds wurden im April 2018 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Die zugeordneten Biotoptypen sind in Anlage 1.1 dargestellt.

Die neu überplanten Flächen des Plangebiets werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt die Ackernutzung (Biotoptyp 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation). Im nordwestlichen Teil des Gebiets sowie auf einem Flurstück im östlichen Teil wurde eine größere Teilfläche als Koppel abgetrennt (Biotoptyp 33.52 Fettweide mittlerer Standorte). Auf einem Teil dieser Koppel wurden im Jahr 2018 Magere Flachlandmähwiesen kartiert (Biotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte).

Auf den Geländesprüngen zwischen Acker- und Weideflächen sind teilweise Raine mit Altgrasbeständen, teils mit Einzelbäumen oder Gehölzen ausgebildet (LUBW-Biototyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, mit 45.30b Einzelbaum).

Von Süd nach Nord, in Verlängerung der Erschließung des ersten Bauabschnitts, durchziehen zwei Graswege das Gebiet (Biototyp 60.25 Grasweg). Ein weiterer Grasweg verläuft am nördlichen Gebietsrand.

Am westlichen Rand wird ein Abschnitt des Drosselwegs in den Geltungsbereich einbezogen. Er ist als asphaltierter Fahrweg (LUBW-Biototyp 60.21) befestigt und wird von einem Wiesenrain (LUBW-Biototyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte) begleitet.

Am südlichen und östlichen Rand werden Flächen überplant, die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Öchsner I“ liegen. Die Flächen lassen sich auf Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen folgenden Biototypen zuordnen [10]:

- Grünfläche mit Pflanzgebot 1, südwestliche Gebietsecke: LUBW-Biototyp 33.41/45.40b, Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte
- Grünfläche mit Pflanzgebot 2, südwestlicher Gebietsrand: LUBW-Biototyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses und Verkehrsgrünfläche: LUBW-Biototyp 60.50, Kleine Grünfläche
- Wirtschaftsweg, Weg mit Geh- und Fahrrecht: LUBW-Biototyp 60.25, Grasweg
- Verkehrsfläche/Stellplatzfläche: LUBW-Biototyp 60.21, versiegelter Platz/Straße

Die im Norden und Westen anschließenden Freiflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets fließt der Seltenbach (Sandegraben) grabenförmig mit schmalen Uferstreifen von Westen nach Osten. Westlich des Plangebiets, entlang des Drosselwegs, stockt eine ein- bis zweireihige Hecke.

Das Plangebiet bietet Lebensräume für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten. Darunter sind auch Fledermaus- und Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen (s. Kap. 1.4.4 besonderer Artenschutz).

Für die Bewertung des Biotoppotenzials, d. h. der Bedeutung der Flächen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, sind Naturnähe bzw. Lebensraumfunktion des Biototyps maßgeblich. Darüber hinaus fließen Gefährdung, Ersetzbarkeit (räumlich/zeitlich) und Repräsentativität für den Naturraum in die Bewertung ein. Die Ackerflächen im Plangebiet weisen ein geringes Biotoppotenzial auf. Weiden und Graswege haben eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Das mittlere Biotoppotenzial der Böschungsraine wird aufgewertet, wenn dort Bäume und Gehölzgruppen stocken.

Umweltauswirkungen

Zukünftig sollen im Gebiet Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen möglich sein, die durch Straßen erschlossen werden. Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

- Nachteilige Auswirkungen sind durch die Versiegelung von Teilflächen zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege). Dadurch gehen i. W. Lebensräume verloren, die eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung aufwiesen. Dies betrifft auch ihr spezifisches, an diese Standorte gebundene Arteninventar. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung, Gärten mit Bäumen, begrünte Dachflächen, Bäume im Straßenraum). Außerhalb des Plangebiets, auf den Flurstück Nr. 2685 und Nr. 2763, sollen Ackerflächen in eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt werden.
- Nachteilige Auswirkungen können für Fledermaus- und Vogelarten auftreten, als Folge der Rodung der Bäume im Gebiet. Um zu verhindern, dass ruhende Fledermäuse oder brütende Vögel einschließlich der Gelege geschädigt werden, sollen die Bäume, außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel gerodet werden.
- Weiterhin gehen mit der Entwicklung des Plangebiets je eine Fortpflanzungsstätte von Feldsperling und Star verloren. Als Ersatz sollen je zwei für diese Vogelarten geeignete Nistkästen im Umfeld des Gebiets bereitgestellt werden. Vorsorglich werden zudem drei Fledermauskästen im Umfeld des Gebiets angebracht.

2.1.4 Boden

Im Untergrund des Plangebiets sind laut Geologischer Karte Lösslehm bzw. Lösslehmdecken über Löss mit wechselnder Mächtigkeit zu erwarten [8]. Darunter folgen die Schichten des Unteren Keupers (Lettenkeuper) über dem Oberen Muschelkalk (mo).

Die für das Gebiet vorliegenden Baugrundgutachten konkretisieren diese Angaben [12], [13]. Die vorliegenden Bohrprofile zeigen unter der Bodenschicht das jeweils anstehende Gestein. Im südlichen Teil des Plangebiets wird der Obere Muschelkalk durch Lösslehm sowie den Unteren Lettenkeuper überdeckt. Im nördlichen Teil des Plangebiets fehlt die Überdeckung mit dem Unteren Lettenkeuper; hier folgen unter einer geringmächtigen Lössschicht die Verwitterungshorizonte des Oberen Muschelkalks.

Dieser geologische Untergrund ist Ausgangssubstrat der Bodenbildung im zukünftig überbauten Gebiet. So liegen dort Lehmböden vor. Im südlichen Gebietsteil sind tief entwickelte, über 1 m mächtige Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde vorhanden [20]. Im Norden, zum Seltenbach hin, sind dies mittel-tief entwickelte Braunerde, Parabraunerde-Braunerde und erodierte Braunerde. Ganz im Nordwesten, am Seltenbach, ist ein tiefes Kolluvium ausgebildet.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bewertung liegen im Gebiet, entsprechend der Bodeneigenschaften und der geringen Hangneigung, Böden der Vorrangstufe I vor.

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet [7]. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen zusammengestellt [30].

Bodenfunktion	Tiefgründige Lehmböden (südlicher Bereich)	Mitteltiefe Lehmböden (nördlicher Bereich)	Tiefgründiges Kolluvium (Seltenbach)
Sonderstandort für natürliche Vegetation	nein	nein	nein
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch	mittel	hoch bis sehr hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel bis hoch	gering bis mittel	hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch	hoch bis sehr hoch	sehr hoch
Ökologische Bedeutung	hoch (2,83)	mittel bis hoch (2,33)	hoch bis sehr hoch (3,50)

Tabelle 2: Natürliche Funktionen der Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Die Böden im Plangebiet weisen eine überwiegend mittlere bis hohe (nördlicher Teilbereich) bzw. eine hohe (südlicher Teilbereich) ökologische Bedeutung auf. Ganz im Nordwesten sind hoch- bis sehr hochwertige Böden vorhanden. Eine gewisse Vorbelastung besteht, da sie durch intensive Ackerbewirtschaftung anthropogen überprägt sind.

Umweltauswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen im Gebiet, d. h. das Erstellen der Gebäude und sonstiger versiegelter Bereiche, haben teilweise erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. In den versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig. Mindernd wirkt, dass ein Teil der Dachflächen begrünt wird. In teilversiegelten Bereichen können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

Innerhalb der Flächen, die nicht überbaut und befestigt werden, können die Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden, wenn die einschlägigen Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden eingehalten werden.

Ausgleichend für das Schutzgut wirkt, dass außerhalb des Plangebiets, auf Flurstück Nr. 2685, eine bisher intensiv als Acker genutzte Fläche zukünftig einer extensiven Wiesenutzung zugeführt wird.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Der im oberflächennahen Untergrund vorliegende Lösslehm ist ein Grundwassergeringleiter (Klasse 5), der über einem Grundwasserleiter Festgestein (Klasse 4) ausgebildet ist. Dem Lösslehm selbst kommt als Grundwasserleiter nur eine sehr untergeordnete Bedeutung zu. Seine hydrogeologische Bedeutung begründet sich vorwiegend auf seiner Funktion als Grundwasserüberdeckung. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung kommt dem Gebiet daher nur eine geringe Bedeutung zu.

Genutzter Grundwasserleiter ist der Obere Muschelkalk (= Karstgrundwasserleiter). Die überplante Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Bronnbachquelle, der westliche Bereich in Zone III A, der östliche in Zone III B. Dies ist bei Erdarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Nach den für das Gebiet vorliegenden Baugrundgutachten weisen die Deckschichten Mächtigkeiten zwischen 1 und 3 m in der Talsohle des Seltenbachs und bis > 7 m an den Hangschultern (nördlich Pfauenweg) auf [12], [13].

Vorfluter ist der Seltenbach. Er verläuft nördlich des Plangebiets von West nach Ost. Es handelt sich um einen sporadisch wasserführenden Graben, der immer wieder Hochwasser führt. Unterhalb von Ergenzingen wurde daher ein Hochwasserrückhaltebecken (Trockenbecken) errichtet.

Daten zur Gewässergüte des Bachs liegen nicht vor. Der Bach mündet an der östlichen Gebietsgrenze in eine Verdolung, aus der er erst wieder nach Passieren der Ortslage austritt.

Umweltauswirkungen

Auch gering durchlässige Grundwasserleiter tragen zur Grundwasserneubildung bei. Oberflächennahes Sickerwasser tritt zeitlich und lokal begrenzt auf und sickert hangabwärts dem nördlich gelegenen Seltenbach als direktem Vorfluter zu. In flächig versiegelten Bereichen des Gebiets, d. h. vor allem unter Gebäuden, Straßen und Wegen sowie Hofflächen, ist somit unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Eine Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht möglich [12]. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die im Gebiet anstehenden Böden sehr gering durchlässig ($k_f < 10^{-8}$ m/s). In steinigen Lagen des Lettenkeupers können höhere Durchlässigkeiten bestehen ($k < 10^{-5}$ - 10^{-7} m/s).

Im Gebiet werden Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser der Dachflächen vorgegeben. Das nicht verbrauchte bzw. zurückzuhaltende Dachflächenwasser sowie das nicht vor Ort versickernde Niederschlagswasser der Stellplätze soll im Regenwasserkanal abgeführt werden. Der Regenwasserabfluss wird gedrosselt in den Seltenbach geleitet und bleibt so dem Wasserkreislauf erhalten. Um Schadstoffeinträge in den Vorfluter zu vermeiden, sind für die Dachflächen metallene Materialien nur zulässig, wenn sie beschichtet sind.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser gegeben. Dies ist bei Erdarbeiten und sonstigen Tätigkeiten (Waschen von Fahrzeugen, Lagerung von Heizöl) entsprechend zu berücksichtigen.

Die bachbegleitenden Flächen werden bei Hochwasser immer wieder überschwemmt. Die Flächen, die innerhalb des statistisch alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserabflusses HQ_{100} liegen, werden von Bebauung freigehalten. Drei Flächen innerhalb des Gewässerrandstreifens, Flurstück Nr. 2830 (innerhalb des Plangebiets) sowie Nr. 2685 und ein Teil von Nr. 2763 (außerhalb des Plangebiets), sollen zukünftig statt als Acker extensiv als Wiese bewirtschaftet werden.

2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist Teil des Naturraums der östlichen Oberen Gäue (Korngäu). Das Korngäu wird vom warm-gemäßigten Klima der mittleren Breiten geprägt. Die Niederschläge nehmen nach Osten hin ab, da der Naturraum im Regenschatten des Schwarzwalds liegt. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt im Gebiet 7 bis 9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650 bis 700 mm.

Das Plangebiet liegt in Hanglage, am westlichen Ortsrand von Rottenburg-Ergenzingen. Das Gelände fällt von ca. +480 m ü. NN im Südwesten auf etwa +460 m ü. NN im Nordosten ein. Über der niedrigen Vegetationsbedeckung (Acker, Weide) kann sich hier in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden, die hangabwärts in Richtung Norden zum Seltenbach abfließt und in der Aue Richtung Ortschaft abfließt. Insgesamt hat das Gebiet (Ortsrandlage, Neigung) eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, das über den Seltengraben zur Durchlüftung von Ergenzingen beiträgt. Mit der Ausweisung des Wohngebiets werden die im Plangebiet liegenden Teilflächen des Kaltluftentstehungsgebiets modelliert und überbaut; sie verlieren damit ihr Kaltluftbildungspotenzial fast vollständig. Eine riegelartige Bebauung des Plangebiets ist nicht vorgesehen; Reihenhäuser sind nur in der Mitte des Gebiets und senkrecht zur Hangneigung zulässig. Die Seltengrabenauflage liegt außerhalb des Plangebiets und wird von Bebauung freigehalten.

Die entlang der Aue gebildete Kaltluft kann, mit der Kaltluft westlich des Gebiets, weiterhin in Richtung Ergenzingen gelangen. Unabhängig davon ist der Kernort Ergenzingen ländlich geprägt; das klimatisch belastende Gewerbegebiet liegt nordöstlich der Ortslage. Erhebliche, für das Kleinklima nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Ergenzingen gehört großräumig zur naturräumlichen Untereinheit der östlichen Oberen Gäue (Korngäu). Entsprechend der guten Fruchtbarkeit des Bodens dominiert die Dauerackerfläche das Landschaftsbild. Die Forstwirtschaft beschränkt sich auf wenige Waldinseln, die im südlichen Teil des Korngäus dichter werden. Durch den hohen Anteil an Ackerfläche ist die großflächige naturschutzfachliche Bedeutung der Landschaft eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt gut einsehbar am westlichen Ortsrand von Ergenzingen, im Bereich zwischen Seltengraben, Staren-, Pfauen- und Drosselweg. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt; es weist mit den von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschungen strukturierende Landschaftselemente auf. Die vorhandene Bebauung im Umfeld ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Der Ortsrand ist bisher nur unvollständig eingegrünt. Insgesamt liegt ein mittelwertiges Landschaftsbild vor.

Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans variieren die maximal zulässigen Gebäudehöhen zwischen 7 und 10 m; sie liegen damit im Bereich der in Ergenzingen üblichen Ortsbebauung. Die Gebäude sollen in offener Bauweise erstellt werden. Reihenhäuser sind nur in der Mitte des Gebiets zulässig. Es ist vorgesehen, das Gebiet mit Gärten und Bäumen zu durchgrünen.

Entlang der dem Seltenbach zugewandten Seite des Baugebiets grenzen bachbegleitende Wiesen an; teilweise sind zusätzlich Freiflächen zur Eingrünung vorgesehen. Auch an der westlichen Gebietsgrenze, die zugleich die Grenze der Ortschaft darstellt, ist eine Eingrünung geplant.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass trotz des neuen Baugebiets der Eindruck eines grünen Ortsrands erhalten bleibt. Erhebliche nachteilige Wirkungen für das Landschaftsbild sind nicht abzuleiten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Etwa 150 m westlich des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Siedlung der Jungsteinzeit“, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist.

Umweltauswirkungen

Um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden, soll der Beginn der Baumaßnahmen dem Landesamt für Denkmalpflege vorab bekannt gemacht werden. Archäologische Funde oder Befunde sollen umgehend der Gemeinde oder der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden; vor der Fortsetzung des Baubetriebs ist eine 4-tägige Frist nach der Meldung einzuhalten. Dadurch soll die Möglichkeit gegeben werden, die Situation fachgerecht zu untersuchen.

2.1.9 Wechselwirkungen

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

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

Die genannten Wechselwirkungen innerhalb der überplanten Fläche sind teilweise bereits durch intensive Nutzung gestört (Ackernutzung). Weitere Störungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der Flächen als Acker und Koppel ist das Entwicklungspotenzial am Standort begrenzt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde:

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

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

Die vorliegende Planung hat nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft zur Folge (s. Kap. 2.1). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, z. B. zur Gestaltung der Gebäude, der Ausführung der Stellplätze sowie zur Gestaltung der Freiflächen, kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Von den zulässigen Baumaßnahmen, bzw. von den im Umfeld des Gebiets ggf. notwendigen Rodungsarbeiten, können artenschutzrechtlich relevante, europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sein (s. Kap. 1.4.4). Um zu vermeiden, dass die Verbote des § 44 BNatSchG einschlägig werden, sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

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

2.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet

M1 Minimierung der Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum, sowie sonstige befestigte Flächen auf privaten Grundstücken (Zugänge, Zufahrten mit Ausnahme von Zufahrten zu Tiefgaragen, Aufenthaltsflächen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrassen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

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

M2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen und für Gartenflächen und Pflanzflächen zu verwenden.

Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [31], [32].

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

2.3.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet

M3 Schutz des Grundwassers

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird.

Begründung: Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A/III B. Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Grundwassers.

M4 Regenwassermanagement

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über Zisternen gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete, nicht versickernde Niederschlagswasserabfluss der Stellplätze werden im Regenwasserkanal abgeführt und über ein Retentionsbecken gedrosselt in den Seltenbach geführt.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Begründung: Die Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser. Regenwasser wird so weit wie möglich am Ort des Entstehens genutzt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

M5 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Begründung: Im Zuge von Baumaßnahmen können benachbarte Bäume geschädigt werden. Die Maßnahme dient dem Schutz der Bäume.

M6 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

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

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen.

Begründung: Nachts sind durch die Beleuchtung der Straßen und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna der Ortsrandlage gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M7 Artenschutz

M7a Bauzeitenbeschränkung

Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen ist Anfang Oktober bis Ende Februar. Für den Bodenabschub bestehen keine zeitlichen Einschränkungen, da keine Bodenbrüter festgestellt werden konnten und auch nicht zu erwarten sind.

M7b Künstliche Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für die im Gebiet vorhandenen Brutstätten von Feldsperling und Star werden künstliche Nisthilfen im Umfeld des Plangebiets angebracht:

- zwei künstlichen Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
- zwei künstlichen Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm

Zur Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation werden an Bäumen, im Umfeld des Plangebiets drei Fledermauskästen angebracht.

Die Nistmöglichkeiten müssen vor dem Beginn der Gehölzrodungen zur Verfügung stehen.

Begründung: Der gewählte Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG.

M8 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Am westlichen Gebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf der Fläche werden einheimische, großkronige, hochstämmige Obstbäume in Baum-schulqualität gepflanzt und fachgerecht gepflegt (Mindestqualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und 18/20 Stammumfang).

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Begründung: Die Grünfläche dient der Eingrünung des Gebiets nach Westen und stellt einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

M9 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG 2)

Am südwestlichen und am nördlichen Gebietsrand, in der Aue des Seltenbachs, sowie auf einer Fläche am südlichen Gebietsrand, wird eine öffentliche Grünfläche „Mähwiese“ ausgewiesen. Die Flächen sind als extensiv zu pflegende Mähwiese mit einheimischen Gräsern und Kräutern anzulegen.

Begründung: Die Grünfläche dient i. W. der Eingrünung des Gebiets nach Süd- und Nordwesten und stellt einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Die Fläche liegt in der Aue; sie dient der Erhöhung der Retention in der Aue und dem Schutz vor Bodenerosion bei Überflutung.

M10 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot „Spielfläche“ (PFG 3)

Am nordöstlichen Gebietsrand, in der Aue des Seltenbachs, wird eine öffentliche Grünfläche „Spielfläche“ ausgewiesen. Die Fläche ist mit je einem Obsthochstamm oder einheimischen Laubbaum (Mindestqualität 3 x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und 18/20 Stammumfang) pro 100 m² zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen. Spielgeräte für Kinder sind zulässig, sofern sie in die Wiesenfläche integriert sind.

Begründung: Die Grünfläche dient der Eingrünung des Gebiets nach Nordosten und stellt einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Die Fläche liegt in der Aue; sie dient der Erhöhung der Retention in der Aue und dem Schutz vor Bodenerosion bei Überflutung.

M11 Öffentliche Grünfläche „Mähwiese“ (PFG 4)

Am südlichen Gebietsrand, im Bereich der bisher als Versickerungs-/Retentionsmulde festgesetzten Randstreifen, wird eine öffentliche Grünfläche „Mähwiese“ ausgewiesen. Die Flächen sind als extensiv zu pflegende Mähwiese mit einheimischen Gräsern und Kräutern anzulegen.

Im Pflanzgebot sind Nebenanlagen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ausdrücklich verboten.

Begründung: Die Fläche ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von Bebauung freizuhalten. Sie dient der Durchgrünung des Gebiets und stellt einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirkt klimatisch ausgleichend.

M12 Durchgrünung des Wohngebiets mit Pflanzgebot „Privatgärten“

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sollen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Stellplätze befestigt werden, gärtnerisch angelegt werden. Wo möglich, sollten diese Flächen zur Pflanzung von kleinwüchsigen oder mittelstark wachsenden Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) Laubbäumen und Sträuchern genutzt werden.

Pro Grundstück (ab 300 m² Grundstücksgröße) ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen (Artenliste s. Bebauungsplan, Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm).

Einzelbäume auf den Baugrundstücken, die nicht von Gärten umgeben sind, sollen in einem offenen Pflanzbeet angepflanzt werden. Das offene Pflanzbeet muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis zu einem Längen-Breitenverhältnis von 2 : 1 ausgeführt werden.

Begründung: Gärten mit Bäumen dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

M13 Einzelpflanzgebot Bäume

Im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzflächen sind an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten einheimische Laubbäume zu pflanzen. Weiterhin ist auf den Parkierungsflächen je 8 Pkw-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 16/18 cm).

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind in offenen Pflanzbeeten zu pflanzen (Volumen mind. 15 m³, Fläche mind. 3,1 x 3,1 m, bei länglicher Bauweise Länge : Breite = max. 2 : 1).

Für die Bäume innerhalb der Parkierungsflächen sind offene Pflanzbeete oder überbaute Pflanzgruben zulässig. Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. im Verhältnis Länge : Breite 2 : 1 ausgeführt werden.

Begründung: Bäume dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

M14 Extensive Begrünung von Dachflächen

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Im WA2 (Mehrfamilienhäuser mit Flachdach) und der Gemeinbedarfsfläche (Flachdach) sind mind. 50 % der Dachflächen zu begrünen.

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

2.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets werden Ackerflächen im Überschwemmungsbereich des Seltenbachs in Grünland umgewandelt:

Die Flächen liegen nördlich des Plangebiets, in der Aue des Seltenbachs. Sie umfassen das Flurstück Nr. 2685 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 2763, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der östliche Teil von Flurstück Nr. 2685 liegt innerhalb des Bebauungsplans „Öchsner I“; er ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ein Teil von Flurstück Nr. 2763 wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Öchsner I“ festgesetzt; die Restfläche von 740 m² kommt nun zum Einsatz. Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 3.500 m².

Nach der Umwandlung des Ackers in eine Wiese soll die Fläche extensiv gepflegt werden. Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland (Bewirtschaftung durch Mahd, zwei Schnitte, der erste Schnitt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Mitte Juni), Entfernung des Mähguts).

Die Maßnahme bietet Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten, Vögel und Fledermäuse und trägt zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Weiterhin wird mit der Umwandlung der Ackerfläche im Überschwemmungsbereich des Gewässers dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.



Violett gestrichelt: Geltungsbereich „Öchsner I“ rot gestrichelt: Geltungsbereich „Öchsner II“

Abbildung 3: Lage der externen Ausgleichsflächen (grün) am Seltenbach

2.3.4 Ausgleich Magere Flachlandmähwiese

Eine Fläche von ca. 0,93 ha innerhalb des Plangebiets wurde 2018 als Magere Flachlandmähwiese kartiert. Magere Flachlandmähwiesen entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510. Zur Kompensation des Eingriffs in Wiesenflächen, die als FFH-LRT 6510 eingestuft sind, sind Wiesen mit Aufwertungspotenzial durch Ausmagerung zu einer artenreichen mageren Flachlandmähwiese zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall sollen die im Bebauungsplan angegebenen Wiesenflächen einer entsprechenden Flächengröße durch extensive Pflege ausgemagert werden. Zur Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese des LRT 6510 ist künftig auf Düngung der Flächen zu verzichten und die Flächen als Heuwiese mit zwei Schnitten zu bewirtschaften. Der Heuschnitt sollte in der zweiten Junihälfte erfolgen. Das Schnittgut ist abzufahren. Sobald sich eine artenreiche Vegetation eingestellt hat, die dem LRT 6510 entspricht, kann auch moderat gedüngt werden.

2.3.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind die Schutzgüter Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Öchsner II“ bereitet Eingriffe im Sinne des NatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit den Baukörpern, Nebenanlagen, Straßen und Wegen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Bodenschutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt ist eng verknüpft mit den vorliegenden Lebensräumen. Diese werden in Baden-Württemberg unterschiedlichen Biotoptypen zugeordnet. Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg [19], unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [16]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung gehen überwiegend gering- und mittelwertige, teils intensiv als Acker genutzte Lebensräume durch Bebauung und Erschließung verloren. Teilweise werden höherwertige Magerwiesen überplant.

Mit den öffentlichen Grünflächen, die als Mäh- und Obstwiesen festgesetzt werden, können neue Lebensräume geschaffen werden. Die übrigen Freiflächen im Gebiet werden zukünftig überwiegend als Gärten angelegt. Für Dächer bis 15° Neigung werden Gründächer festgesetzt. Bei der Bilanzierung wurde allerdings nur für die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser und des Pflegeheims angenommen, dass diese wie festgesetzt zu 50 % begrünt werden.

Mit der externen Ausgleichsmaßnahme sollen artenreiche Wiesen in der Aue des Seltenbachs entwickelt werden; auch durch den Ausgleich der Mageren Flachlandmähwiese werden artenreiche Wiesen entwickelt.

Wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, kann der Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen weitgehend, d. h. zu ca. 87 %, kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 56.182 Ökopunkten.

Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg [19], die i. W. auf den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg basiert [17]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.2 dargestellt.

Für die Böden des Gebiets wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,8 ha vorbereitet. Betroffen sind mittel- bis hochwertige bzw. hochwertige Löss-/Lösslehmböden und Kolluvien. Gemindert wird dieser Eingriff, indem die Stellplätze teilversiegelt ausgeführt werden. Angerechnet werden können die festgesetzten privaten Stellplatzflächen von ca. 0,14 ha und die Stellplätze im öffentlichen Raum von ca. 0,02 ha.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird weiterhin gemindert durch die Dachbegrünungen, die für Dächer mit einer Neigung bis 15° im Gebiet festgesetzt werden. Angerechnet wurde, dass mind. 50 % der Flachdachflächen der Mehrfamilienhäuser und des Pflegeheims begrünt werden; daraus resultiert eine begrünte Dachfläche von ca. 0,41 ha. Die Dachbegrünung ersetzt, je nach Mächtigkeit und Eigenschaften, in geringem Umfang Bodenfunktionen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert.

Ausgleichend wirken generell Maßnahmen, durch welche die Bodenfunktionen wiederhergestellt oder verbessert werden. Eine ausgleichende Wirkung hat daher die Umwandlung von Ackerflächen in der Aue des Seltenbachs in Grünland, auf den Grundstücken Nrn. 2830, 2685 und 2763. Die Extensivierung der Nutzung hat zur Folge, dass keine Nährstoffe und Pflanzenschutzmittel mehr in die Böden eingetragen werden. Teile der Fläche liegen innerhalb des HQ₁₀₀, für diese Flächen ist die Erosionsgefahr deutlich reduziert. Diese positiven Effekte können nach der Ökokonto-Verordnung allerdings nicht in Punkten bilanziert werden.

Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 227.423 Ökopunkten. Dieses soll über das Ökokonto der Stadt Rottenburg ausgeglichen werden.

2.3.6 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg

Die nicht im Gebiet auszugleichenden Eingriffe bei den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ sollen über das Ökokonto der Stadt Rottenburg ausgeglichen werden. Beim Ökokonto wird über den Wiederherstellungskostenansatz das Defizit ausgeglichen [14], [27]. Dazu werden nachfolgend die Kosten ermittelt, die zur Wiederherstellung der verlorenen Funktionen des Naturhaushalts theoretisch notwendig werden. Hilfsweise kann auch eine Bepunktung des Defizits (Ökopunkte) erfolgen.

Ermittlung der anzurechnenden Fläche

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ ist i. W. anlagenbedingt, d. h. durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufen. Die anzurechnenden Flächen ergeben sich daher anteilig aus den zulässigen bebaubaren bzw. versiegelten Flächen (s. Tabelle 3).

		Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden
Ausgleichsdefizit	Ökopunkte	56.182 Ökopunkte	227.423 Ökopunkte
	Prozent	13 %	84 %
Zulässige bebaubare/versiegelte Fläche		2,8 ha	2,8 ha
Eingriffsfläche		3.640 m ²	23.520 m ²
Nutzung		50 % Acker, 50 % Weide, Wiese, Grasweg etc.	-

Tabelle 3: Anzurechnende Flächen zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten

Ermittlung der Wiederherstellungskosten

Anzurechnende Fläche:	Ackerflächen:	1.820 m ²
	Wiesenflächen:	1.820 m ²
	Entsiegelung:	23.520 m ²

Die Entsiegelungsmaßnahmen, die zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen notwendig sind, umfassen bereits die zur Wiederherstellung von Acker- und Wiesenflächen notwendigen Entsiegelungsmaßnahmen. Zur Wiederherstellung der Ackerflächen sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Als Grundlage zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten „Entsiegelung“ und „Wiesenflächen“ (bzw. vergleichbare Flächen) wurden die in der folgenden Tabelle 4 aufgeführten Parameter verwendet:

Pos.	Beschreibung	Einzelkosten	Fläche	Gesamtkosten
			m ²	
1	Grunderwerb*	3,00 €/m ²	23.520	70.560,00 €
2	Entsiegelung	7,00 €/m ²	23.520	164.640,00 €
3	Kostenansatz Wirtschaftswiese**			
3.1	Bereitstellung Saatgut Streuobstwiese, 3,5 g/m ²	35 €/kg	1.820	222,95 €
3.2	Ansaat von Gräsern und Kräutern in ebenem Gelände (Breitsaat), durch Landwirt	386,65 €/ha	1.820	70,37 €
3.3	Mahd mit Kreiselmähwerk am Allradschlepper mit Ladewagen, durch Landwirt, 2 x jährlich, 5 Jahre	184,86 €/ha (pro Mahd)	1.820	336,45 €
		Summe netto		235.829,77 €
		Mwst. 19 %		44.807,66 €
		Summe brutto		280.637,42 €

* Bodenrichtwerte Gemarkung Ergenzingen [28]
 ** Kostendatei Naturschutz und Landschaftspflege [2]

Tabelle 4: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet „Öchsner II“

Insgesamt ist zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet eine Zahlung von 280.637,42 € (brutto) auf das städtische Ökokonto erforderlich.

2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet „Öchsner“ ist im Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt „Öchsner I“ wurde am 12.09.2014 rechtsverbindlich. Die damit ermöglichten Bauplätze sind bereits teilweise bebaut. Mit dem vorliegenden Planvorhaben soll nun der zweite Bauabschnitt des Gebiets entwickelt werden.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das geplante Pflegeheim ausgelobt. In diesem wurde in einem Ideenteil auch das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Pflegeheims überplant. Der städtebauliche Gestaltungsvorschlag wurde vor dem Hintergrund des Wettbewerbsergebnisses angepasst und die Erschließungsplanung entsprechend ausgearbeitet.

Ursprünglich war die dezentrale Versickerung von Regenwasser der Dachflächen im gesamten Gebiet vorgesehen. Diese Planung musste jedoch aufgegeben werden, da der Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet ist [12]. Auch die ursprünglich am Südrand des Gebiets festgesetzte dezentrale Versickerung bzw. Retention von Niederschlagswasser wurde zurückgenommen, da die Maßnahme in der Praxis nicht umgesetzt werden konnte. Stattdessen wird das unbelastete Regenwasser nun über Zisternen gesammelt, und der Überschuss über einen Regenwasserkanal sowie ein Retentionsbecken gedrosselt in den Seltenbach geleitet.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf Grundlage:

- fachbezogene Ortsbegehung im April 2018 zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, des Artenschutzes, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung
- Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes im Rahmen einer Relevanzprüfung und einer vertieften Untersuchung der Vogelarten, mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- Baugrundgutachten zur Erkundung des Untergrunds und der Deckschichtenmächtigkeit
- Datenabgabe der LUBW zur Kartierung Magerer Flachlandmähwiesen (2018)
- vorhandener Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

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

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung und der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung. Die Flächen für die öffentlichen Grünflächen und die externe Ausgleichsmaßnahme befinden sich in öffentlicher Hand. Dies ermöglicht eine entsprechende Kontrolle der Durchführung.

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

2.5.3 Zusammenfassung

Das Wohngebiet „Öchsner“, südlich des Seltenbachs, soll erweitert werden. Dies soll mit dem Bebauungsplan „Öchsner II“ gesichert werden. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Das Plangebiet schließt an die einzeilige Bebauung entlang von Starenweg und Pfauenweg an, auf derzeit überwiegend ackerbaulich und als Weide genutzten Flächen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha. Es soll zukünftig überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden; im Zentrum des Gebiets sind Reihenhäuser sowie ein Pflegeheim geplant.

Am westlichen und nördlichen Gebietsrand sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung vorgesehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden; der Überschuss soll gemeinsam mit dem nicht versickernden Regenwasser der Stellplätze über den Regenwasserkanal in den Seltenbach geleitet werden.

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gebiets „Öchsner II“ Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Erhebliche, d. h. schwerwiegende Auswirkungen bringen vor allem die Bebauung und die Herstellung von Straßen mit sich. Insgesamt ist davon eine Fläche von ca. 2,8 ha betroffen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Empfehlungen, die der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich dienen. Im Folgenden ist zusammengefasst, wie sich das Plangebiet derzeit darstellt, welche Auswirkungen im Einzelnen bestehen, und welche Festsetzungen diesbezüglich getroffen wurden.

- Die neu überplanten Grundstücke sind bisher frei zugänglich, werden aber nicht in relevantem Maße zu Erholungszwecken aufgesucht. Die Wegebeziehungen in die Erholungsflächen nördlich und westlich des Gebiets bleiben nach der Planung erhalten.
- Der zu erwartende Verkehrslärm entspricht üblichen Situationen und lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.
- Das geplante Gebiet wird derzeit vorwiegend als Acker und Weide genutzt. Dementsprechend eintönig ist die hier vorhandene Tier- und Pflanzenwelt. Eine Ausnahme bilden Flächen, die als Magere Flachlandmähwiese kartiert wurden. Das Gebiet wird an einigen Stellen von gras- und gehölzbestandenen Böschungen und Graswegen durchzogen, die etwas vielfältiger entwickelt sind. Das Gebiet dient als Nahrungsraum für Vögel und enthält entsprechende Brutstätten. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gering bis mittel einzustufen. Die Bebauung ist als erhebliche nachteilige Auswirkung zu bewerten, da die vorhandenen Lebensräume vollständig verloren gehen. Zum Ausgleich sind öffentliche Grünflächen am Gebietsrand vorgesehen. Das Gebiet soll mit Gärten durchgrünt werden. Weiterhin ist für flache und flach geneigte Dächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Eine externe Ausgleichsmaßnahme wird in der Aue des Seltenbachs umgesetzt: Hier werden bisherige Ackerflächen in Grünland umgewandelt. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme erfolgt für die Inanspruchnahme der Mageren Flachlandmähwiese, indem eine Wirtschaftswiese durch Ausmagerung in eine artenreiche Wiese überführt wird.

- Die Böden im Gebiet haben eine mittlere bis hohe Bedeutung im Naturhaushalt; landwirtschaftlich sind sie von hoher Bedeutung. Sie verlieren ihre Funktion, wenn sie bebaut bzw. versiegelt werden. Dies bedeutet erhebliche negative Auswirkungen in diesen Bereichen. Die Auswirkungen werden durch eine Begrünung von Dächern gemindert. Ein weiterer Ausgleich wird erwirkt, indem die neu angelegten begrüneten Freiflächen teilweise mit tieferwurzelnden Bäumen bepflanzt und nicht mehr so intensiv wie vorher genutzt werden. Letzteres wirkt insbesondere auf die Böden der bisherigen Ackerflächen am Seltenbach, die nun als Grünland bewirtschaftet werden sollen.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Es hat eine gewisse Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser. Durch die Bebauung wird diese Grundwasserneubildungsrate verringert. Das geologische Gutachten zeigt, dass Dachflächenwasser im Gebiet nicht konzentriert versickert werden kann. Anlagen und Tätigkeiten, die zur Verschmutzung des Grundwassers führen können, sind verboten.

Zum Schutz der Vorflut werden Retentionszisternen festgesetzt und die flach ausgebildeten Dachflächen mit retentionswirksamen Gründächern ausgestattet. Das überschüssige, unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal und eine Retentionsmulde gedrosselt in den Seltenbach geleitet. Die vom Hochwasser des Bachs bedrohten Flächen werden von Bebauung freigehalten.

- Das Plangebiet liegt in leichter Hanglage. Unter geeigneten Witterungsverhältnissen kann sich hier Kaltluft bilden und in Richtung Seltenbach und der Ortslage Ergenzingen abfließen. Die vorgesehene Bebauung führt zum Verlust dieser klimatisch ausgleichenden Eigenschaften. Ausgleichend wirkt die Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzen und Wiesen.
- Das Plangebiet selbst ist zwar gut einsehbar, landschaftlich aber wenig reizvoll. Der bisherige Ortsrand ist nicht eingegrünt. Statt der teils ausgeräumten, teils strukturierten Landschaft soll nun ein Wohngebiet entstehen. Das Gebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt; entlang der Straßen und in den Gärten sind Baume vorgesehen.

- Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Westlich des Drosselwegs befindet sich eine archäologische Siedlung der Jungsteinzeit mit unbekannter Ausdehnung. Sollten im Plangebiet entsprechende Funde und Befunde auftreten, soll dies gemeldet werden.
- Die am Standort wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Tieren und Pflanzen, Grundwasser, Mensch, Klima und Landschaftsbild werden durch die neue Bebauung gestört. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen dazu bei, die Wechselwirkungen wieder zu stärken.

Auf zwei Grundstücken am Seltenbach, außerhalb des Geltungsbereichs, werden Ackerflächen in Mähwiesen umgewandelt. Als Entwicklungsziel dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird eine artenreiche Magerwiese angestrebt.

Durch die Maßnahmen im Baugebiet und am Seltenbach können die nachteiligen Umweltauswirkungen zu einem großen Teil ausgeglichen werden. Kein Ausgleich ist für die Versiegelungen von Boden möglich. Insgesamt verbleibt ein Defizit von 283.605 Ökopunkten. Zum Ausgleich sollen Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg herangezogen werden. Insgesamt ist zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet eine Zahlung von 280.637,42 € (brutto) auf das städtische Ökokonto erforderlich. Alternativ kann ein Ausgleich über Ökopunkte erfolgen.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung steht und fällt mit den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch ein Umwelt-Monitoring soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Eichler', is written over the printed name.

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

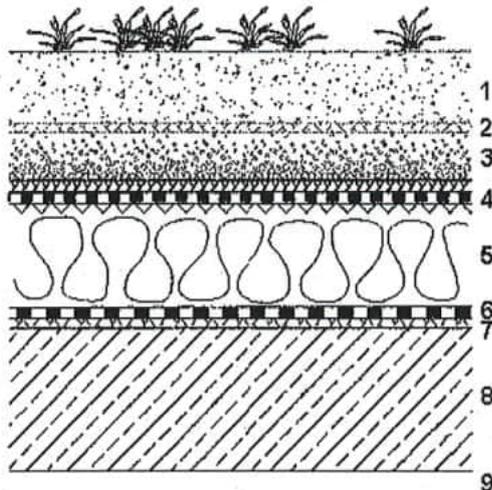
ANHANG

- 1 Pflanzhinweise
- 2 Literaturverzeichnis

Extensive Begrünung von Flachdächern

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

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

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

Artenliste Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum var. columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria 'Feuer'</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum/Thymus spec.</i>

Literaturverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuellen Fassung
- [2] Bayerisches Landesamt für Umwelt (2012): Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Fortschreibung 2010/2011
- [3] Bundesregierung (2017): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016, 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017
- [4] Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) v. 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797, Glied.-Nr.: 2139-1),
- [5] DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren mit Beiblatt 01.04.1977
- [6] Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)
- [7] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl I 1998, 502, in der aktuellen Fassung
- [8] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7518 Horb am Neckar, mit Erläuterungen, Freiburg 1975
- [9] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I Nr. 51, 2009, in der aktuellen Fassung
- [10] HPC AG (2014): Bebauungsplan „Öchsner I“, Rottenburg-Ergenzingen. Begründung Teil II: Umweltbericht. Rottenburg, Bericht Nr. 2110589(2) v. 21.03.2014
- [11] HPC AG (2017): Bebauungsplan „Öchsner II/III“ in Rottenburg-Ergenzingen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten. Rottenburg, Bericht Nr. 2161150(2) v. 16.05.2017
- [12] HPC AG (2016): Städtebauliche Entwicklung Öchsner II + III, 72108 Rottenburg-Ergenzingen, Baugrundgutachten. Rottenburg, Bericht Nr. 2164177 v. 16.01.2016
- [13] HPC AG (2018): BV Öchsner II + III, Rottenburg-Ergenzingen, Baugrunderkundung zur Feststellung der Deckschichtenmächtigkeit. Rottenburg, Bericht Nr. 2164177(2) v. 24.09.2018
- [14] Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele: Öko-Konto Rottenburg - Konventionen zur Berechnung der Wiederherstellungskosten, Gutachten-Nr. IUB 02-RB-0197, Rottenburg, 18.10.2002
- [15] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005

Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen 08/2010
- [16] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005

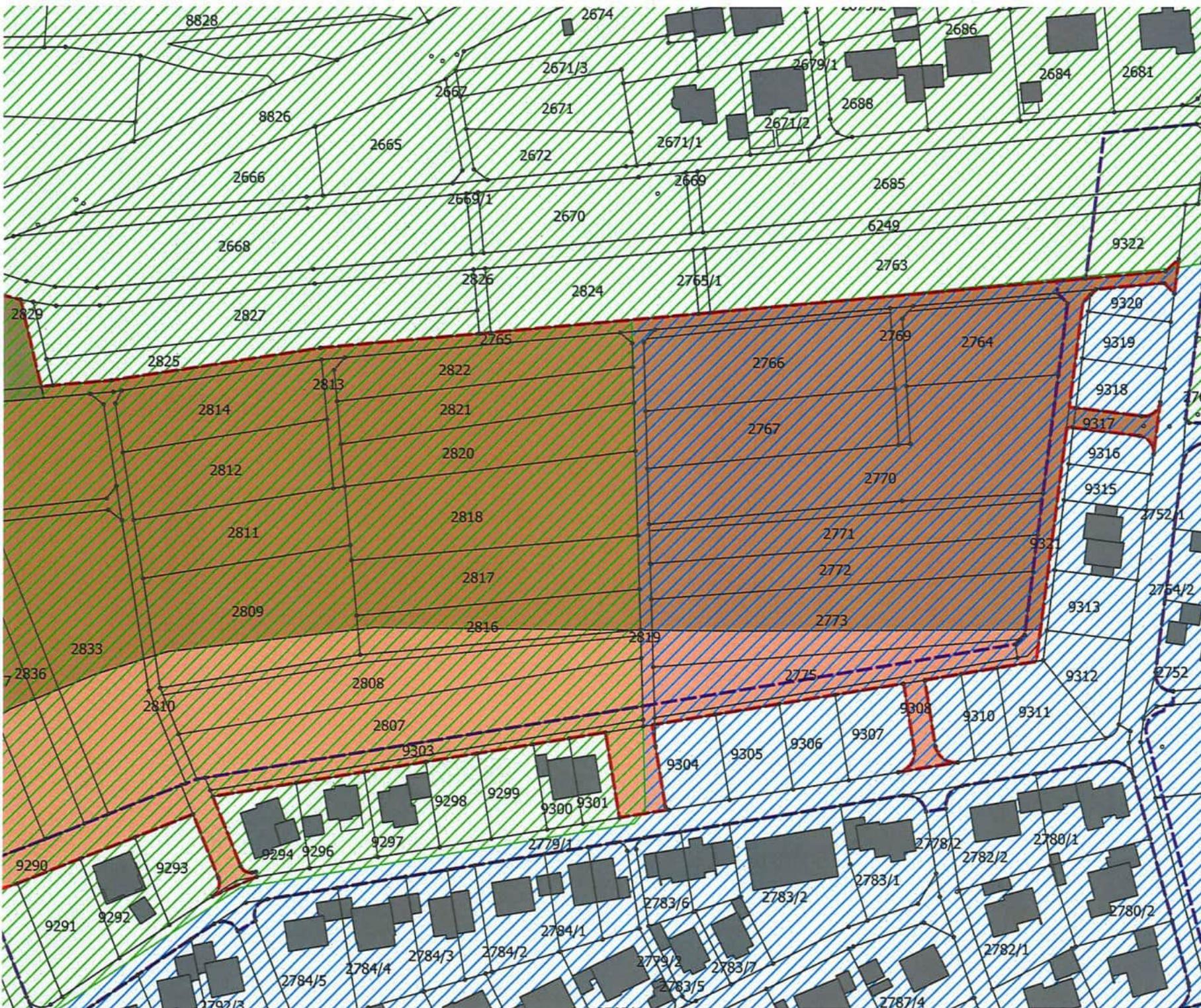
- [17] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe, Stand Dezember 2012
- [18] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2019): Daten der Kartierung Magere Flachlandmähwiese, per E-Mail v. 11.07.2019
- [19] Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010
- [20] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2000): Bodenkarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt Horb am Neckar, mit Erläuterungen, Freiburg 2000
- [21] Planungsbüro Schreiber: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Stuttgart, 1999
- [22] Regionalverband Neckar-Alb (2015): Regionalplan 2013, Mössingen, verbindlich 10. April 2015
- [23] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- [24] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997, ABl. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9)
- [25] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)
- [26] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- [27] Stadt Rottenburg am Neckar (2001): Öko-Konto-Modell Rottenburg am Neckar, Beiträge zur Stadtentwicklung Bd. 17
- [28] Stadt Rottenburg: Bodenrichtwertkarte, <http://www.rottenburg.de/sixcms/detail.php?id=72545&lnav=21>, download Januar 2019
- [29] Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt: Bebauungsplan „Öchsner II“, Entwurf, Stand August 2019
- [30] Umweltministerium Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 31; Stuttgart, 1995
- [31] Umweltministerium Baden-Württemberg: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 10, Stuttgart, 1991
- [32] Umweltministerium Baden-Württemberg: Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 28. Stuttgart, 1994

- [33] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach: Gemeinsamer Flächennutzungsplan. Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen, Planfassung v. 09.08.2018
- [34] Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. September 2013 (GBl. 2013, 389), in der aktuellen Fassung

ANLAGE 1

Bestandspläne

- 1.1 Biotypen, Maßstab 1 : 1.500
- 1.2 Boden, Maßstab 1 : 1.500



- mäßig tiefe Braune Pararendzina-Braun
- tiefgründige Parabraunerde und
- tiefgründiges Kollu

Wasserschutzgebietsz

- Zone I und II bzw.
- Zone IIB
- Zone III und IIIA
- Zone IIIB



Projekt
Bebauungsplan Öchsner
 Umweltbericht
 Darstellung

ANLAGE 2

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- 2.1 Detailbilanz Biotoptypen
- 2.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 2.1.3 und 2.3.4)

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Ackerfläche	21.780	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	gering	4	87.120
Weide	9.620	33.52	Fettweide mittlerer Standorte	mittel	13	125.060
Wiese artenreich (LRT 6510)	9.300	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte x 0,8 da beeinflusst durch Beweidung	mittel	17	158.100
Böschung/Rain	1.550	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	20.150
Straßen/Wege	2.650	60.25	Grasweg	sehr gering	6	15.900
Einzelbäume im bisher nicht überplanten Gebiet		45.30a	7 Laubbäume auf mittelwertigen Standorten, StU i. M. 80 cm		6	3.360
Überplante Flächen im Geltungsbereich "Öchsner I" (Grundlage: Festsetzungen des B-Plans)	560	60.50	Pfg 1/Pfg 2 Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	7.280
		45.30a	1 Laub-/Obstbaum auf mittelwertigen Standorten, StU i. M. 80 cm		6	480
	250	60.21	Versiegelte Straße/Platz	sehr gering	1	250
	820	60.25	Grasweg	gering	6	4.920
	1.170	60.50	Verkehrsgrünfläche, Fläche für Versickerungsgraben	gering	4	320
Geltungsbereich	47.700				Summe	422.940



Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop	Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte	
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50 %)	11.930	60.10/ 60.21	Wohngebäude, Nebenanlagen, Stellplätze: bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	11.930
	1.740	60.55	Bewachsenes Dach (50 % WA2)	gering	4	6.960
	9.160	60.60	Garten	gering	6	54.960
		45.30a	40 heimische, mittelkronige Laubbäume auf geringwertigen Standorten (Garten), StU 16-18 cm, Zuwachs 50 cm		6	16.320
Fläche für Gemeinbedarf (GRZ 0,5 bis max. 0,8)	2.380	60.10/ 60.21	Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze: bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	2.380
	2.380	60.55	Bewachsenes Dach (50 %)	gering	4	9.520
	1.190	60.60	Garten	gering	6	7.140
		45.30a	8 heimische, mittelkronige Laubbäume auf geringwertigen Standorten (Garten), StU 16-18 cm, Zuwachs 50 cm		6	3.264
Ver-/Entsorgung	40	60.10/ 60.21	bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	40
Öffentliche Grünflächen	2.270	45.40b	Ortsrandeingrünung (Pfg 1): Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	17	38.590
	4.110	33.41	Mähwiese (Pfg 2): Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	53.430
	660	33.41	Spielwiese (Pfg 3): Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	8.580
		45.30b	7 einheimische Laubbäume/ hochstämmige Obstbäume auf mittelwertigen Standorten, StU 18-20 cm, Zuwachs 65 cm		6	3.528
	2.290	33.41	Mähwiese (Pfg 4): Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	29.770
Straßenfläche	9.550	60.21	Straße/Gehweg, Stellplätze	sehr gering	1	9.550
		45.30b	9 einheimische Laubbäume auf geringwertigen Standorten (Pflanzbeet), StU 16-18 cm, Zuwachs 50 cm		8	4.896
Geltungsbereich	47.700				Summe	260.858



Fläche		Externe Ausgleichsmaßnahmen				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Flurstücke Nr. 2860 und 2763 (antellig)	3.500	37.11	Ausgangsbiotop: Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	gering	4	14.000
	3.500	33.41	Zielbiotop: Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	45.500
Summe Fläche	3.500				Summe	31.500

Fläche		Ausgleich Magere Flachlandmähwiese				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Entwicklung einer Mageren Flachlandmähwiese gem. Bebauungsplan	9.300	33.41	Ausgangsbiotop: Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	120.900
	9.300	33.43	Zielbiotop: Magerwiese mittlerer Standorte	mittel	21	195.300
Summe Fläche	9.300				Summe	74.400

Bilanz

Eingriff = Ausgleichsbedarf	422.940
Ausgleich Plangebiet	260.858
Ausgleich extern	105.900
	<hr/>
	-56.182

Detailbilanz Schutzgut Boden

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 2.1.4 und 2.3.4.)

Aktuelle Nutzung	Fläche F max. ca. [m²]	Zukünftige Nutzung	BvE Wertstufe	BnE Wertstufe	Kompensationsbedarf	
					[Bodenwertseinheiten]	Ökopunkte
Mäßig tiefe Braunerde, erodierte Parabraunerde, Pararendzina-Braunerde und Palosol-Braunerde	12.790	Überbauung/Nebenanlagen	2,33	0,00	29.801	119.203
	1.280	teilversiegelte Stellplätze	2,33	0,50	2342,4	9.370
	6.280	Straßen, Wege	2,33	0,00	14632,4	58.530
	340	27 teilversiegelte Stellplätze	2,33	0,50	622,2	2.489
Tiefgründige Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde	4.070	Überbauung/Nebenanlagen	2,83	0,00	11.518	46.072
	140	teilversiegelte Stellplätze	2,83	0,50	326,2	1.305
	1.970	Straßen, Wege	2,83	0,00	5575,1	22.300
Tiefgründiges Kolluvium	90	7 teilversiegelte Stellplätze	2,83	0,50	209,7	839
	430	Straßen, Wege	3,50	0,00	1.505	6.020
Summen KB	27.390				58.916	235.663
Minderung/Kompensation						
Begrünung von Dachflächen, Substratmächtigkeit 0,1 m	4.120	Begrünte Dächer WA2 (50 % der Dachfläche)	0,50	0,00	2.060	8.240
Summen KW	4.120				2.060	8.240
E/A Bilanz (KB-KW)						-227.423

Erläuterungen:

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