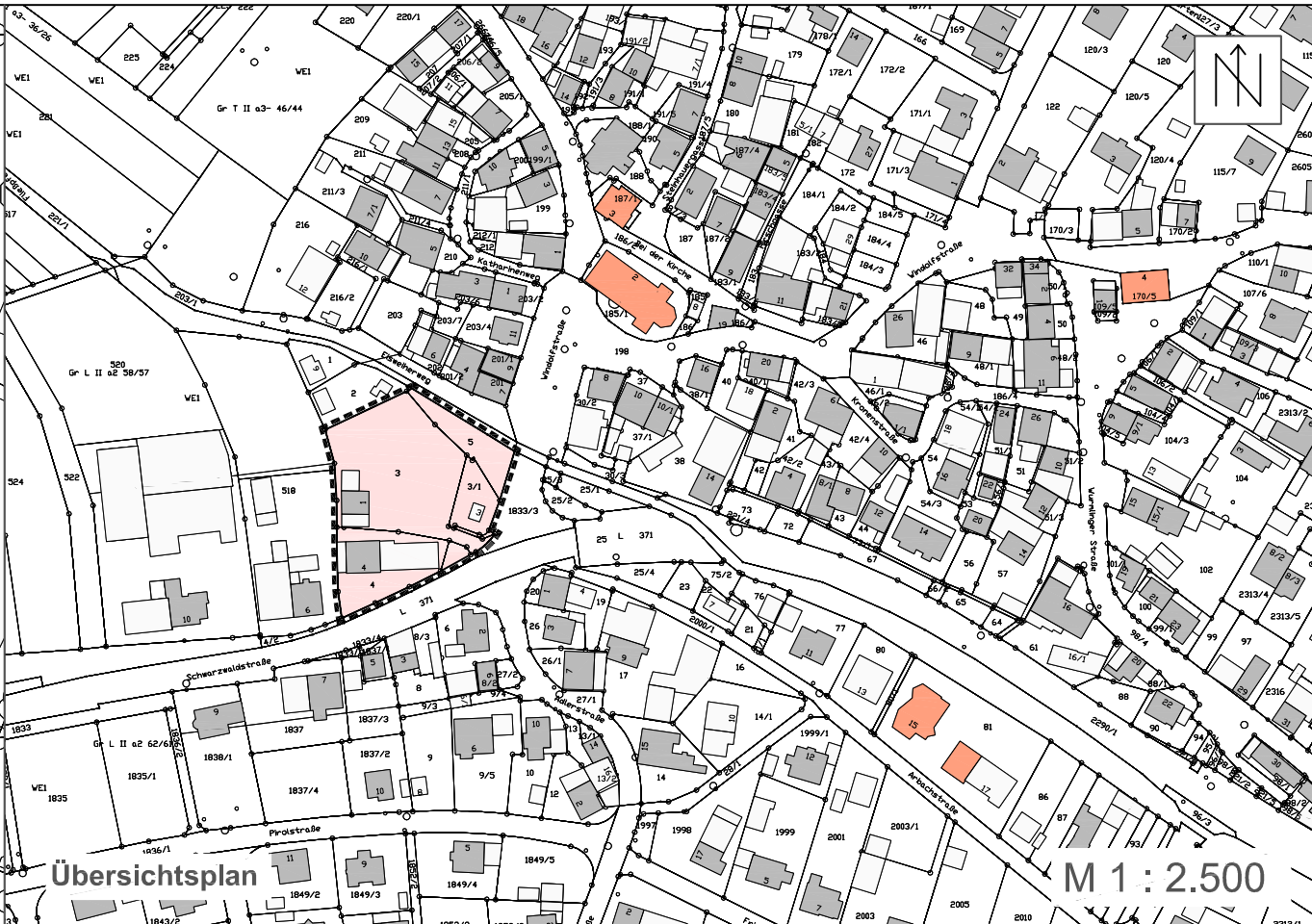
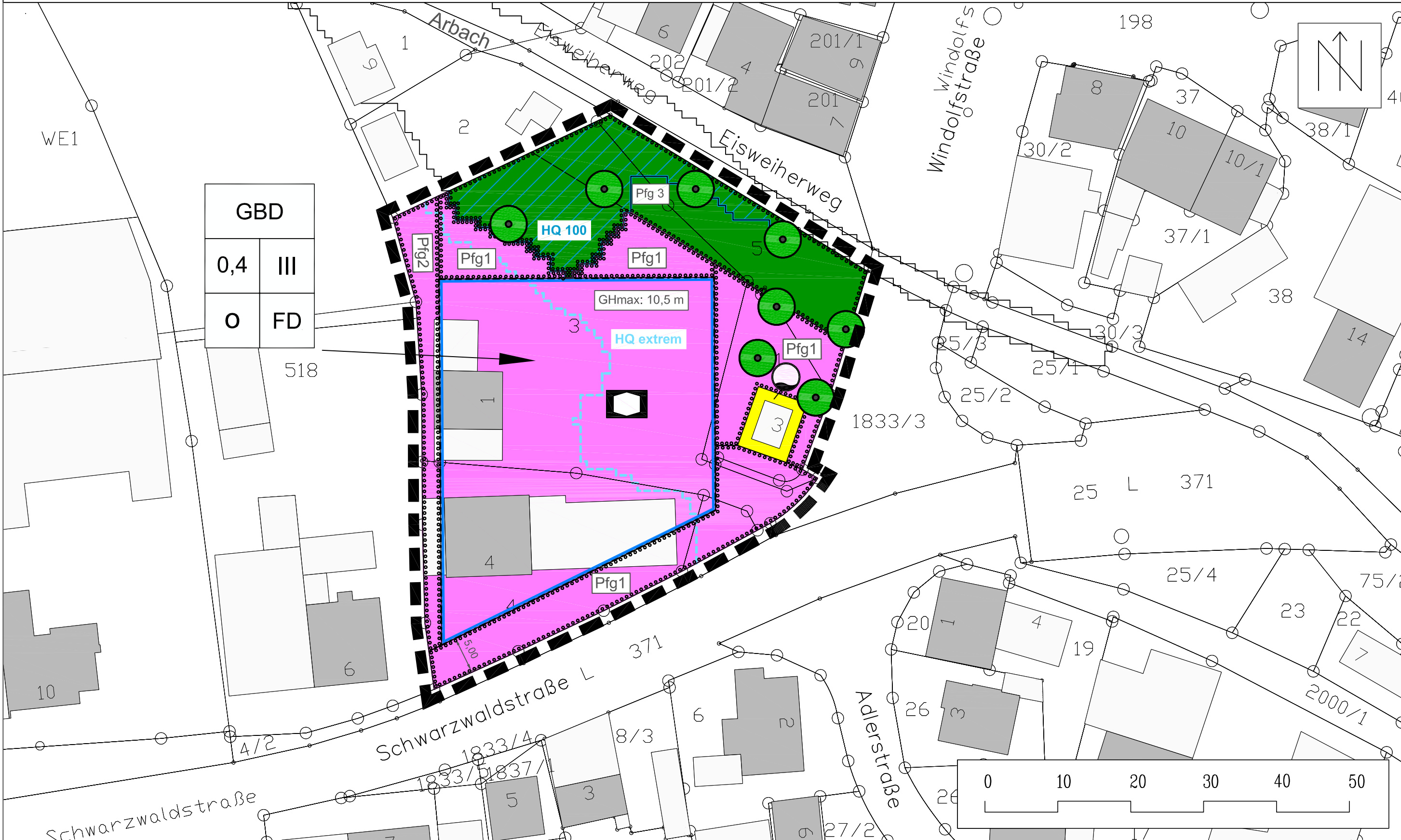




VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB			20.12.2021
i.V. mit § 13a/13b BauGB				
Ortsübliche Bekanntmachung		am	14.01.2022	
Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB			25.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung		am	04.02.2022	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB		vom	14.02.2022	bis 16.03.2022
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung		vom	10.01.2022	
Begründung in der Fassung		vom	10.01.2022	
erneuter Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB			14.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung		am	03.03.2023	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB		vom	13.03.2023	bis 27.03.2023
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung		vom	20.01.2023	
Begründung in der Fassung		vom	20.01.2023	
erneuter Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB			27.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung		am	01.03.2024	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB		vom	11.03.2024	bis 22.03.2024
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung		vom	06.02.2024	
Begründung in der Fassung		vom	06.02.2024	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB			16.04.2024
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteile sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung		vom	03.04.2024	
Begründung in der Fassung		vom	03.04.2024	

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 26.04.2024

gez. T. Weigel

Erster Bürgermeister

gez. N. Millán Cerezo

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 21.06.2024

gez. N. Millán Cerezo

Leiterin des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

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

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung; Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)
Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

4. Dachform und Dachneigung (§ 74 LBO)

FD Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

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

7. 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg von 23.11.2012 / 08.02.2016"

Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem (Hochwasserlinie HQ extrem) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg von 23.11.2012 / 08.02.2016"

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema GBD

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

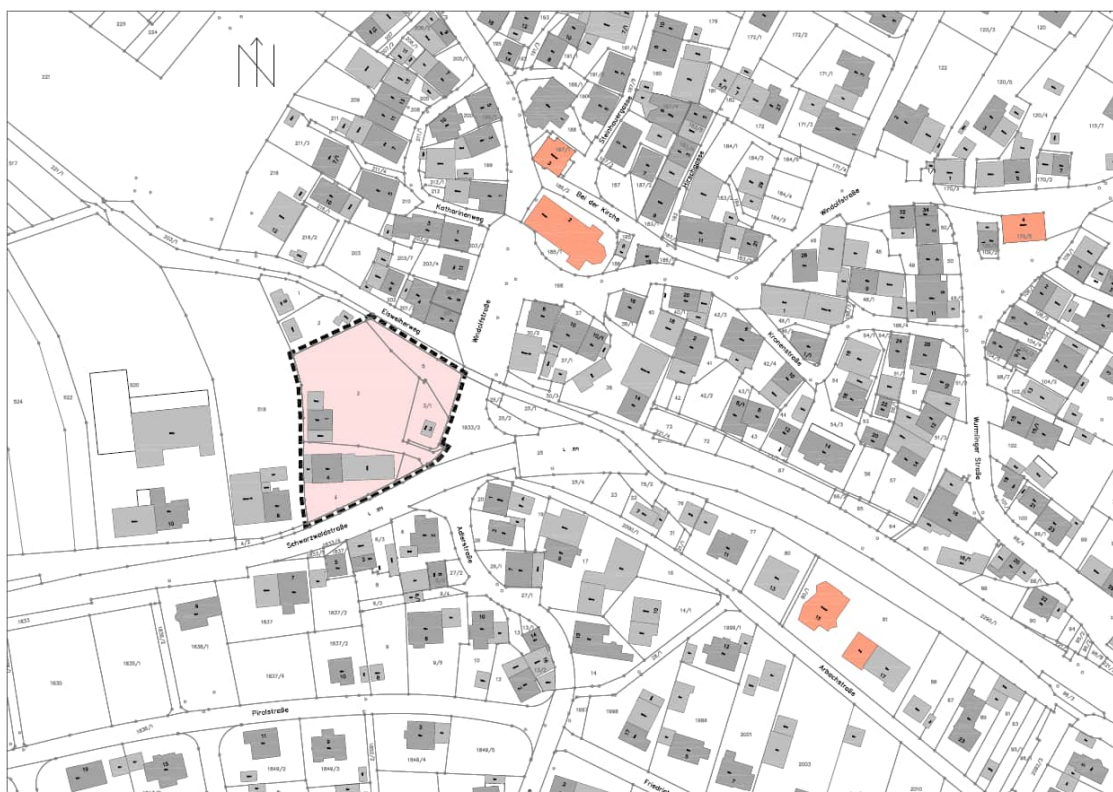


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Südlich des Arbachs“

Textteil vom 03.04.2024

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, den 26.04.2024

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. N. Millán Cerezo
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 21.06.2024

gez. N. Millán Cerezo
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 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 2000 (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:

1. Fläche für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ festgesetzt.

Räume für die Dorfgemeinschaft sind 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 Gebäudehöhen) 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 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).

2.2 Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

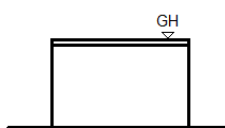
Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16, 18 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Bei Flachdächern gilt die angegebene maximale Gebäudehöhe (GH). 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.

Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise um 1,5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.



GH: siehe Planeinschrieb

Flachdach

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (OK Rohfußboden) ist auf 378,80 m ü NN festgesetzt, diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als „offene Bauweise“ festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die als "Nachrichtliche Übernahme" dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ und des HQ_{extrem} (Hochwasserlinie nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg Ammer Steinlach vom 23.11.2012 / 08.02.2016) ist zu beachten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **378,80 m ü NN** festgesetzt. (vgl. Ziffer I.2.3)

Bei Untergeschossen/Tiefgaragen sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

In den Untergeschossen von Gebäuden dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 378,80 m ü NN zu erhöhen.

Im Gebiet zulässige (siehe auch I.11.3 Wasserhaushalt / Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

Aufschüttungen und Nebenanlagen sind im Nutzungsbereich der privaten Grünfläche und der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ unzulässig.

Der Bereich der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ wird als private Grünfläche festgesetzt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

6.1 Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche und der Fläche des Pflanzgebotes „Pfg 2“, ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Carport gilt ein allseits offener überdachter Stellplatz ohne Seitenwand/-wände.

Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) - jedoch auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge - zugelassen werden; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Ausnahmsweise können überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten wird; Wandverkleidungen sind unzulässig.

Im Gebiet sind sogenannte Tiefgaragen (TGa) zulässig. Tiefgaragen (TGa) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit diese nicht durch das Wohngebäude überbaut ist, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um maximal 0,5 m überschreiten und
- mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang) oder oberirdische Bauteile mit einer vorgepflanzten Hecke einzugrünen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer II.4).

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Pumphaus

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

9. Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen wird gesammelt und dem Vorfluter zugeführt.

10. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bereich der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Überschwemmungsfläche) wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und darf weder bebaut noch unterbaut werden; Aufschüttungen, Abgrabungen und Nebenanlagen sind unzulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV.5 und Denkmalschutz Ziffer IV. 1).

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

11.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer II.2 u. Ziffer IV.3)

11.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Im Plangebiet sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dachindeckung 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.

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“ ist zu beachten.

11.4 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen (siehe Ziffer IV.6)

11.5 Artenschutz

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürften entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

Abbruch- und Modernisierungsarbeiten

Bei Abbruch- und Modernisierungsarbeiten sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die Freigabe für den Abbruch-/Modernisierungsarbeiten können erst nach Vorlage und Prüfung des schriftlichen Nachweises über eine durch die Bauherrschaft veranlasste artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Diese muss mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen bzw. entsprechende einzuleitenden Maßnahmen vorschlagen.

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden (Elemente > 5 m²) nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12.1 Pflanzgebot „Privatgärten“ (PFG 1) / 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 (entspricht Ziffer IV.5).

12.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 2)

An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft folgende Gehölzpflanzungen anzulegen:

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5)

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (siehe Ziffer IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

12.3 Private Grünfläche/Anpflanzen niedrigwüchsiger Sträucher (PFG 3)

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde das Pflanzgebot „Pfg3“ in der im März 2024 ausgelegten Fassung versehentlich nicht eingeblendet. In ausgelegten zeichnerischen Festsetzungen ist es dargestellt, ebenso wird in der Begründung und im Umweltbericht darauf verwiesen. Der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt ist dies nicht aufgefallen und es wurde in der Stellungnahme nicht thematisiert. Das Pfg 3 ist im Umweltbericht beschrieben (M 8; Seite 40). In der Abwägung und Bilanzierung ist die Maßnahme berücksichtigt unabhängig. Es ändert nichts an den Grundzügen der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung erscheint daher nicht erforderlich, weil der tatsächliche Planungsinhalt gleichgeblieben ist. Der Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die festgesetzte private Grünfläche ist als extensiv genutzte, artenreiche Fettwiese zu entwickeln und zu erhalten. Die Aufwertung soll durch ein angepasstes Pflegemanagement (2x-jährlich Mahd zu geeigneten Zeitpunkten sowie Abtrag des Mahdguts) erfolgen. Im Falle, dass sich die Vegetation mittelfristig dem gewünschten Zielzustand annähert, wird die streifenweise Einbringung von Saatgut empfohlen.

Die Fläche darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen, Abgrabungen, und Nebenanlagen sind unzulässig.

Die Grünfläche soll durch eine Heckenpflanzung von den südlich folgenden, vornehmlich gärtnerisch genutzten Flächen abgegrenzt werden (Pfg 3). Die Pflanzung hat nur mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern zu erfolgen (max. Endwuchshöhe 1 – 2 m, Breite ca. 2m). Entsprechende Empfehlungen können der Pflanzenliste (siehe Ziffer IV.5) entnommen werden.

(redaktionell ergänzt, versehentlich in Textteil bisher nicht dargestellt)

12.4 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

13 Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

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

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Südlich des Arbachs“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude zulässig:

- begrünte Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
(siehe Ziffer I.11.3, IV.7)

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

1.2 Dacheindeckung

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig; bei Gründächern nur dann, wenn die Dachbegrünung erhalten bleibt (kombinierte Umsetzung).

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub und zum Hochwasserschutz ist die Höhenlage der Grundstücke – mit Ausnahme des Uferrandstreifens – 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. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen, jedoch nicht in der festgesetzten privaten Grünfläche (=dargestellte Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀).

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

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

4. Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden. Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken; d.h. so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird; der Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen ist einzuhalten (vgl. Ziffern I.7).

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.

5. 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.

6. 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 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

7. Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

9. Müllplatzeingrünung

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

10. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007).

Die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Historischer Ortskern (P)

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbe-
reich) für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Hochwasserlinie HQ₁₀₀) und HQ_{extrem} nach der
Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 23.11.2012 / 08.02.2016 (Am-
mer Steinlach) dargestellt.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

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 (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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.

2. Baugrundgutachten

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.

3. 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.

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

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. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Pflanzliste

Wildobstbäume

Malus sylvestris*
Pyrus pyraster*
Prunus avium*

Holzapfel*
Wildbirne*
Vogel-Kirsche*

Obstbäume

Äpfel:

Malus domestica*

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

Birnen:

Pyrus communis*

Kultur-Birne*
Gräfin von Paris
Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Prunus domestica subsp.
domestica*

Echte Zwetschge*
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Wangenheims

Pflaume:

Prunus domestica*

Kultur-Pflaume*

Kirschen:

Burlat
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze Kirsche
Hedelfinger
Knorpelkirsche
Unterländer

Weitere Laubbäume:

Acer pseudoplatanus*
Acer campestre
Tilia cordata*
Tilia platyphyllos*
Carpinus betulus

Berg-Ahorn*
Feldahorn
Winterlinde*
Sommerlinde*
Hainbuche

*** besonders geeignet**

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
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Sedum reflexum
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuch-

tende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

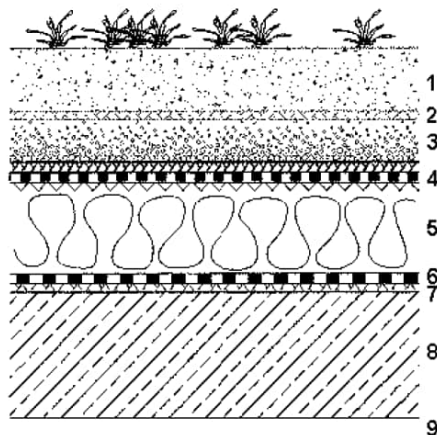
7. Dachbegrünung

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/flach geneigten Dächern

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](http://www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

8. Geruchsimmissionen

Westlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Es ist davon auszugehen, dass teilweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zu Belästigungen führen, die zu tolerieren sind.

(redaktionell ergänzt)

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

10. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

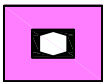
- sind mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche, dem Arbach und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird,

- Vorlage der durch die Bauherrschaft veranlassten artenschutzrechtlichen Prüfung (Gutachten). Diese muss mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen bzw. entsprechende einzuleitenden Maßnahmen vorschlagen.

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

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

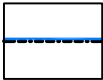
 Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung; Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

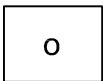
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

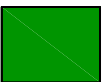
4. Dachform und Dachneigung
(§ 74 LBO)

 Dachform
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

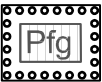
5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Versorgungsfläche Wasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

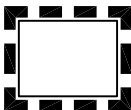
 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

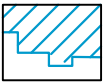
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

 Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100
(Hochwasserlinie HQ 100) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg von 23.11.2012 / 08.02.2016"

 Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem
(Hochwasserlinie HQ extrem) nach "Hochwassergefahrenkarte Baden- Württemberg von 23.11.2012 / 08.02.2016"

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema GBD

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Zahl derVollgeschosse
Bauweise	Dachform

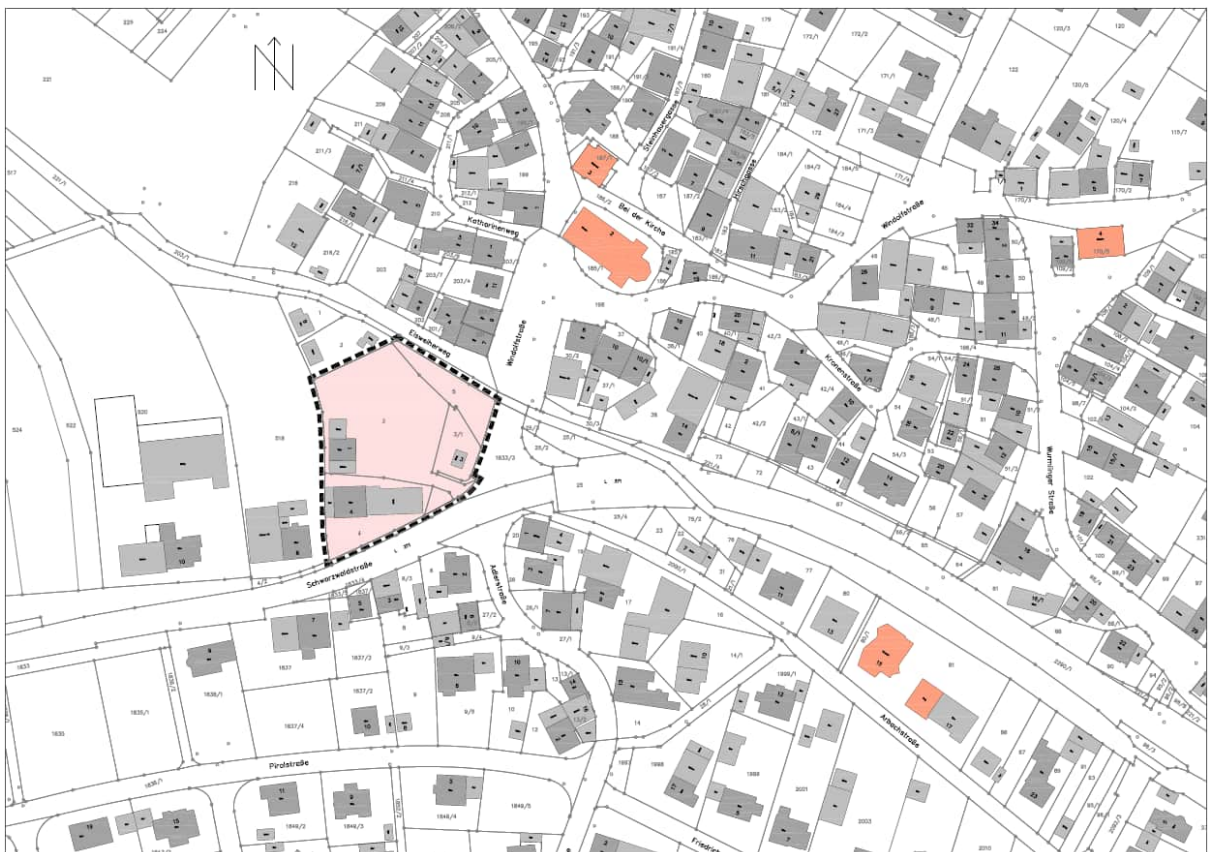


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Südlich des Arbachs“

Begründung mit
Umweltbericht vom 03.04.2024



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

I.

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Übergeordnete Planungen (Regionalplan / FNP / LP)	3
3	Beschreibung des Planbereiches	3
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
5	Verfahrensart	5
6	Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
7	Ziele und Zwecke der Planung	9
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9	Örtliche Bauvorschriften	16
10	Nachrichtliche Übernahme	17
11	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	17
12	Überplanung Bestand	17
13	Flächenbilanz	19
14	Planungs- und Erschließungskosten	19
15	Folgekosten	19

II.

Umweltbericht vom 31.01.2024 (HPC AG, Projekt Nr. 2303754)

Anlage 1:

Machbarkeitsstudie, Danner Yildiz Architekten vom 23.11.2021

Anlage2:

Standortbetrachtung vom April 2023

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

2 Übergeordnete Planungen (Regionalplan / FNP / LP)

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

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

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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

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

Der Landschaftsplan enthält Vorschläge zur weiteren Entwicklung:

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

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

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

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Planbereich

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

Der rd. 0,33 ha große Planbereich wird begrenzt

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

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst.Nrn 3, 3/1, 4, 4/2 (TF), 5 und 1883/3 (TF). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 3.314 m².

3.2 Bestehende Nutzung

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

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

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

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

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

4.2 Planungsrecht

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



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

4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet / Hochwassergefahrenkarte

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

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Überschwemmungsfläche eines HQ₁₀₀ der Hochwassergefahrenkarte vom 23.11.2012 / 08.02.2016 für die Gewässer Ammer und Steinlach.

4.4 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“.

5 Verfahrensart

Bisher wurde die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a/b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Wohnbauentwicklung). Es handelte sich um ein kombiniertes Verfahren:

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2023 entschied, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Daher soll der Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ nun im Regelverfahren nach § 2 BauGB und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan, mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird, durchgeführt werden.

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

6.1 Artenschutzrechtliche Belange, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13 d BauGB aufgestellt. In diesem Zusammenhang waren zunächst die artenschutzrelevanten Themen zu untersuchen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - Gutachten Nr. 2216243, HPC AG, 26.01.2022
- Gebäudekontrolle Artenschutz
 - Ökologische Baubegleitung, Ergebnisprotokoll, HPC AG, 16.02.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Avifauna,
 - Gutachten Nr. 2216243 (2), HPC AG, 01.08.2022

Nach dem durch das Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 ein Verfahrenswechsel des Bebauungsplans in das Normalverfahren erforderlich wurde, war ein Umweltbericht zu erstellen.

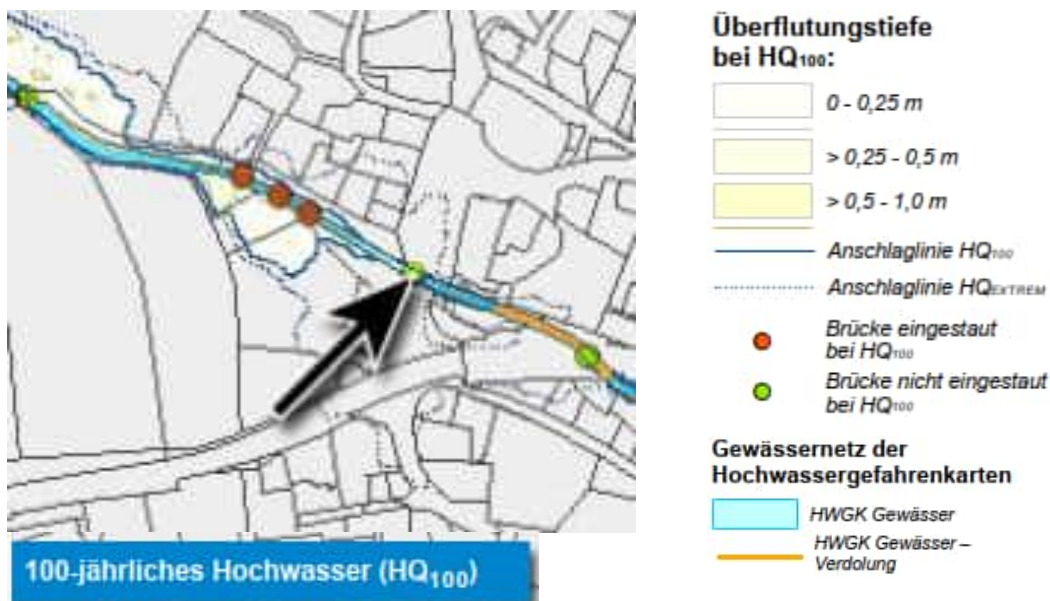
- Umweltbericht
Gutachten Nr. 2303754, HPC AG, 31.01.2024

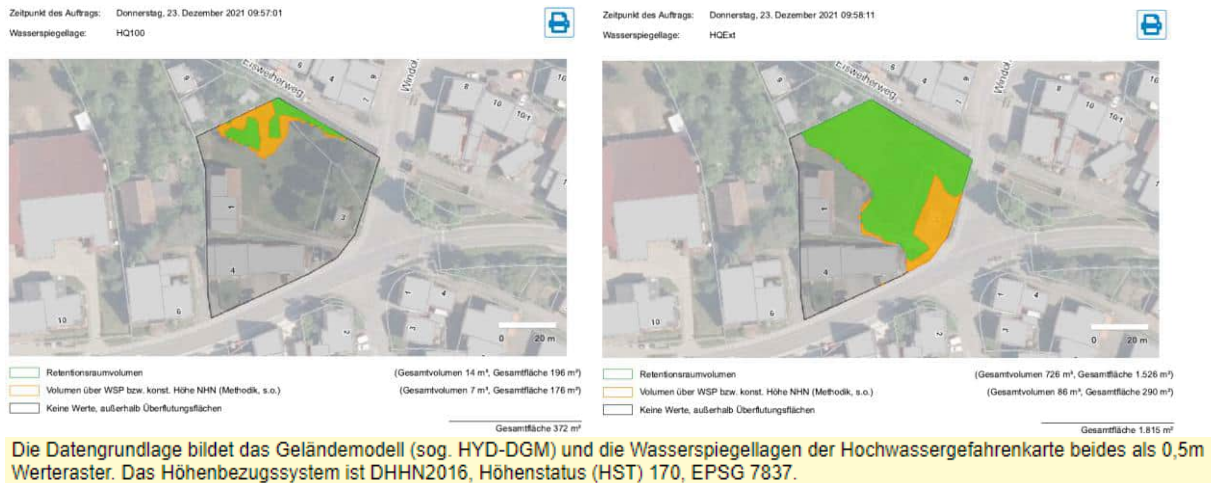
Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde in das Konzept der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen integriert (vgl. Umweltbericht, Seite 35-40, insbesondere Maßnahmen M5, Artenschutz). Das gesamte Maßnahmenkonzept des Umweltberichts (Kapitel 3.3.) wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

6.2 Hochwasser / Überschwemmungsfläche

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

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





Aufgrund der im Zeitraum der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Tübingen wurde

- das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) im Norden so reduziert, dass nun die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellte Flächenausbreitung des HQ₁₀₀ außerhalb liegt und
- der Bereich der dargestellten Überflutungsfläche des HQ₁₀₀ (Überschwemmungsfläche) wurde als private Grünfläche festgesetzt.

Somit wird weder ein Baugebiet im Sinne der BauNVO neu ausgewiesen noch eine Überflutungsfläche HQ₁₀₀ erstmalig einer Bebauung zugeführt, die Tatbestände des § 78 Abs. 1 Satz 1 WG sind somit nicht erfüllt. Folglich geht nun auch kein ausgleichspflichtiges Retentionsvolumen mehr verloren, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; auch sogenannte Tiefgaragen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten (s. Textteil I. 6.2 letzte Absatz). Es ist lediglich eine Nebenanlage mit 40 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. Textteil I. 6.1). Diese ist jedoch innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Flächenausbreitung des HQ₁₀₀ unzulässig.

6.3 Baugrundgutachten

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

6.4 Lärmschutz

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

Entlang der im Zuge der Lärmaktionsplanung freiwillig untersuchten L 371 Ortsdurchfahrt Wendelsheim wurden keine Betroffenheiten oberhalb der Lärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts ermittelt. Grundsätzliches Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Betroffenheiten möglichst unter die Lärmpegel 65/55 dB(A) am Tag/in der Nacht zu senken.

Bei einer ausschließlich nächtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung wären nur rund 9% des durchschnittlich täglichen Verkehrs betroffen. Die nächtliche Geschwindigkeitsbeschränkung reduziert die Betroffenheiten nachts (15 Hauptwohngebäude mit 64 Einwohnern > 55 dB(A) nachts) und entspricht somit dem höheren Ruhebedürfnis im sensiblen Nachtzeitraum. Die

drei ermittelten Lärmbetroffenheiten am Tage könnten damit jedoch nicht weiter gesenkt werden.

Der Lärmaktionsplanung erfolgte auf Grundlage der Verkehrszählung für die Ortsdurchfahrt (L 371) mit einem DTV¹ von >4.000 Fahrzeuge/24h.

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

Überschlägige Ermittlung:

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

insgesamt 44 Kfz-ST

Die Verkehrszunahme ist folglich als gering einzustufen, eine nennenswerte Zunahme der Lärmwerte ist nicht zu erwarten.

Dessen ungeachtet ist die Zahl der Kfz-Stellplätze für die unmittelbare Nachbarschaft noch zu betrachten. Da der ruhende Verkehr überwiegend in der Tiefgarage untergebracht werden soll, sind in Bezug auf eine mögliche Lärmbelastung zum einen die Lage der Tiefgaragenzufahrt und zum anderen deren Beschaffenheit von Relevanz. Maßnahmen zur Minderung wie beispielweise eine Einhausung der Zufahrt, Abstand zur schützenswerten Nachbarbebauung etc. sind bei der konkreten Planung zu prüfen. Die Tiefgarage wird sich im Rahmen einer Mittelgarage bewegen, die auch in allgemeinen Wohngebieten durchaus umsetzbar sind. Die Verkehrszunahme und die örtliche Belastung sind nach fachlicher Einschätzung für diese Lage zumutbar. Im Übrigen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Entlang der Straße werden je nach Lage der Gebäude gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, diese können im Zuge der Hochbauplanung ermittelt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine Abschirmung für die gesamte Gebäudehöhe ist nicht möglich, da ansonsten Lärmschutzwände eine Höhe entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe haben müssten. Das ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Aber auch geringere Wandhöhen sind stadtgestalterisch eher kritisch zu sehen und zudem bleibt der weit größere Anteil der Fassaden ungeschützt.

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

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

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

¹ DTV-Wert: Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung. Damit ist die Menge der Kfz gemeint, die am Messpunkt in 24 Stunden entlangfährt. Es ist die Summe beider Richtungen.

7 Ziele und Zwecke der Planung

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

7.1 Städtebauliche Konzeption

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

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

Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}.

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

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

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

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

- Der Standort Priolstraße liegt im Außenbereich - (süd)westlich des Plangebiets - und die Parzellen sind alle als FFH-Mähwiesen kartiert. Es handelt sich um einen Nordhang, der Höhenunterschied beträgt mehr als 6 m. Die längere Wegstrecke von 300 m gegenüber dem Standort an der Schwarzwald-/Windolfstraße weisen zudem noch eine deutliche Steigung an der Adlerstraße auf, die von mobil eingeschränkten Menschen zu Fuß nicht bewältigt werden können.
- Der Standort Obere Dorfstraße liegt nordwestlich des Plangebiets und ist über die schmale Baulücke mit nur 14 m Breite nach Gebäude Nr. 21 erschließbar. Es handelt sich um einen Südhang – ebenfalls im Außenbereich, der Höhenunterschied beträgt mehr als 13 m, der südliche Teil liegt im Überschwemmungsbereich des HQ₁₀₀ des Arbachs. Eine Erschließung von Süden über den Eisweiherweg ist folglich nicht möglich, sondern nur die Erschließung über die Obere Dorfstraße. Sowohl die Obere Dorfstraße als auch das Grundstück sind sehr steil und können von mobil eingeschränkten Menschen zu Fuß nicht bewältigt werden, auch wenn die Wegstrecke zu Bäcker, Metzger,

Kirche und Rathaus um die 150 m überschaubar länger wäre. Zur Bushaltestelle sind es dann rd. 250 m mehr Wegstrecke.

Der Standort Obere Dorfstraße und der mit dem Bebauungsplan gewählte Standort wurden eingehend anhand verschiedener Kriterien bewertet und verglichen. Die Prüfung und der Vergleich der Standorte wurde in der Begründung als Anlage 2 beigefügten Standortbetrachtung dokumentiert. Der Standort Obere Dorfstraße drängt sich danach nicht als bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante, auf.

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

Gebäudestellung:

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

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

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

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

Ruhender Verkehr

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

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

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

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich.

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

7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

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

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

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

Die Flächen, die gemäß Hochwassergefahrenkarte im Einzugsbereich Arbach von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen sind, wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ₁₀₀) nicht ausgeschlossen werden.

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

7.5 Konzeption Klima / Luft

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

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

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

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

Entsorgung (Entwässerung)

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

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

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Angesichts der geplanten, umfangreichen Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden innerhalb des Plangebiets (schutzgutübergreifend) vollumfänglich ausgeglichen werden.

Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein geringfügiger Überschuss von insgesamt 781 Ökopunkten.

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

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

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Standort des geplanten Seniorenwohnens mit Stützpunkt für die Sozialstation und Gemeinschaftsräumen wird der Planbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen.

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH; OK Rohfußboden) ist auf 378,80 m ü NN festgesetzt, um Hochwasserschutz, insbesondere auch Schutz im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes, zu gewährleisten. Diese gilt als maßgebliche Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe. Somit wird insgesamt erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit die Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) und sichergestellt, dass beispielsweise bei Starkregen-/Hochwasserereignissen die Wohngeschosslage bestmöglich geschützt sind.

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

8.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz / Private Grünfläche

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

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

- Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **378,80 m ü NN** festgesetzt. (vgl. Ziffer I. 2.3)
- Bei Untergeschossen/Tiefgaragen sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung vorzusehen; erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.
- Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- In den Untergeschossen von Gebäuden dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden. Außenabgänge bei Gebäuden oder Fensterlichtschächte sind auf mindestens 378,80 m ü NN zu erhöhen.
- Im Gebiet zulässige (siehe auch I. 11.3 Wasserhaushalt / Grundwasserschutz) Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Die Auftriebsicherheit ist nachzuweisen.
- Aufschüttungen und Nebenanlagen sind im Nutzungsbereich der privaten Grünfläche und der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ unzulässig.
- Der Bereich der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ wird als private Grünfläche festgesetzt.

Es wird weder ein Baugebiet im Sinne der BauNVO im Außenbereich neu ausgewiesen noch eine Überflutungsfläche HQ₁₀₀ erstmalig einer Bebauung zugeführt. Die Tatbestände des § 78 Abs. 1 Satz 1 WG sind somit nicht erfüllt.

Private Grünflächen

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

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Ziel ist es außerdem den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) als grüne Zone durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich von Bebauung

und Versiegelung freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen keine Carports erstellt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Das Garagengeschoß/die Tiefgarage darf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) im Mittel um max. 0,5 m überschreiten. Die aus dem Gelände herausragenden Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschten und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste einzugrünen. Die Zulässigkeit begründet sich mit der Art und dem Maß der dort geplanten baulichen Nutzung (seniorengerechte Geschosswohnungsbau) und dient der Entlastung der Freibereiche von oberirdisch abgestellten PKW.

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Überschwemmungsfläche HQ_{100}), ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

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

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

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

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

8.7 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Verschiedene Einzelbäume sind zu erhalten (siehe M6 Umweltbericht).

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

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

8.10 Lärm-/Schallschutz

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

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

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

9 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

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

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

Höhenlage der Grundstücke

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

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

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

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

Schottergärten

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

10 Nachrichtliche Übernahme

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

11 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt will die Parzellen im Planbereich aufkaufen.

12 Überplanung Bestand

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

Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten bzw. zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen genießen Bestandsschutz und können auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen

Konzeption und des gewichtigen Allgemeininteresses an der Schaffung seniorengerechten Wohnraums in Wendelsheim (vgl. Kap. 1 und 7.1) sollen künftig jedoch Anlagen und Nutzungen entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig sein, die zugleich eine städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes unter Beachtung sonstiger Belange, wie etwa des Straßen- und Ortsbilds sowie des Hochwasserschutzes vorsehen. Von Festsetzungen zum erweiternden Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO wurde abgesehen. Bestandsorientierte Festsetzungen würden zu einer weiteren Verfestigung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen führen, die nach der städtebaulichen Konzeption nicht mehr vorgesehen sind.

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

Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen bei Erstellung eines Bebauungsplans gehört auch die Frage, ob und in welchem Umfang die Gemeinde infolge einer Bebauungsplanfestsetzung Entschädigungsansprüchen aus §§ 39 ff. BauGB ausgesetzt sein kann. Für das Plangebiet existierte bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass Planentschädigungsansprüche wegen Aufwendungen im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplans nach § 39 BauGB nicht in Betracht kommen. Die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann jedoch generell Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche nach § 40 BauGB auslösen. Die Festsetzung lässt grundsätzlich eine privatnützige Nutzung unter Beachtung der Zwecke der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zu. Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten werden jedoch herabgesetzt. Abhängig von der Intensität der Nutzungsbeschränkung kann der betroffene private Grundstückseigentümer nach § 40 BauGB einen Anspruch auf Geldentschädigung oder Übernahme haben. Der Stadt sind diese möglichen Folgen bewusst. Mit dem Bebauungsplan wird zudem die aktuell zulässige Nutzung der im Privateigentum stehenden Grundstücke im Plangebiet geändert. Die zulässige Nutzung wird jedoch nicht innerhalb der 7-jährigen Plangewährleistungsfrist geändert, so dass der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB verlangen könnte. Auch im Bewusstsein der nach § 40 bzw. 42 Abs. 3 BauGB möglichen Entschädigungsansprüche sieht die Stadt die Planung in Anbetracht des verfolgten besonderen öffentlichen Interesses als erforderlich und angemessen an.

13 Flächenbilanz

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

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

14 Planungs- und Erschließungskosten

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Machbarkeitsstudie Danner Yildiz	ca. 2.400 €
Habitatstrukturanalyse und artenschutzr. Relevanzprüfung	ca. 4.950 €
Umweltprüfung mit Umweltbericht	<u>4.989 €</u>

Summe **ca. 12.339 €**

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):

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

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

Erschließungskosten (brutto):

keine *-/- €*

Summe **ca. NN €**

15 Folgekosten

Keine *-/- €*

Rottenburg am Neckar, den 03.04.2024

gez. i. A. Dunja Kornmüller
Simone Hönisch
Stadtplanungsamt

gez. Nathalie Millán Cerezo
Amtsleiterin Stadtplanungsamt



Seniorenwohnen Wendelsheim

Standortbetrachtung

Fläche Kriterium	Standort 1 Schwarzwaldstr. 4 / Windolfstr. 1 Parzelle Nr. 3 und 4, bebaut	Standort 2 Obere Dorfstraße Parzelle Nr. 221, unbebaut
Lage im Siedlungsgefüge	innerhalb des Siedlungsbereiches im südlichen Teil der alten Ortslage, Ortsmitte zentrale Lage für den westlichen Siedlungsbereich und Ortsmitte, eher „Randlage“ für den südlichen und vor allem östlichen Siedlungsbereich	überwiegend außerhalb des Siedlungsbereiches im westlichen Teil angrenzend an die alte Ortslage zentrale Lage für den westlichen Siedlungsbereich und Ortsmitte, eher „Randlage“ für den südlichen und vor allem östlichen Siedlungsbereich
Flächengröße	ca. 3.300 m ²	ca. 9.750 m ²
aktuelle Nutzung	bebaut, alte Hofstelle und Wohnhaus mit angebauter Werkstatt („vertrauter“ Standort)	unbebaut, Wiese
Umgebung	überwiegend zweigeschossige Bebauung mit steilem Dach, gemischte dörfliche Nutzung	eingeschossige Gebäude
Geländere relief Topografie	gering geneigte Fläche Geländeveränderungen infolge der Bebauung bereits vorgenommen	stark geneigter Südhang, Gefälle stark wechselnd Höhenunterschied beträgt mehr als 13 m
Darstellungen im Flächen-nutzungsplan	gemischte Baufläche (Bestand), Grünfläche (entlang Arbach und Pumphausle)	nördlicher Teil (Baulücke) als gemischte Baufläche (Bestand), der überwiegende Teil als landwirtschaftliche Fläche Umgebung: nördlich angrenzend vorhandene Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
planungsrechtliche Beurteilung	bebauter Bereich § 34 BauGB (ca. 1.650 m ²), unbebauter Bereich § 35 BauGB (ca. 1.200 m ²): keine Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Fläche; abweichende Bauweise Der nördliche Teil des Plangebiets liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des HQ ₁₀₀ des Arbachs.	bebauter Bereich § 34 BauGB (ca. 500 m ²), unbebauter Bereich § 35 BauGB (ca. 9.250 m ²): keine Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Fläche; offene Bauweise Der südliche Teil der Parzelle liegt im Überschwemmungsbereich des HQ ₁₀₀ des Arbachs.
Eigentümer	überwiegend privat, 2 Eigentümer Grünflächen Stadt Rottenburg a.N.	privat (Erbengemeinschaft >10 Personen)
Flächenverfügbarkeit	Verhandlungen mit der Eigentümerin erforderlich	Verhandlungen mit der Eigentümerin erforderlich
funktionale Vernetzung Einzugsbereich	unmittelbare Lage im Siedlungsbereich, Nähe zu Wohngebieten und zum Dorfkern	angrenzend an Siedlungsbereich, Nähe zu Wohngebieten und zum Dorfkern

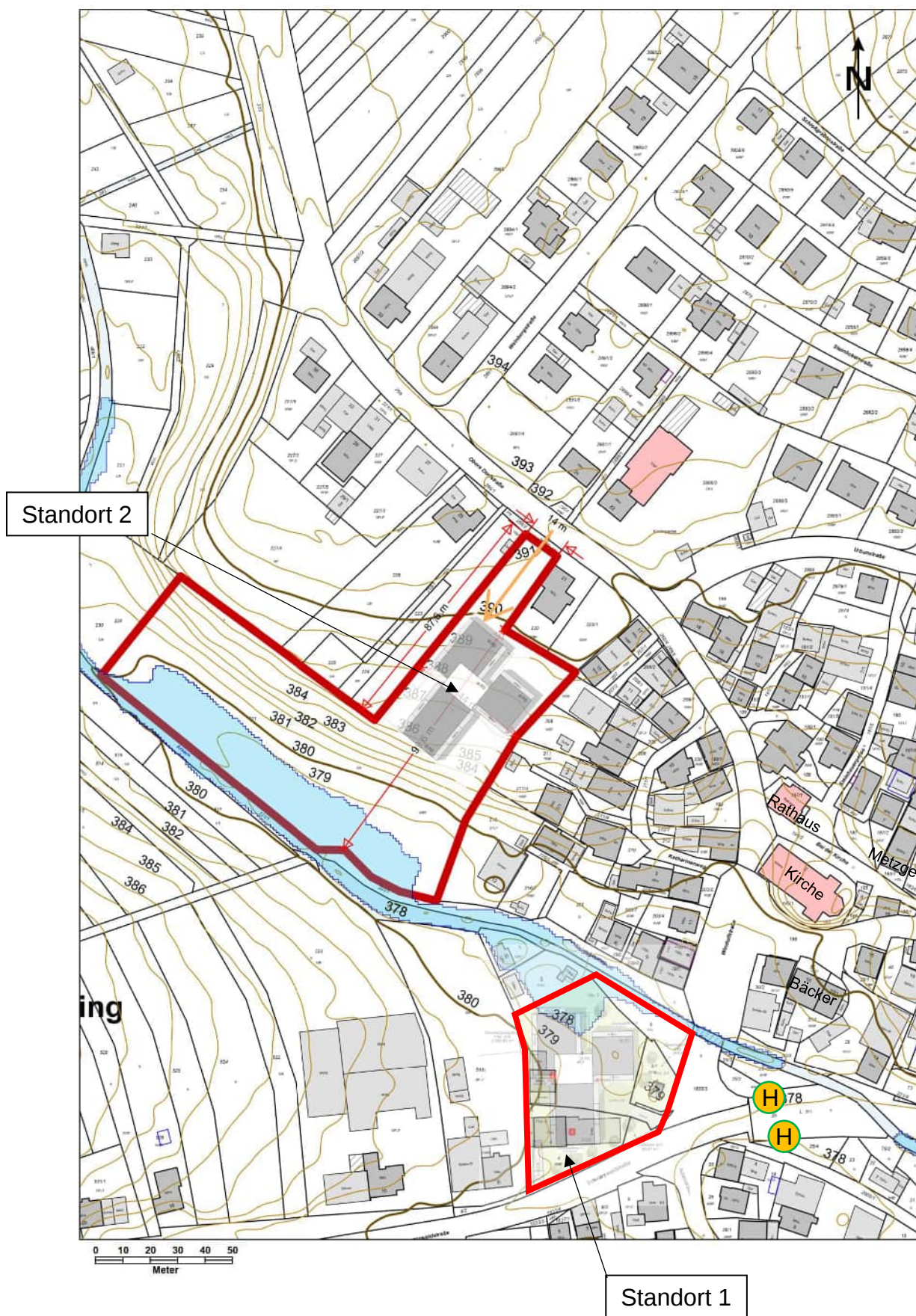
Erreichbarkeit	Plangebiet über angrenzende Ortsdurchfahrt Schwarzwald- und Windolfstraße erschlossen. ÖPNV-Anbindung vorhanden (Linie 7632 und 18), Bushaltestelle Wurmlinger Straße in < 50 m Entfernung	Erschließung über die Obere Dorfstraße; von Süden über den Eisweiherweg ist eine Erschließung nicht möglich (Überschwemmungsfläche HQ ₁₀₀) ÖPNV-Anbindung vorhanden (Linie 7632 und 18), Bushaltestelle Wurmlinger Straße in < 350 m Entfernung
Erschließungsmöglichkeit	Infrastruktur vorhanden; liegt unmittelbar an Schwarzwald- und Windolfstraße ruhender Verkehr auf dem Grundstück	Infrastruktur in der „Oberen Dorfstraße“ vorhanden, aufgrund der Topographie entweder Hebeanlage oder Kanalanbindung über Eisweiherweg zur Windolfstraße erforderlich. ruhender Verkehr auf dem Grundstück
Umfeldverträglichkeit	adäquate Nutzung keine Einwirkungen auf Grund der Nachbarbebauung	adäquate Nutzung keine Einwirkungen auf Grund der Nachbarbebauung
Auswirkungen auf Siedlungsbild Einbindung	keine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes oder -gefüges Einbindung gestalterisch möglich	Geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Siedlungsbildes oder -gefüges, bisher unbebaut und exponierte Lage Einbindung der geplanten großmaßstäblichen Bebauung gestalterisch schwierig
Eingriffe in Natur und Landschaft Artenschutz	keine Eingriffe artenschutzrechtliche Überprüfung erfolgte im Zuge der Bauleitplanung	Eingriffe zu erwarten, landwirtschaftliche Nutzung (Wiese) wird für den Bereich nördlich der Überschwemmungsfläche entfallen artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich (Bewuchs)
städtebauliche Maßnahme	siedlungsräumlich geeigneter Standort integrierte Lage	siedlungsräumlich mäßig geeigneter Standort; nicht integrierte Lage

Fazit:

- Aus städtebaulicher Sicht eignet sich Standort 1 besser für das Seniorenwohnen.
- Bei Standort 2 binden die Geschosse im Norden in den Hang ein, nur Keller- bzw. Nebenräume möglich, da keine Belichtung gegeben, dadurch ist auch eine größere Baumasse erforderlich um dieselbe Geschossfläche zu erreichen, d.h. mehr Versiegelung (Fläche) und Bauvolumen erforderlich
- Der Standort 1 liegt „zentraler“; Standort 2 befindet sich jedoch in „zumutbaren Entfernung“
- Die Topographie ist beim Standort 1 nahezu eben, Standort 2 liegt an einem steilen Südhang
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind bei beiden Standorten nicht gegeben, allerdings liegt Standort 1 zumindest hälftig im Innenbereich; Standort 2 lediglich mit rd. 5% im Innenbereich.
- Das Grundstück für den Standort 2 befindet gänzlich und für Standort 1 überwiegend nicht in städtischem Eigentum.

Hellstern

Standort 1 und 2



Orthofoto



BERICHT

Projekt-Nr.

2303754

Ausfertigungs-Nr.

--

Datum

31.01.2024

Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“, Rottenburg am Neckar-Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

Auftraggeber

**Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar**

jha/bschul

INHALT

Seite

1	Einleitung	5
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets	5
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung	7
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	9
1.4	Energienutzung, Ver-/Entsorgung	10
2	Übergeordnete Umweltschutzziele	10
2.1	Fachgesetzliche Ziele.....	10
2.2	Fachplanungen.....	11
2.2.1	Regionalplan	11
2.2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	12
2.2.3	Biotopverbund	12
2.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte	13
2.4	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes.....	14
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen	16
3.1.1	Schutzgut Fläche	16
3.1.1.1	Angaben zur Methodik	16
3.1.1.2	Bestand und Bewertung	16
3.1.1.3	Beurteilung des Vorhabens	16
3.1.2	Schutzgut Mensch.....	17
3.1.2.1	Angaben zur Methodik	17
3.1.2.2	Bestand und Bewertung	17
3.1.2.3	Beurteilung des Vorhabens	18
3.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
3.1.3.1	Angaben zur Methodik	19
3.1.3.2	Bestand und Bewertung	19
3.1.3.3	Beurteilung des Vorhabens	26
3.1.4	Schutzgut Boden	27
3.1.4.1	Angaben zur Methodik	27
3.1.4.2	Bestand und Bewertung	27
3.1.4.3	Beurteilung des Vorhabens	28
3.1.5	Schutzgut Wasser	29
3.1.5.1	Angaben zur Methodik	29
3.1.5.2	Bestand und Bewertung	29
3.1.5.3	Beurteilung des Vorhabens	30
3.1.6	Schutzgut Klima/Luft	31
3.1.6.1	Angaben zur Methodik	31
3.1.6.2	Bestand und Bewertung	31
3.1.6.3	Beurteilung des Vorhabens	31
3.1.7	Schutzgut Landschaft.....	32
3.1.7.1	Angaben zur Methodik	32
3.1.7.2	Bestand und Bewertung	32
3.1.7.3	Beurteilung des Vorhabens	33

INHALT	Seite
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
3.1.8.1	Angaben zur Methodik 34
3.1.8.2	Bestand und Bewertung 34
3.1.8.3	Beurteilung des Vorhabens 34
3.1.9	Wechselwirkungen 34
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 35
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 35
3.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden 36
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 37
3.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung 41
3.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume 41
3.4.2	Schutzgut Boden 42
3.4.3	Abschließende Bilanzierung 42
3.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 43
4	Zusätzliche Angaben 43
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 43
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 44
5	Zusammenfassung 44
Anhang I	Pflanzlisten und Pflegehinweise 47
Anhang II	Literatur und Quellen 50
Anhang III	Rechtsquellen 52

TABELLEN

Seite

Tab. 1:	Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze	11
Tab. 2:	Einzelbäume innerhalb des Plangebiets	23
Tab. 3:	Funktionen der Böden im Plangebiet	28

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Übersichtsplan von Wendelsheim mit Lage des Plangebiets (unmaßstäblich)	6
Abb. 2:	Plangebiet mit Bestandsgebäuden sowie einzelnen Gehölzen	7
Abb. 3:	Auszug B-Plan „Südlich des Arbachs“ (Entwurf)	8
Abb. 4:	Entwurfsplanung Neubau Senioren-Wohnen mit Tiefgarage und möglicher Tagespflege (Variante ohne Flst. Nr. 5)	9
Abb. 5:	Übersicht Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets „Südlich des Arbachs“ (rot umkreist)	13
Abb. 6:	Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (gelb) sowie den dort stockenden Einzelbäumen, unmaßstäblich	22
Abb. 7:	Plangebiet mit Bestandsgebäuden sowie einzelnen Gehölzen	23
Abb. 8:	Habitatstrukturen auf Flst. Nr. 3	24
Abb. 9:	Südlicher Teil des Plangebiets, Autowerkstatt (links, Flst. Nr. 4) und Wohnhaus (rechts, Flst. Nr. 3)	24
Abb. 10:	Bestandsgebäude mit umgebenden Grünflächen auf Flst. Nrn. 4 und 3/1	25
Abb. 11:	Nördlicher Teil des Plangebiets entlang des Arbachs, Flst. Nr. 5	25

ANLAGEN

- 1 Biotoptypen Bestand/Planung
 - 1.1 Bestand, Maßstab 1 : 500
 - 1.2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500
- 2 Detailbilanz
 - 2.1 Detailbilanz Lebensräume
 - 2.2 Detailbilanz Boden

1 Einleitung

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt in der Ortschaft Wendelsheim, angesichts der Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen, den Neubau seniorengerechter Geschosswohnungen mit möglicher Tagespflege. Ziel ist, kleinere und barrierefreie Wohnungen bis hin zu Pflege-Wohngemeinschaften oder einer Tagespflege anzubieten. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll der Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wendelsheim, zwischen Arbach und Schwarzwaldstraße, auf einer Fläche von ca. 0,33 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereichsweise um einen unbeplanten Innenbereich (südlicher Teil) sowie um Außenbereichsflächen (nördlicher Teil) gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der im Zuge des Vorhabens betroffenen Schutzgüter ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht, welche nach § 2 Abs. 4 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind.

Der Bebauungsplan wird demnach im Regelverfahren aufgestellt. Im Bebauungsplanverfahren ist somit gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Entwurf zum Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“, Stand Januar/Mai 2023 [18], sowie Angaben zum Bauvorhaben.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand, nahe des Ortskerns von Wendelsheim (s. Abb. 1). Es wird in östlicher und südlicher Richtung durch die Windolf- und die Schwarzwaldstraße abgegrenzt. In Richtung Norden folgt der in diesem Abschnitt stark ausgebaute Arbach, westlich das lediglich im südlichen Bereich bebaute Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst. Nrn. 3, 3/1, 4, 4/2 (Teilfläche TF), 5 und 1883/3 (TF). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 3.314 m². Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten, in Richtung Arbach, ab und liegt zwischen ca. +379 und +377,5 m ü. NN.

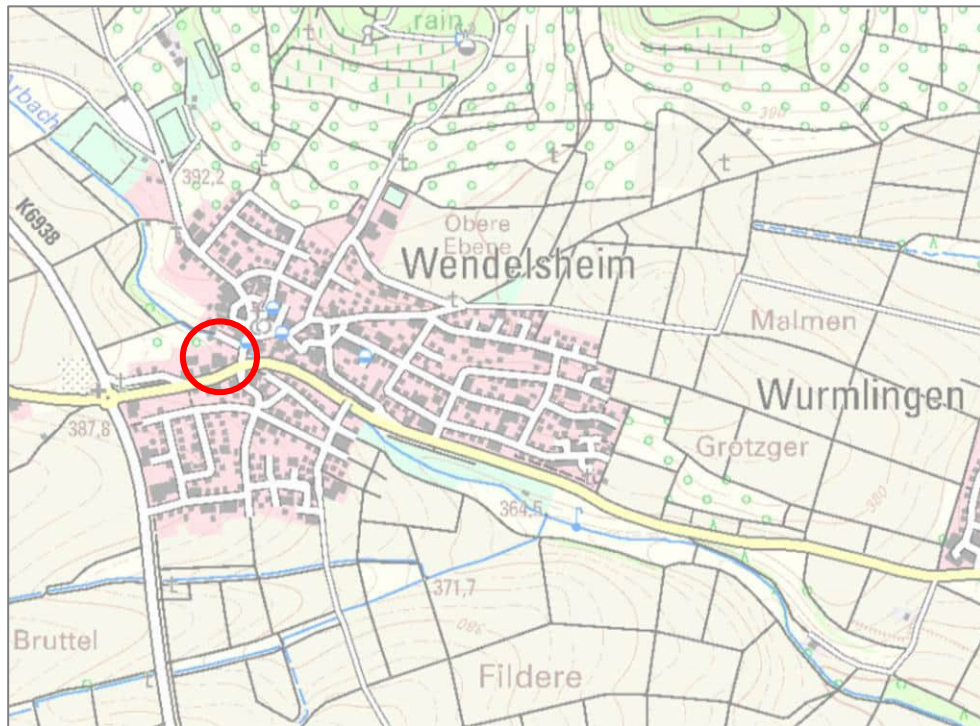


Abb. 1: Übersichtsplan von Wendelsheim mit Lage des Plangebiets (unmaßstäblich)
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024)

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereichsweise um einen unbeplanten Innenbereich (südlicher Teil) sowie um Außenbereichsflächen (nördlicher Teil). Auf dem Grundstück befinden sich vier Bestandsgebäude. Bei dem zweigeteilten Gebäude auf Flst. Nr. 4 entlang der Schwarzwaldstraße handelt es sich um eine Autowerkstatt (östlicher Teil) sowie ein Wohnhaus mit vorgelagertem Garten (westlicher Teil). Das Bestandsgebäude auf Flst. Nr. 3 ist bereits stark baufällig und wird (eingeschränkt) als Wohnhaus genutzt (südlicher Teil). Nördlich schließt eine Scheune mit Fachwerkfassade an. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein kleiner Schuppen. Auf Flst. Nr. 3/1 befindet sich ein weiteres Bestandsgebäude, welches als Wasserpumpanlage genutzt wird (s. Abb. 2).



Abb. 2: Plangebiet mit Bestandsgebäuden sowie einzelnen Gehölzen
(Foto: HPC AG, 03.01.2022)

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Für den Standort des geplanten Senioren-Wohnens mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen wird der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Bestandsgebäude (Versorgungsfläche Wasser) auf Flst. Nr. 3/1 bleibt im Zuge des Vorhabens erhalten (Zweckbestimmung Pumphaus).

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Es gilt die offene Bauweise. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Es sind drei Vollgeschosse zulässig (s. Abb. 3).

Als Dachform sind begrünte Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (Begrünungsanteil mind. 50 % der Dachfläche) vorgesehen. Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente auf der begrünten Dachfläche zulässig. Es muss dabei gewährleistet sein, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

Das Plangebiet bietet unterschiedliche Möglichkeiten zur Bebauung. So besteht nach einer erfolgten Machbarkeitsstudie [1] die Möglichkeit der Realisierung von über 40 Wohnungen mit Tiefgarage und einer möglichen Tagespflege. Drei dreigeschossige Flügel sind windmühlenartig um einen Verbindungsbau angeordnet, in dem sich das Atrium und die vertikale Erschließung befinden (s. Abb. 4). Die Detailplanung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.



Abb. 3: Auszug B-Plan „Südlich des Arbachs“ (Entwurf)
(Stadt Rottenburg am Neckar [18])

Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind offene Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Überschwemmungsfläche HQ₁₀₀) und der Fläche des Pflanzgebots „Pfg 2“, ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 40 m³ umbautem Raum zulässig.

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

Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird dem Vorfluter (Arbach) zugeführt, sofern keine weitere Reinigung erforderlich ist. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

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

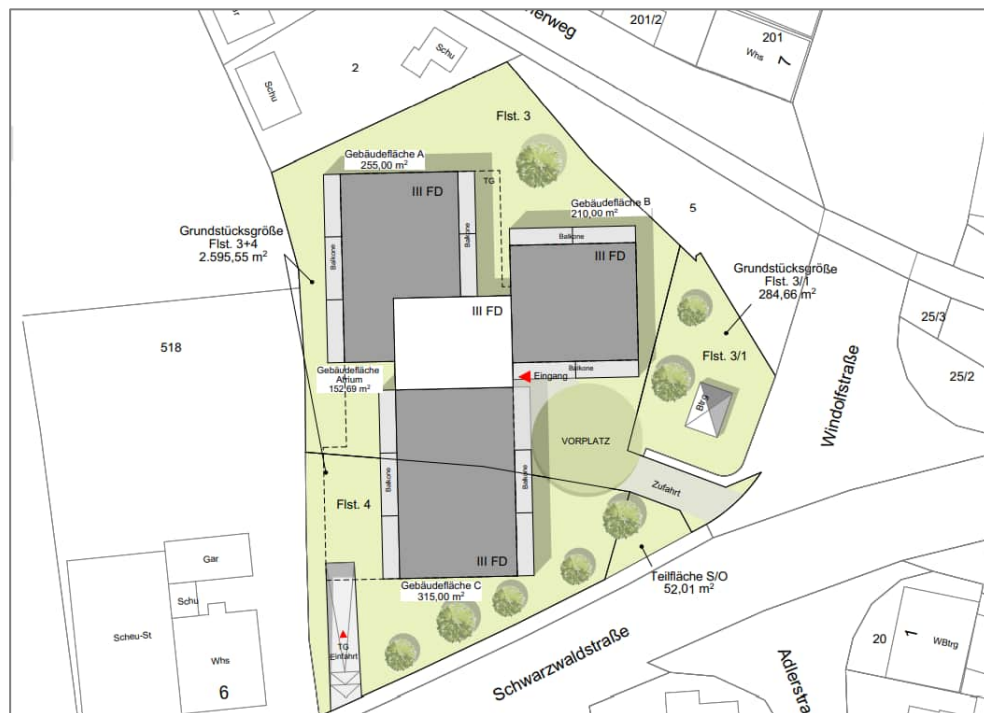


Abb. 4: Entwurfsplanung Neubau Senioren-Wohnen mit Tiefgarage und möglicher Tagespflege (Variante ohne Flst. Nr. 5)
(Machbarkeitsstudie vom 23.11.2021 [1])

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Bauphasen für Erschließung und Bebauung fallen in für Baumaßnahmen üblichem Umfang Abgas- und Geräuschemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen an. Die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen entsprechen, auch hinsichtlich ihrer Energiebilanz, dem Stand der Technik.

Der B-Plan schließt Anlagen aus, die hinsichtlich ihrer Luftbelastung durch Geruch, Staub oder Rauch als erheblich belästigend einzustufen sind, wie z. B. Zementwerke, Teerverarbeitungswerke, Mineralwerke, Kompostierungswerke, Ölmühlen mit Raffination. Für Anlagen, die als emissionsrelevant gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzustufen sind, ist grundsätzlich eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies gewährleistet, dass die Immissionswerte zum Schutz von Mensch und Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

Hinsichtlich Lärmemissionen gelten die Regelungen der TA Lärm, insbesondere die für Industriegebiete zulässigen Immissionsrichtwerte. Sie dienen dem Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Zur Vermeidung von Immissionen in Grund- und Oberflächenwasser sind unbeschichtete Bleche aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig, ebenso beschichtete Dächer, deren Oberfläche im Regenwasser lösliche Cu-, Zn- oder Pb-Ionen freisetzt.

Die Sanitärabwässer der Häuser werden dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

1.4 Energienutzung, Ver-/Entsorgung

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dachflächen sind gemäß PVPF-VO (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung) verpflichtend zu errichten sowie zu betreiben und im Hinblick auf den Klimaschutz ausdrücklich erwünscht. Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Die Anlagen sind so umzusetzen, dass die vorgegebene Dachbegrünung weiterhin Bestand hat.

Lampen sind als insektenschonende Energiesparlampen, z. B. LED-Lampen, auszuführen. Dies dient sowohl dem Arten- als auch dem Klimaschutz.

Die Versorgung erfolgt über öffentliche Netze. Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom und Breitband erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

2 Übergeordnete Umweltschutzziele

2.1 Fachgesetzliche Ziele

Nach gesetzlicher Vorgabe ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen Berücksichtigung.

Bezüglich den von der Planung ausgehenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. die entsprechende Verordnung (16. BImSchV – Verkehrslärm), die zugeordneten Verwaltungsvorschriften (TA Luft, TA Lärm) sowie die DIN 18005 zu beachten. Das Regenwassermanagement ist über §§ 45a ff. des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) 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. 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.

Die zu beachtenden Fachgesetze und Normen sind in der nachfolgenden Tab. 1 aufgeführt.

Tab. 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze

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

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen; die Kernstadt Rottenburg wird als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ im Bestand ausgewiesen [16].

2.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt [22]. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan sind östlich des Plangebiets sowohl Biotopverbundflächen als auch Streuobstwiesen ausgewiesen [23]. Beide Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan enthält Vorschläge zur weiteren Entwicklung des Standorts:

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

Im Zuge des Vorhabens werden keine Veränderungen am Gewässer vorgenommen. Angesichts der Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang des Arbachs, welche als artenreiche Fettwiese entwickelt werden soll, sowie im Zusammenhang mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden die Vorschläge aus dem Landschaftsplan (N2: Stärkung der Durchgängigkeit der Landschaft sowie Neuentwicklung geeigneter Habitate innerhalb der Kernräume und Achsen des Biotopverbunds im Offenland) am Standort im Rahmen des Möglichen berücksichtigt.

2.2.3 Biotopverbund

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

Grundsätzlich besteht der Biotopverbund nach der Vorgabe des BNatSchG § 21 Abs. 3 aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Bestandteile der Planungsgrundlage zum Biotopverbund im Offenland Baden-Württembergs sind:

- Kernflächen (differenziert in drei Wertstufen)
- Kernräume (Distanzwert 200 m um Kernflächen)
- Suchräume für den Biotopverbund (differenziert in die Distanzklassen 500 m und 1.000 m zwischen Kernflächen)
- übergeordnete Verbundachsen für das Offenland

Primär gilt es vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Kategorie der Suchräume für den Biotopverbund bildet insoweit die übergeordnete Raumkulisse, in der Verbindungsflächen und -elemente gesichert, optimiert oder ggf. neu entwickelt werden sollen, um die Verbundraumfunktionen zu stärken.

Entsprechend der Standortbedingungen wurde in drei Anspruchstypen differenziert:

- Offenland trockener Standorte
- Offenland mittlerer Standorte
- Offenland feuchter Standorte

Innerhalb des Plangebiets sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen. Die ca. 20 m weiter nordwestlich folgenden Offenlandflächen sind als Kernflächen mittlerer Standorte dargestellt. Nachteilige Umweltauswirkungen für diese Kernflächen sind nicht abzuleiten. Angesichts der Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang des Arbachs wird der Biotopverbund im Zuge des Vorhabens vielmehr gestützt.

2.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage, nahe dem Ortskern von Wendelsheim, und betrifft keine Naturschutzgebiete, geschützten Biotope oder weitere geschützte Flächen, wie FFH-Mähwiesen oder Obstwiesen/Streuobstbestände (s. Abb. 5).

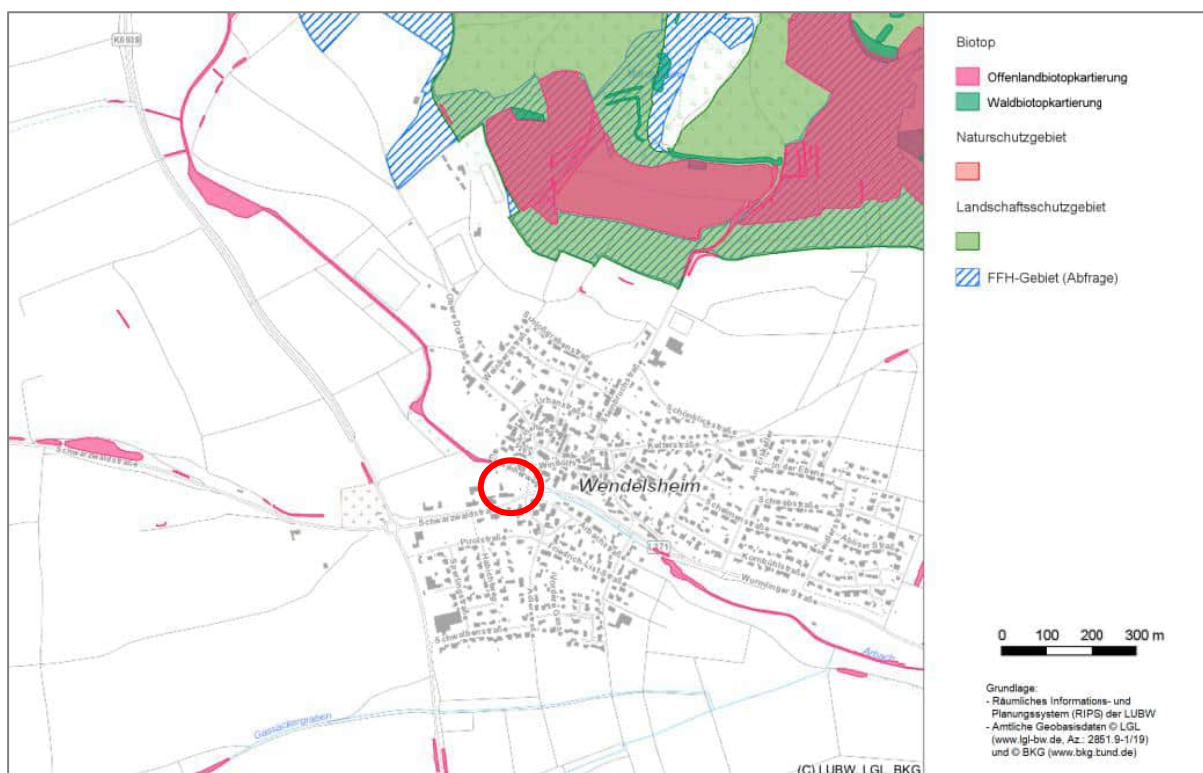


Abb. 5: Übersicht Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets „Südlich des Arbachs“ (rot umkreist)
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024)

Das Plangebiet liegt in der Zone III B im Wasserschutzgebiet KIEBINGEN der Ammertal-Schönbuch-Gruppe. Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀).

Eine Bebauung sowie sonstige Veränderungen (Aufschüttung, Abgrabung etc.) sind hier zum Schutz vor Überschwemmungen unzulässig. Demnach geht im Zuge des Vorhabens kein ausgleichspflichtiges Retentionsvolumen verloren.

Die nächste Teilfläche von Natura 2000-Gebieten befindet sich nördlich, in einer Entfernung von ca. 500 m. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“. In einer Entfernung von ca. 2,5 km weiter östlich befindet sich zudem eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets Nr. 7419-401 „Kochhartgraben und Amertalhänge“ [15], [16].

2.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Hierzu wurde für das Plangebiet in einem ersten Schritt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt [3]. Grundlage bildete eine Habitatstrukturanalyse. Diese gibt grundsätzlich Hinweise auf ein Vorkommen oder den Ausschluss artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten). Da ein Brutvorkommen von Vögeln (Gebäude, Gehölzstrukturen) sowie das Vorhandensein von Ruhestätten bzw. Quartieren von Fledermäusen (Gebäude) auf Grundlage der Relevanzprüfung nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, erfolgte in einem weiteren Schritt eine Gebäudekontrolle [4] und für die Artengruppe der Vögel darüber hinaus eine Brutvogelkartierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) [5].

Die Gebäudekontrolle erfolgte am 16.02.2022 [4]. Während die Gebäude für die Artengruppe der Fledermäuse danach nicht als relevantes (Teil-)Habitat fungieren und die Formulierung entsprechender vorsorglicher Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der erfolgten Gebäudekontrolle als ausreichend bewertet wurde, erschien ein mögliches Brutvorkommen gebäudebewohnender Vogelarten als wahrscheinlich. Angesichts des Nachweises artspezifischer Nester bzw. Nestfragmente im Fassadenbereich bzw. im Innenraum der Scheune des Bestandsgebäudes Windolfstraße 1 sowie des dazugehörigen Schuppens, wurden hier die Vogelarten Haussperling, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe als mögliche Brutvögel identifiziert. Im Zuge der Brutvogelkartierung gelangen allerdings keine Brutnachweise genannter Arten (s. u.).

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in den vorliegenden Umweltbericht integriert und werden nachfolgend kurz zusammengestellt.

Fledermäuse

Auf Grundlage der erfolgten Begehung am 16.02.2022 ist nicht anzunehmen, dass die Gebäude als relevantes (Teil-)Habitat für Fledermäuse fungieren. Im Zuge eines möglichen Gebäudeabrisses ist allerdings nicht auszuschließen, dass einzelne Individuen in deren potenziellen Ruhestätten bzw. Tagesverstecken unbeabsichtigt getötet bzw. verletzt werden.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sind demnach nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenbeschränkung:

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

- Vorsorgliche Anbringung von Ersatzquartieren:

- 3 x Höhlenkästen für Fledermäuse
- 3 x Spaltenkästen für Fledermäuse

Vögel

Im Plangebiet und Kontaktlebensraum wurden insgesamt 30 besonders/streng geschützte Vogelarten nachgewiesen, davon sind acht Arten von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung. Die nachgewiesenen Arten nutzen das Plangebiet, wenn überhaupt, als sporadisches Nahrungshabitat, Brutnachweise gelangen lediglich im Umfeld des Plangebiets. Demnach bestand in der Brutsaison 2022 im Falle einer Baufeldfreimachung kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Da sich die Gebäude allerdings grundsätzlich als Neststandort für (Halb-)Höhlenbrüter eignen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sind demnach nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich:

- Bauzeitenbeschränkung:

Zum Schutz von in Bäumen und Gebäuden (Flst. Nr. 3) potenziell vorkommenden Brutvogelarten ist ein geeigneter Zeitraum für die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel einzuhalten. Hierfür wird auch unter Berücksichtigung der Schonzeit für Fledermäuse der Zeitraum zwischen November und Februar empfohlen.

Falls genannter Zeitraum für den Gebäudeabriss (Flst. Nr. 3) nicht eingehalten werden kann, sind die Gebäude vor deren Abriss auf den Besatz mit Vögeln zu überprüfen.

Hinweis: Die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten gilt lediglich für das Gebäude auf Flst. Nr. 3. Die übrigen Gebäude können saisonal unabhängig abgerissen werden.

- Vermeidung Vogelschlag:

Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen > 6 m² für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden. Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.

Weitere Empfehlungen:

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

Zur Stützung der lokalen Gebäudebrüter-Populationen im Gebiet wird die Anbringung von geeigneten Nistkästen für Vögel bzw. Ersatzquartieren für Fledermäuse im Fassadenbereich der neu geplanten Gebäude empfohlen. Die Nisthilfen sollten mit einem Katzen- und Marder-schutz ausgestattet sein.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlagen der Bestandsanalyse bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung [10].

3.1.1 Schutzgut Fläche

3.1.1.1 Angaben zur Methodik

Bei dem Schutzgut Fläche handelt es sich um eine begrenzt zur Verfügung stehende Ressource, welche aktuell einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt ist. Bei der Bewertung des Eingriffs sind insbesondere die aktuelle Nutzung des Gebiets bzw. die Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung von Bedeutung, welche sich wiederum auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser etc.) auswirken.

3.1.1.2 Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Arbachs“ umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha westlich der Ortsmitte von Wendelsheim. Im direkten Umfeld ist bereits ein Gebäudebestand (Wohnhäuser mit Gärten/landwirtschaftlicher Betrieb mit Weideflächen) vorhanden. Im Regionalplan ist das Gebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ im Bestand ausgewiesen [17].

Das Plangebiet setzt sich v. a. aus bereits mit Gebäuden bestandenen Flächen sowie vereinzelt mit Bäumen bestandenen Wiesen und Gartenanlagen zusammen. Es erfolgt sowohl eine wohnbauliche als auch eine gewerbliche Nutzung (Autowerkstatt). Land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Flächen sind demnach nicht betroffen.

Bei den Grünflächen entlang des Arbachs handelt es sich um Überflutungsflächen (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}).

3.1.1.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der erwarteten, gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Im Zuge des B-Plans soll eine kleine, im Siedlungsgebiet von Wendelsheim gelegene, bereichsweise bereits mit Gebäuden bestandene Fläche als Senioren-Wohnanlage umgenutzt werden.

Durch die geplanten Gebäudekomplexe wird eine Fläche von ca. 710 m² neu versiegelt. Angesichts der vorgesehenen Dachbegrünung auf ca. 740 m² können diese Beeinträchtigungen allerdings weitgehend abgemildert werden. Auf den nicht von Wegen und Bebauung eingenommenen Flächen ist überwiegend von einer Umnutzung als Garten auszugehen.

Das Plangebiet umfasst keine land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die HQ₁₀₀-Flächen werden von Bebauung freigehalten. Veränderungen, wie Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind hier zum Schutz vor Überschwemmungen unzulässig. Somit geht im Zuge des Vorhabens kein ausgleichspflichtiges Retentionsvolumen verloren.

Die Fläche ist durch die angrenzende Landesstraße L 371 sowie die Windolfstraße bereits an das Straßennetz angebunden. Zusätzliche Zerschneidungswirkungen sind daher im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Mensch

3.1.2.1 Angaben zur Methodik

Das Schutzgut Mensch betrachtet das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden, ggf. betroffenen Bereichen. Im Vordergrund steht die Belastung durch Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche und Klimareize. Betrachtet wird weiterhin der Aspekt Erholung.

Die Nutzungs- und Erholungsstrukturen des Gebiets wurden im Februar 2022 sowie im Oktober 2023 im Rahmen von Ortsbegehungen erhoben. Als weitere Datengrundlage dienen die Topographische Karte sowie der gültige Regional- und Flächennutzungsplan [16], [22].

3.1.2.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte von Wendelsheim, nördlich der Landesstraße L 371 und westlich der Windolfstraße. Entlang der Nordgrenze verläuft der in diesem Abschnitt vollständig veränderte Arbach (vgl. Kap. 3.1.5). Im Umfeld erfolgt bereits eine wohn- und gartenbauliche Nutzung. Weiter westlich folgt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Kuhhaltung.

Das Plangebiet ist weitgehend einer privaten wohnbaulichen Nutzung unterzogen. Entlang der Landesstraße L 371 erfolgt zudem eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Werkstatt). Angesichts dessen spielt das Gebiet für die ortsnahe extensive Erholung keine besondere Rolle. Die lockere Bebauung, insbesondere in Richtung Arbach, der relativ hohe Grünflächenanteil sowie das Vorhandensein einzelner, teils hochwüchsiger, markanter Einzelbäume, führt allerdings in Verbindung mit dem weiter westlich teils von Gehölzstrukturen gesäumten Arbach, dem östlich der Windolfstraße gelegenen Platz mit Brunnen und dem nahegelegenen, eingegrüntem Kirchengelände zu einer optisch-ästhetischen Auflockerung des Ortskerns von Wendelsheim, welcher von den Bewohnern von Wendelsheim zur Erholung genutzt wird.

Vorbelastungen bestehen durch die mittlere Verkehrsbelastung der angrenzenden Schwarzwaldstraße (L 371; durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von > 4.000 Fahrzeugen). Entlang der im Zuge der Lärmaktionsplanung freiwillig untersuchten L 371 Ortsdurchfahrt Wendelsheim wurden allerdings keine Betroffenheiten oberhalb der Lärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts ermittelt (Lärmaktionsplanung Stufe 3 [18]).

3.1.2.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der erwarteten, gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

a) Verkehrsbedingte Immissionen

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 langfristig wird die geplante Gebietsentwicklung eine Erhöhung des Verkehrs und damit verkehrsbedingte Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zur Folge haben.

Nach einer überschlägigen Ermittlung im Zuge der Lärmaktionsplanung ist die erwartete betriebsbedingte Verkehrszunahme allerdings als gering einzustufen; eine nennenswerte Zunahme der Lärmwerte ist demnach nicht zu erwarten. Die örtliche Belastung wird demnach nach fachlicher Einschätzung für diese Lage als zumutbar eingeschätzt [18]. Gleichwohl werden im Zuge der konkreten Planung Maßnahmen zur Minderung, wie beispielsweise eine Einhausung der Tiefgarazenzufahrt, Abstände zur schützenswerten Nachbarbebauung etc., geprüft.

Angesichts der Verkehrswegnähe sind des Weiteren auch für die künftigen Bewohner der Senioren-Wohnanlage entlang der Landesstraße L 371 je nach Lage der geplanten Gebäude Lärm-schutzmaßnahmen vorgesehen (s. u., Abschnitt e).

b) Anlagenbedingte Immissionen

Als erheblich belästigend einzustufende Luftbelastungen durch Geruch, Staub oder Rauch sowie Lärmemissionen sind im Plangebiet hinsichtlich der geplanten Nutzung als Senioren-Wohnanlage nicht zu erwarten. Hinsichtlich Lärmemissionen gelten grundsätzlich die Regelungen der TA Lärm.

c) Auswirkungen auf die extensive Erholung

Das Gebiet verfügt hinsichtlich dessen Grünflächenanteil sowie der strukturierenden Einzelbäume zwar über eine gewisse optisch-ästhetische Bedeutung, hat für die (Nah-)Erholung angesichts der privaten Nutzung allerdings keine direkte Nutzungsfunktion. Im Zuge der Planung ist zudem von einem partiellen Erhalt der Grünflächen und Einzelbäume sowie von einer umfänglichen Eingrünung des Gebiets auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge des Vorhabens demnach nicht zu erwarten. Erschließung und Bebauung des Gebiets ziehen dahingehend keine relevanten nachteiligen Auswirkungen nach sich.

d) Schutz der Bewohner der Senioren-Wohnanlage

Die Bewohner des Seniorenheims sollen künftig durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor der Verkehrsbelastung der Schwarzwaldstraße (L 371) geschützt werden [18]. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 wird im Rahmen des jeweiligen Bauantrags geprüft.

Angesichts der Lage des Plangebiets im Bereich von Überschwemmungsflächen (HQ_{extrem}), können Hochwasserereignisse mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ_{100}) nicht ausgeschlossen werden. In den B-Plan wird daher eine Reihe von Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen, welche der Gefahrenabwehr und damit der Vermeidung insbesondere von Sachschäden dienen. Dies betrifft u. a. die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des Wasserpegels eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Zum Schutz des Eigentums sind abgesehen davon geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorgesehen.

3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1.3.1 Angaben zur Methodik

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet wurden am 03.01.2022 sowie am 08.11.2023 im Rahmen von Ortsbegehungen erhoben. Zur Erläuterung der nachfolgend dargestellten Ergebnisse s. Abb. 7 bis Abb. 11.

Die Biotoptypen wurden mithilfe des Schlüssels „Arten, Biotope, Landschaft“ eingeordnet [14]. Die Bewertung erfolgte entsprechend der Ökokontoverordnung. Dabei wurde das Feinmodul verwendet, welchem eine 64-stufige ordinale Bewertungsskala zugrunde liegt. Niedrige Werte sind einem geringen Biotopwert gleichzusetzen und umgekehrt.

Falls Einzelbäume vorhanden sind, wurden diese auf Individuenbasis bis auf Artniveau bestimmt, der Brusthöhendurchmesser (BHD) > 8 cm sowie Vitalzustand festgehalten (lebendig/tot) und der BHD auf Zentimeter genau vermessen. Im Zuge der Habitatstrukturanalyse wurden alle Bäume, soweit im belaubten Zustand ersichtlich, nach Rissen, Spalten, Astabbrüchen und Baumhöhlen untersucht. Waren diese vorhanden, wurde der Baum als Habitatbaum für Vögel und Fledermäuse klassifiziert.

3.1.3.2 Bestand und Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereichsweise um einen unbeplanten Innenbereich (südlicher Teil) sowie um Außenbereichsflächen (nördlicher Teil). Der Geltungsbereich für den B-Plan beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst. Nrn. 3, 3/1, 4, 4/2 (Teilfläche TF), 5 und 1883/3 (TF).

Die Biotoptypen bzw. Lebensraumstrukturen im Plangebiet sind wie folgt anzusprechen:

- stark ausgebauter Bachabschnitt, LUBW-Biototyp-Nr. 12.22

- Graben, LUBW-Biototyp-Nr. 12.60
- morphologische Sonderformen anthropogenen Ursprungs, LUBW-Biototyp-Nr. 23.00
- Trockenmauer, LUBW-Biototyp-Nr. 23.40
- verfugte Mauer oder Treppe, LUBW-Biototyp-Nr. 23.50
- Trittrassen/Völlig versiegelte Straße oder Platz, LUBW-Biototyp-Nr. 33.70/60.21
- Zierrasen, LUBW-Biototyp-Nr. 33.80
- Zierrasen/Garten, LUBW-Biototyp-Nr. 33.80/60.60
- Heckenzaun, LUBW-Biototyp-Nr. 44.30
- Einzelbäume (Obst- und Laubbäume), LUBW-Biototyp-Nr. 45.30
- von Bauwerken bestandene Fläche, LUBW-Biototyp-Nr. 60.10
- gepflasterte Straße oder Platz, LUBW-Biototyp-Nr. 60.22
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter, LUBW-Biototyp-Nr. 60.23
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter/Lagerplatz, LUBW-Biototyp-Nr. 60.23/60.40
- Bodendecker-Anpflanzung, LUBW-Biototyp-Nr. 60.53
- Garten, LUBW-Biototyp-Nr. 60.60

Nachfolgend werden die Biotypen im Detail sowie flurstücksbezogen dargestellt:

- Flst. Nr. 3:

Am westlichen Rand des Grundstücks befindet sich ein baufälliges Bestandsgebäude, welches sich aus einem Wohnhaus (südlicher Teil) und einer Scheune (nördlicher Teil) zusammensetzt (s. Abb. 2, LUBW-Biotyp-Nr. 60.10, 1 Punkt pro m²). Die westliche und insbesondere die nördliche Fassade des Gebäudes (z. T. Fachwerk) verfügen über eine Vielzahl an Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel (s. Abb. 8, Fotos Nrn. 1 u. 4). An der Westfassade wurde im Jahr 2022 ein Halbhöhlenbrüter-Nest festgestellt. Das Gebäude ist ausgehend von der Kreuzung Windolf-/Schwarzwaldstraße über einen weitgehend geschopterten, im westlichen Bereich bereits stark verfallenen, versiegelten Weg zugänglich (LUBW-Biotyp-Nrn. 33.70/60.21, 60.23; 2 Punkte pro m²). Südlich des Gebäudes befindet sich eine kleine Trockensteinmauer (s. Abb. 8, Foto Nr. 3, LUBW-Biotyp-Nr. 23.40, 11 Punkte pro m²). Angesichts des maroden Zustands der Mauer (bereits stark verfallen, vermoost) sowie deren Lage (Beschattung durch das südlich anschließende Bestandsgebäude auf Flst. Nr. 4) wird zur Bewertung der Mauer das Feinmodul angewandt. Es erfolgt eine entsprechende Abwertung.

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks befindet sich zudem ein kleiner Schuppen, welcher als Grünschnittlager genutzt wird. Das Innere des Schuppens ist durch einige Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel zugänglich (s. Abb. 8, Foto Nr. 2). Auch hier wurde im Jahr 2022 ein Halbhöhlenbrüter-Nest nachgewiesen. Auf den die Gebäude umgebenden Grünflächen stocken einzelne Obstbäume sowie drei niedrigwüchsige Tannen. Die Grünflächen wurden angesichts deren Ausprägung als Mischtyp aus Zierrasen und Garten eingestuft (Biotyp-Nrn. 33.70/60.60, 6 Punkte pro m²; 45.30a).

- Flst. Nr. 3/1:

Auf dem Flurstück befindet sich ein kleines Bestandsgebäude, welches als Wasserpumpanlage genutzt wird (LUBW-Biototyp-Nr. 60.10, 1 Punkt pro m²). Im direkten Umfeld stocken drei Laubbäume (LUBW-Biototyp-Nr. 45.30a; s. Abb. 2; Abb. 9, Foto Nr. 4).

Aufgrund ihrer Höhe ist hier eine Hängebirke besonders markant (*Betula pendula*) nordwestlich des Bestandsgebäudes mit Astlöchern und abblätternder Rinde (s. Tab. 2, Baum Nr. 3). Die Grünfläche ist als wenig artenreiche Vielschnittwiese (Zierrasen) ausgebildet (Biototyp-Nr. 33.80, 6 Punkte pro m²). Das Flurstück wird in Richtung Süden durch einen Heckenzaun (*Ligustrum vulgare*, Biototyp-Nr. 33.40) abgegrenzt, an dessen Fuß eine lediglich tritt hohe verputzte Mauer/Stufe verläuft.

Das Bestandsgebäude sowie die umgebenden Biotopstrukturen auf Flst. Nr. 3/1 können im Zuge des Vorhabens erhalten bleiben.

- Flst. Nr. 4:

Das Grundstück ist überwiegend mit einem großen Gebäude bebaut (LUBW-Biototyp-Nr. 60.10, 1 Punkt pro m²), welches sich aus einer Autowerkstatt (östlicher Teil) sowie einem Wohnhaus mit vorgelagertem, wenig naturnahem Garten (westlicher Teil, LUBW-Biototyp-Nr. 60.60, 6 Punkte pro m²) zusammensetzt.

Der Vorplatz der Autowerkstatt entlang der Schwarzwaldstraße ist ebenso wie die Zufahrt zu der Garage des Wohnhauses gepflastert (vollständig versiegelt) (LUBW-Biototyp-Nr. 60.22, 1 Punkt pro m²; s. Abb. 9; Abb. 10, Foto Nrn. 1 bis 3). Westlich der Garagenzufahrt befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit Bodendecker-Bewuchs (*Cotoneaster horizontalis*, Biototyp-Nr. 60.53, 4 Punkte pro m²).

- Flst. Nr. 4/2 (Teilfläche)

Bei dem Flurstück handelt es sich um ein Weggrundstück (Gehweg) entlang der Schwarzwaldstraße (L 371; Biototyp-Nr. 60.21, 1 Punkt pro m²). An der Westgrenze des Flurstücks beinhaltet dieses zudem eine kleine geschotterte Fläche, welche vornehmlich als Lagerplatz für Metallteile genutzt wird. Punktuell kommt Bewuchs auf (Trittrasen) (Biototyp-Nr. 60.23/60.40, 3 Punkte pro m²). Auf der Fläche stockt ein dünnstämmiger Spitzahorn (*Acer platanoides*, Biototyp-Nr. 45.30a).

- Flst. Nr. 5:

Das Flurstück bildet den nördlichen Rand des Plangebiets; es liegt in direkter Angrenzung an den Arbach und besteht weitgehend aus einer wenig artenreichen Vielschnittwiese (Zierrasen), welche vereinzelt mit Laubbäumen bestockt ist (Biototyp-Nrn. 33.80, 6 Punkte pro m²; 45.30a; s. Abb. 11). Aufgrund ihrer Höhe und Dickstämmigkeit besonders markant sind hier eine Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie eine Hängebirke (*Betula pendula*) nahe der Windolfstraße (s. Abb. 2, Baum Nrn. 1 u. 2). Die Linde verfügt über einige Astlöcher und Holzkäfer-Fraßspuren. Auf der Wiesenfläche stockt darüber hinaus ein kleiner Forsythien-Busch (*Forsythia × intermedia* Zabel).

Entlang des Arbachs umfasst das Plangebiet darüber hinaus Teile einer Steintreppe- und Mauer sowie eines wassergefüllten Beckens. Hierbei handelt es sich um die Uferbefestigung und den Einstieg zu einem kleinen vollständig versiegelten, wassergefüllten Becken mit Anschluss an den Arbach (Biototyp-Nrn. 12.22, 4 Punkte pro m²; 23.50, 1 Punkt pro m²). Nahe des Arbachs befindet sich zudem ein Mühlstein (Biototyp-Nr. 23.00, 1 Punkt pro m²), entlang der Windolfstraße eine kleine gepflasterte Fläche (Biototyp-Nr. 60.22, 1 Punkt pro m²).

Des Weiteren kommt auf dem Flurstück, ca. 8 m südlich des Arbachs, eine Wasserleitung von dem weiter südlich gelegenen Pumphaus (bis dahin verrohrt) an die Erdoberfläche und entwässert über eine verfugte Rinne in den Arbach (Biotoptyp-Nr. 12.60, 1 Punkt pro m²). Angesichts der Ausprägung des als Graben eingestuften Biotoptyps (vollständig versiegelt bzw. verrohrt), erfolgt die Bewertung über das Feinmodul mit entsprechender Abwertung.

Am Austrittsort befindet sich eine wenige Quadratmeter große unverfugte Mauer (Biotoptyp-Nr. 23.40, 11 Punkt pro m²) sowie ein kurzer Abschnitt eines Heckenzauns (*Buxus sempervirens*, Biotoptyp-Nr. 44.30, 4 Punkte pro m²). Letztgenannte Biotopstrukturen bleiben im Zuge des Vorhabens erhalten (vgl. Anlage 1.2).

- Flst. Nr. 1883/3 (Teilfläche)

Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um das Straßenflurstück der Windolfstraße. Das Plangebiet umfasst lediglich einen schmalen Streifen hiervon, zwischen Flst. Nrn. 3/1 und 3. Dieser ist teilweise geschottert (Biotoptyp-Nr. 60.23, 2 Punkte pro m²), teilweise als Zierrasen (Biotoptyp-Nr. 33.80, 4 Punkte pro m²) ausgebildet.



Abb. 6: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (gelb) sowie den dort stockenden Einzelbäumen, unmaßstäblich
(Kartengrundlage: Google satellite, 2024)

Tab. 2: Einzelbäume innerhalb des Plangebiets

Baum Nr.	Baumart	Brusthö- hendurch- messer (cm)	Merkmale	Erhalt
1	Linde	60 cm	4 Astlöcher, Holzkäfer-Fraßspuren	x
2	Hängebirke	59 cm	-	x
3	Hängebirke	57 cm	2 Asthöhlen, stellenweise abblätternde Rinde	x
4	Spitzahorn	22 cm	-	x
5	Kirsche	44 cm	<i>im Jahr 2023 bereits gerodet</i>	
6	Spitzahorn	22 cm	-	
7	Kirsche	29 cm	-	x
8	Apfel	15 cm	-	x
9	Linde	24 cm	-	x
10	Linde	18 cm	-	x
11	Zwetschge	5 cm	-	
12	Apfel	15 cm	Stammspalten, nicht tief (dünnstämmig)	
13	Spitzahorn	18 cm	-	

**Abb. 7:** Plangebiet mit Bestandsgebäuden sowie einzelnen Gehölzen
(Foto: HPC AG, 03.01.2022)

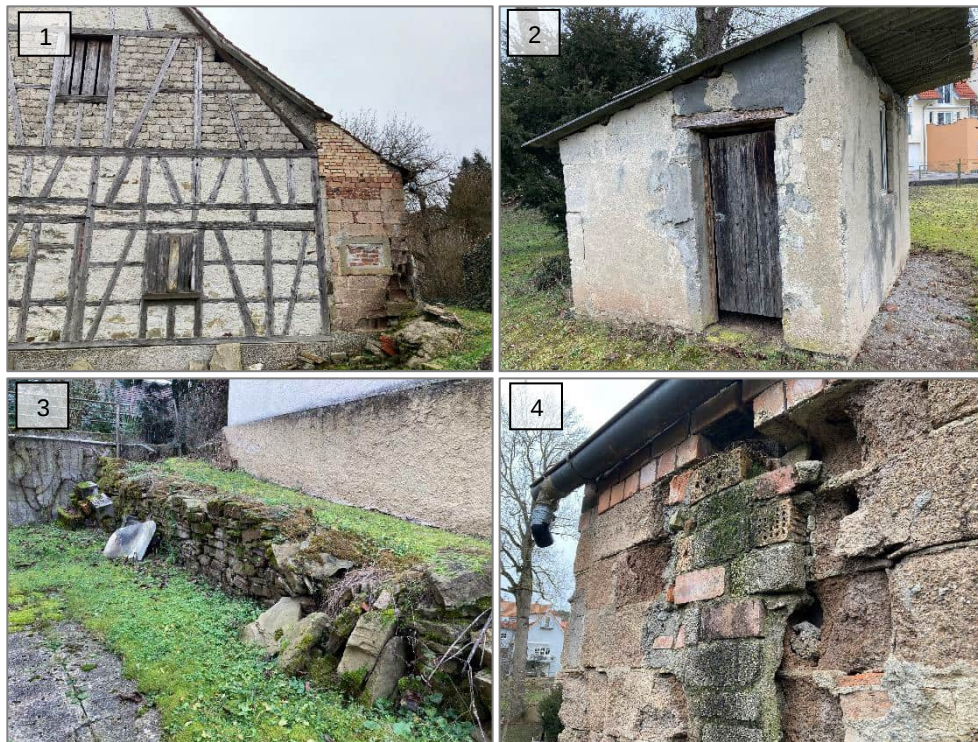


Abb. 8: Habitatstrukturen auf Flst. Nr. 3
Foto Nrn. 1, 2 u. 4: Fassade bzw. Schuppen mit Einschlupfmöglichkeiten
(Fotos: HPC AG, 03.01.2022)



Abb. 9: Südlicher Teil des Plangebiets, Autowerkstatt (links, Flst. Nr. 4) und Wohnhaus (rechts, Flst. Nr. 3)
(Foto: HPC AG, 03.01.2022)



Abb. 10: Bestandsgebäude mit umgebenden Grünflächen auf Flst. Nrn. 4 und 3/1
Foto Nrn. 1 u. 2: Wohnhaus mit Garten auf Flst. Nr. 4
Foto Nr. 3: Autowerkstatt auf Flst. Nr. 4
Foto Nr. 4: Wasserpumpanlage auf Flst. Nr. 3/1
(Fotos: HPC AG, 03.01.2022)



Abb. 11: Nördlicher Teil des Plangebiets entlang des Arbachs, Flst. Nr. 5
(Foto: HPC AG, 03.01.2022)

Akustische Vorbelastungen und/oder optische Störungen bestehen durch die angrenzenden Verkehrswege (Schwarzwaldstraße (L 371), Windolfstraße), die Ortsrandlage sowie die aktuelle Wohn- und gewerbliche Nutzung des Plangebiets.

Habitatpotenzial des Plangebiets:

Das Plangebiet in Siedlungslage ist durch eine anthropogene Nutzung sowie die unmittelbare Nähe zu einer relativ viel befahrenen Straße geprägt und bietet somit lediglich eingeschränkt Lebensräume für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten. Es ist hauptsächlich mit einem Vorkommen von Kulturfolgerarten zu rechnen. Des Weiteren ist auch ein Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten nicht gänzlich auszuschließen. Artenschutzrechtlich besonders zu berücksichtigende Arten wurden demnach in einem ersten Schritt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung eingegrenzt [3]. Des Weiteren erfolgte eine Gebäudekontrolle zur Identifikation möglicher Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse [4]. Die Ergebnisse der erfolgten Untersuchungen der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden in Kap. 2.4 zusammengefasst.

3.1.3.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine maximal mögliche GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Das Pumphaus auf Flst. Nr. 3/1 sowie die umgebenden Grünstrukturen sollen im Zuge des Vorhabens erhalten werden.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt:

- Nachteilige Auswirkungen sind durch Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zu erwarten. Die beanspruchten Lebensräume gehen dadurch vollständig verloren. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich v. a. um Biotoptypen von geringer bis maximal mittlerer Bedeutung, wie bereits bebaute Flächen, Gärten sowie relativ artenarme Wiesenflächen.

Die Durchgrünung des Plangebiets (u. a. Erhalt/Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern) gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus. Gleiches gilt für die festgesetzte Begrünung von Teilen der flachen und flachgeneigten Dachflächen. Die Begrünung ist auch unter der gesetzlich vorgeschriebenen Teilnutzung der Dachflächen für die Photovoltaik wirksam.

- Nachteilige Umweltauswirkungen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse lassen sich vermeiden, indem die Baufeldfreimachung (Abriss Gebäude auf Flst. Nr. 3, Rodung Gehölze) außerhalb der Brutperiode der Vögel bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen entfernt werden. Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen darüber hinaus große verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden. Vorsorglich wird zudem die Anbringung künstlicher Ersatzquartiere für Fledermäuse empfohlen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen ist im Zuge des Vorhabens nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG zu rechnen (vgl. Kap. 2.4).

- Eine Beeinträchtigung von innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Insekten kann durch die Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung vermieden werden (vgl. § 21 NatSchG).

3.1.4 Schutzgut Boden

3.1.4.1 Angaben zur Methodik

Zur Ermittlung der vorliegenden Bodentypen wurden die Geologische Karte sowie die Bodenkarte, je im Maßstab 1 : 50.000 herangezogen [6]. Die Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 (2) 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Inbegriffen sind darin die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens (siehe Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23 [12]). Die Bewertung der funktionalen Leistungsfähigkeit erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [13].

3.1.4.2 Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich des Plangebiets „Südlich des Arbachs“ befindet sich nach der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Bereich des Siedlungsgebiets von Wendelsheim. Angaben zum anstehenden Boden bzw. zu Bodenfunktionen liegen in diesem Bereich demnach nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Gebiet ihre natürlichen Funktionen durch Bebauung und/oder Verdichtung bereits z. T. verloren haben. Die Bodenfunktionen im Bereich der nicht versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine Ermittlung der im Umfeld anstehenden Böden und deren Funktionen (s. Tab. 3).

Im direkten Umfeld kommen entlang des Arbachs auf flachen Mulden- und Sohlentälern im Gipskeuper-Hügelland, örtlich im höheren Mittelkeuper, entstandene mäßig tiefe und tiefe Gley-Kolluvien, örtlich pseudovergleyt, selten kalkhaltig, vor (L49). Diese verfügen im Durchschnitt über mittlere bis hohe Bodenfunktionen [6]. Bei den Böden weiter westlich handelt es sich um auf schwach geneigten, meist ostexponierten Hängen und Hangfußlagen im Gipskeuper-Hügelland entstandene mäßig tief und tief entwickelte, z. T. pseudovergleyte erodierte Parabraunerden und Pararendzina-Braunerden (L28) mit im Mittel hohen Bodenfunktionen [6].

Angesichts der Tallage des Plangebiets in direkter Angrenzung an den Arbach ist anzunehmen, dass hier als Bodentyp die mäßig tiefen bis tiefen Gley-Kolluvien vorherrschen (L49). Angesichts der erwarteten anthropogenen Einflüsse innerhalb des Siedlungsgebiets werden die natürlichen Bodenfunktionen ($\emptyset$ 2,83) um 0,5 abgewertet (Wertstufe 2,33).

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hinsichtlich der Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Als Grundlage zur Bewertung der Böden wurde im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) aufbereitete Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen (s. Tab. 3) [6].

Tab. 3: Funktionen der Böden im Plangebiet

Bodenfunktion	Bodentyp/Wertstufe		
	Mäßig tiefes und tiefes Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (L49)	<i>Erodierte Parabraunerde und Pararendzina-Braunerde aus Lösslehm und lössreichen Fließerden (L28)</i>	Böden innerhalb des Plangebiets (Siedlungsgebiet)
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	<i>kein Sonderstandort</i>	<i>kein Sonderstandort</i>	-
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	<i>mittel bis hoch (2,5)</i>	<i>hoch (3,0)</i>	-
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<i>mittel bis hoch (2,5)</i>	<i>mittel (2,0)</i>	-
Filter und Puffer für Schadstoffe	<i>hoch bis sehr hoch (3,50)</i>	<i>sehr hoch (4,00)</i>	-
Ökologische Bedeutung	<i>mittel bis hoch (2,83)</i>	<i>hoch (3,00)</i>	gering bis hoch (0,00-2,33)

3.1.4.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine maximal mögliche GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt.

- Während der Bautätigkeit ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Die Bodenarbeiten haben bodenschonend zu erfolgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden im Bereich des vorliegenden natürlichen Bodens vor der Umlagerung abgetragen wird.
- Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden so weit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

- Bereiche späterer Grünflächen sind so weit wie möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Dies gilt insbesondere für die private Grünfläche am Nordrand des Plangebiets. Zum Erhalt der Sickerleistung des Grünstreifens entlang des Arbachs sind Verdichtungseffekte durch das Befahren mit schweren Maschinen sowie die Lagerung von Erd- oder Baumaterial zu vermeiden. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.
- In den neu bebauten bzw. versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0). Für die anstehenden Böden ergibt sich dadurch ein Eingriff. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung zulässig ist, umfasst ca. 710 m². Im Bereich der Gartenanlagen sowie der sonstigen Grünflächen ist davon auszugehen, dass die Böden deren natürliche Funktionen beibehalten bzw. nach Bauabschluss wiedererlangen (Wertstufe 2,33).
- Stell- bzw. Parkplätze werden so weit wie möglich im Bereich einer Tiefgarage realisiert, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Die zusätzlichen Stellplätze – außerhalb der Tiefgarage – werden nur teilweise versiegelt. Im Bereich von Rasengittersteinen mit Bewuchs, bleiben die Bodenfunktionen insgesamt teilweise erhalten (Wertstufe 0,75). Auch im Bereich geschotterter Stellplätze ist nicht mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen (Wertstufe 0,5).
- Als geeignete Minderungsmaßnahme der Flächenversiegelung gilt die Festsetzung einer Begrünung von Teilen der Dachflächen (ca. 740 m²). Die Substrathöhe der Dachbegrünung wird auf mind. 10 cm festgesetzt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

3.1.5.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wurden u. a. die Geologische und die Hydrogeologische Karte, jeweils im Maßstab 1 : 50.000 herangezogen [6]. Des Weiteren wurde die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg abgerufen [15]. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unter Berücksichtigung von Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Schutzfunktion [10].

3.1.5.2 Bestand und Bewertung

Bei den oberflächennah anstehenden geologischen Deckschichten handelt es sich in weiten Teilen des Plangebiets im Einflussbereich des Arbachs um Verschwemmungssedimente, welche über eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit verfügen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets handelt es sich bei den oberflächennah anstehenden geologischen Deckschichten um Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen. Je nach lithologischer Ausbildung sind dies Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Deckschichten mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit [6].

Das Plangebiet liegt in der Zone III B im Wasserschutzgebiet KIEBINGEN der Ammertal-Schönbuch-Gruppe. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets verläuft der in diesem Abschnitt durch betonierte Seitenwände befestigte Arbach. Die Flächen unmittelbar am Arbach liegen teilweise im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen bzw. extremen Hochwassers (HQ₁₀₀, HQ_{extrem}).

3.1.5.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine maximal mögliche GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen bereiten folgende Auswirkungen für das Schutzgut Wasser vor:

- In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies grundsätzlich auch für gepflasterte Flächen. Innerhalb des Plangebiets ist mit einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 710 m² zu rechnen.
 - Ein Teil der Dachflächen wird begrünt. Dies trägt zur Retention von Niederschlagswasser bei und entlastet Kanalsysteme und Vorfluter. Angesichts der Flächengröße der geplanten Dachbegrünung (ca. 740 m²) ist davon auszugehen, dass eine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses dadurch vermieden werden kann.
 - Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebiets getrennt erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Abgesehen davon ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers, welches nicht über die Dachbegrünung zurückgehalten wird, in den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets versickern kann, sodass die Grundwasserneubildung hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind durch das Vorhaben demnach nicht zu erwarten.
- Der Bereich der dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ (Überschwemmungsfläche) liegt außerhalb des vorgesehenen Baufensters und wird als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung sowie sonstige Veränderungen (Aufschüttung, Abgrabung etc.) sind hier zum Schutz vor Überschwemmungen unzulässig. Demnach geht im Zuge des Vorhabens kein ausgleichspflichtiges Retentionsvolumen verloren.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich zudem innerhalb der HQ_{extrem}-Fläche (s. Kap. 3.1.5.2). Überbauungen bzw. bauliche Anlagen sind innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets zulässig.

Unter den genannten Voraussetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

3.1.6.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der lokalklimatischen Gegebenheiten wurden Klimatope im Gelände abgegrenzt. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Gegebenheiten. Unterscheidungsmerkmale sind der thermische Tagesgang, die vertikale Rauigkeit des Bestands in der Windfeldstörung, die topographische Lage bzw. in geneigtem Gelände die Exposition sowie die Flächennutzung.

Ergänzend wurden topographische Karten und Luftbilder verwendet. Die Bewertung des Schutzguts erfolgt anhand der Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10].

3.1.6.2 Bestand und Bewertung

Baden-Württemberg weist insgesamt ein subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden auf. Das Plangebiet liegt im Bereich der Neckar- und Tauber-Gäuplatten (Nr. 12), innerhalb 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 am westlichen Ortsrand, nahe des Ortskerns von Wendelsheim. Es wird in östlicher und südlicher Richtung durch die Windolf- und die Schwarzwaldstraße abgegrenzt. In Richtung Norden folgt der in diesem Abschnitt stark ausgebaute Arbach, westlich das lediglich im südlichen Bereich bebaute Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten, in Richtung Arbach, ab und liegt zwischen ca. +379 und +377,5 m über NN.

Während v. a. die westlichen und südlichen Teilflächen des Plangebiets bereits bebaut sind, handelt es sich bei den übrigen Flächen um unbebaute Grünflächen, welche innerhalb des Siedlungsgebiets von Wendelsheim, in Angrenzung an den Arbach, über eine gewisse klein-klimatische Ausgleichsfunktion verfügen. Der Arbach, inklusive der unbebauten Gewässer-randstreifen, fungiert hier als Kaltluftkorridor. Dieser bleibt im Zuge des Vorhabens erhalten.

Eine Vorbelastung der Luftqualität besteht durch den Durchgangs- und Anliegerverkehr auf den angrenzenden Straßen (Schwarzwaldstraße/L 371, Windolfstraße).

3.1.6.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der erwarteten, gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen.

Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen bereiten folgende Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft vor:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche. Die Gewässerrandstreifen am Nordrand des Plangebiets, inklusive der Bachverlauf des Arbachs, verfügen über eine gewisse Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Klima/Luft (Kaltluftbahn). Diese bleibt durch das Vorhaben erhalten.
- Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzwelligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langwelliger Wärmeabstrahlung aus. Ausgleichend wirken die Freiflächen im Umfeld der neu zu versiegelten Flächen sowie der Erhalt von Gehölzen. Des Weiteren können die Auswirkungen der mikroklimatisch wirksamen Neuversiegelungsfläche (ca. 710 m²) angesichts der vorgesehenen, etwa flächengleichen Dachbegrünung (ca. 740 m²) vollständig vermieden werden. Veränderungen des Mikroklimas können somit als unmaßgeblich eingestuft werden.
- Baubedingt ist im Gebiet mit einer geringfügigen, unerheblichen Erhöhung der Schadstoffbelastung durch die Baustellenfahrzeuge zu rechnen.
- Der betriebsbedingte Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich voraussichtlich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch allerdings nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

3.1.7.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgten am 03.01.2022 sowie am 08.11.2023 Ortsbegehungen. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Nutzungstyp und -vielfalt, Relief und Einsehbarkeit aufgenommen. Das Landschaftsbild wurde nach den Hinweisen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10] bewertet, unter Verwendung der Kriterien „Eigenart“ und „Vielfalt“, sowie der Nebenkriterien „Geräusche“, „Geruch“, „Erreichbarkeit“ sowie „Beobachtbare Nutzungsmuster“.

3.1.7.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit der Neckar- und Tauber-Gäuplatten (Nr. 12). Kleineräumiger betrachtet liegt es innerhalb des Naturraums Obere Gäue (Korngäu) (Nr. 122) [15]. Dieser zeichnet sich durch ein überwiegend agrarisch geprägtes, vielgestaltiges Landschaftsbild aus (Acker- und Grünland); in den Randbereichen sind mehr oder weniger geschlossene, höher gelegene Waldgebiete (Schwarzwald, Keuperbergland) landschaftsbildprägend [7].

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand, nahe des Ortskerns von Wendelsheim. Das Gebiet ist bereits anthropogen überprägt und zeichnet sich durch eine wohn- und gartenbauliche Nutzung aus. Während insbesondere der südliche und westliche Bereich des Plangebiets bereits dicht bebaut sind und sich in das Ortsbild von Wendelsheim einfügen, zeichnen sich der mittlere und nördliche Teil über einen hohen Grünflächenanteil aus, wobei die vereinzelt stockenden Bäume die Fläche strukturieren. Aufgrund ihrer Höhe besonders markant sind hier die Gehölze im nordöstlichen Teil des Plangebiets, entlang der Windorfstraße.

In nordwestlicher Richtung folgen Offenland- sowie kleinere Gehölzflächen entlang des Bachlaufs des Arbachs. Diese verfügen über eine gewisse Landschaftsbildfunktion.

Angesichts der Lage des Plangebiets im Siedlungsgebiet von Wendelsheim, dessen hauptsächlich einheitlichen Nutzungen und/oder Strukturen, der geringen Naturnähe sowie der geringen Bedeutung zur siedlungsnahen Erholung (vgl. Kap. 3.1.2), trotz guter Einsehbarkeit des Gebiets aus nördlicher, östlicher und westlicher Richtung, wird dem Plangebiet eine relativ geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild zugewiesen.

3.1.7.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der erwarteten, gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen bereiten folgende Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft vor:

- Durch die geplante Bebauung wird das Landschafts- bzw. Siedlungsbild durch die Umstrukturierungen bzw. den Verlust einer relativ kleinen Grünfläche lediglich unmaßgeblich beeinträchtigt. So ist davon auszugehen, dass sich das Landschafts- bzw. Siedlungsbild gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich verändert. Für die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschafts- bzw. Siedlungsbild berücksichtigt.
- Die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Siedlungsbild können durch die vorgesehene Eingrünung des Gebiets, den Erhalt der Freiflächen entlang des Arbachs sowie insbesondere durch den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Gehölzen, abgemildert werden. Die geplante Pflanzung von Sträuchern und Bäumen am Nordwestrand des Plangebiets führt zudem zu einer harmonischen Ortsrandeingrünung.
- Hinsichtlich der vorgesehenen Verteilung der Gebäude innerhalb des Plangebiets (Zentrierung) ist zu erwarten, dass der optisch-ästhetische Charakter des südlichen Plangebietsteils im Vergleich zum Ausgangszustand (dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad bzw. geringer Grünflächenanteil) sogar aufgewertet wird.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.1.8.1 Angaben zur Methodik

Als kulturelles Erbe wird das Zeugnis menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art verstanden, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen [2]. Von hohem Stellenwert sind als Kulturdenkmale erfasste Kulturgüter. Kulturdenkmale sind archäologische Denkmale sowie Bau- und Bodendenkmale, die durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg registriert sind.

Als Sachgüter sind alle körperlichen Gegenstände i. S. des § 90 BGB anzusehen. Zu den Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die beispielsweise eine hohe funktionale Bedeutung hatten bzw. noch haben wie beispielsweise Brücken oder Türme, aber auch öffentliche Gebäude, Geräte und Infrastruktureinrichtungen. Als Datengrundlage dienen die Ergebnisse der Ortsbegehung sowie Topographische Karten.

3.1.8.2 Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt.

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

3.1.8.3 Beurteilung des Vorhabens

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

3.1.9 Wechselwirkungen

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

- Boden – Wasser:

Durch seine Funktion im Wasserhaushalt beeinflussen die unterschiedlichen Beeinträchtigungen des Bodens auch potenziell das darunter liegende Grundwasser. Die Versiegelung des Bodens verhindert die Grundwasserneubildung und verringert so das Grundwasserdargebot. Der Boden hat eine Schutzfunktion für das Grundwasser, indem er Schadstoffe binden, abpuffern oder chemisch umwandeln kann.

- Pflanzen – Tiere:

Die Vegetationsstrukturen im Untersuchungsraum haben Habitatfunktion für Tiere – bereits im Ausgangszustand stark eingeschränkt (vgl. Kap. 3.1.3.2).

- Luft – Mensch:

Die Beeinträchtigungen der Luft durch stoffliche und physikalische Belastungen wirken unmittelbar auf den Menschen.

Durch die Immissionen von Lärm und Schadstoffen kann der Mensch in seinem Wohlbefinden und in seiner Gesundheit beeinträchtigt werden – bereits im Ausgangszustand eingeschränkt (vgl. Kap. 3.1.2.2).

- Landschaft – Mensch – Pflanzen:

Durch die Bebauung kommt es zu einer weiteren Veränderung (Überprägung) des Landschafts- bzw. Siedlungsbilds und zu einer (visuellen) Beeinträchtigung des Menschen, die subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen werden kann. Der Bewuchs (Pflanzen) gilt hierbei als landschaftsbildprägender Faktor – bereits im Ausgangszustand eingeschränkt (vgl. Kap. 3.1.2.2 u. 3.1.7.2).

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplante Nutzung, insbesondere hinsichtlich der erwarteten zusätzlichen Versiegelung, zu erwarten. Mit dem im Gebiet festgesetzten Grünflächenanteil, der Bepflanzung sowie dem Erhalt von Grünflächen und Einzelbäumen kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird heute größtenteils wohn- und gartenbaulich genutzt. Im Bereich der Grünflächen stocken vereinzelt Obst- und Laubbäume. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Autowerkstatt (gewerbliche Nutzung), im östlichen Teil ein Pumphaus. Die Grünflächen entlang des Arbachs sowie der Großteil der im Gebiet stockenden Einzelbäume sind zum Erhalt festgesetzt und können im Zuge des Vorhabens demnach erhalten werden. Auch das Pumphaus mit umgebenden Grünflächen soll erhalten bleiben.

Die wohn- und gartenbauliche sowie gewerbliche Nutzung des Plangebiets bestimmt und begrenzt das Entwicklungspotenzial am Standort. Bei Nichtdurchführung der Planung und Weiterführung der derzeitigen Nutzung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde.

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden im vorliegenden Fall insbesondere für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden vorbereitet.

Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Gestaltung der Freiflächen, Bepflanzungen etc.) und Schutzvorkehrungen (für Boden, Grundwasser und Klima) kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass ggf. Fledermaus- und Vogelarten bau-, anlage- oder betriebsbedingt betroffen sein könnten. Eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse und Vögel wurde im Rahmen einer Gebäudekontrolle (Fledermäuse, Vögel) sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2023 (Vögel) geprüft.

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

3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

M1 Teilversiegelung im Plangebiet

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

Sämtliche Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen und in den Vorfluter zu entwässern.

Begründung: Der vorgesehene Pflasterbelag trägt, wenn auch nur geringfügig, als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgüter Boden bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten.

M2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [20], [21]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden. Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden.

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

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

M3 Schutz des Grundwassers

Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelverschlüssen auszustatten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Im Gebiet zulässige Heizöl- und Gastankanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

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

Begründung: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets, Zone III B. Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Grundwassers.

M4 Regenwassermanagement

Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebiets getrennt erfolgen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Begründung: Die Maßnahmen sollen eine schadlose Abführung von Regenwasser garantieren. Regenwasser soll dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

M4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind in Anlehnung an § 21 NatSchG 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.

M5 Artenschutz

M5a Beschränkung Baufeldfreimachung Vögel und Fledermäuse

Zum Schutz von in Bäumen und Gebäuden (Flst. Nr. 3) potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten ist ein geeigneter Zeitraum für die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen einzuhalten. Hierfür wird der Zeitraum zwischen November und Februar empfohlen.

Falls genannter Zeitraum für den Gebäudeabriss (Flst. Nr. 3) nicht eingehalten werden kann, sind die Gebäude vor deren Abriss auf den Besatz mit Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.

Hinweis: Die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten gilt lediglich für das Gebäude auf Flst. Nr. 3. Die übrigen Gebäude können saisonal unabhängig abgerissen werden.

Begründung: Der gewählte Zeitraum der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen. Die Maßnahme dient der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG.

M5b Schutz vor Kollisionen (Vögel)

Zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen > 6 m² entsprechend gekennzeichnet werden. Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.

Begründung: Durch das Sichtbarmachen großer Glasscheiben für Vögel können Kollisionen effektiv vermieden werden. Die Maßnahme dient der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG.

M5c Vorsorgliche Anbringung von Ersatzquartieren

Innerhalb der Eingrünung und/oder in den umliegenden Flächen sind vorsorglich nachfolgend aufgeführte Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen:

- 3 x Höhlenkästen
- 3 x Spaltenkästen

Begründung: Durch die Bereitstellung alternativer Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse kann das Habitatpotenzial für Fledermäuse im Gebiet aufrechterhalten werden. Es handelt sich hierbei um eine vorsorgliche Maßnahme. Auf Grundlage der erfolgten Untersuchungen stellen die betroffenen Gebäude weder eine relevante Ruhestätte noch ein Quartierstandort dar.

M6 Pflanzbindung (Pfb)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind diese entsprechend den Pflanzlisten (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 2 u. 3) mit standortgerechten, heimischen Baumarten zu ersetzen.

Begründung: Die Maßnahme dient dem Erhalt bestehender Einzelbäume sowie zur Strukturierung und Eingrünung des Plangebiets.

M7 Pflanzgebote

Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit diese nicht durch das Wohngebäude überbaut sind, sind

- mit einer mind. 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um max. 0,5 m überschreiten
- mit einer begrünten Böschung im Verhältnis 1 : 2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang) oder oberirdische Bauteile mit einer vorgepflanzten Hecke einzugrünen (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1).

M7a Pflanzgebot „Privatgärten“ (Pfg 1)/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. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

Je Baugrundstück ab 300 m² Grundstücksgröße, ist mind. 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 (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenlisten 2 u. 3). Entlang der Schwarzwald- und Windolfstraße sind v. a. stadtklimaresistente Laubbäume geeignet (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 4).

M7b Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg 2)

An der Westgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mind. ein Baum sowie zwei Sträucher anzupflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenlisten 1 u. 2). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o. g. Artenliste empfohlen. Innerhalb der Pflanzgebotfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Begründung: Die Maßnahmen dienen der landschaftsgerechten Eingrünung und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet. Die Flächen wirken zudem klimatisch ausgleichend.

M8 Private Grünfläche/Anpflanzen niedrigwüchsiger Sträucher (Pfg 3)

Der Bereich der im B-Plan dargestellten Flächenausbreitung für ein Hochwasser HQ₁₀₀ wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die festgesetzte private Grünfläche ist als extensiv genutzte, artenreiche Fettwiese zu entwickeln und zu erhalten. Die Aufwertung soll durch ein angepasstes Pflegemanagement (2 x-jährlich Mahd zu geeigneten Zeitpunkten sowie Abtrag des Mahdguts) erfolgen. Im Falle, dass sich die Vegetation mittelfristig nicht dem gewünschten Zielzustand annähert, wird die streifenweise Einbringung von Saatgut empfohlen.

Die Fläche darf weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Nebenanlagen sind unzulässig.

Die Grünfläche soll durch eine Heckenpflanzung von den südlich folgenden, vornehmlich gärtnerisch genutzten Flächen abgegrenzt werden (Pfg 3). Die Pflanzung hat nur mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern zu erfolgen (max. Endwuchshöhe 1 – 2 m, Breite ca. 2 m). Entsprechende Empfehlungen können der Pflanzenliste (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1*) entnommen werden.

Begründung: Die Maßnahme dient in erster Linie dem Hochwasserschutz. Des Weiteren können hierdurch bestehende Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. aufgewertet werden und Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet minimiert werden. Durch den Erhalt bzw. die Aufwertung einer randlichen Grünfläche fügt sich dieses relativ harmonisch in das Ortsbild ein. Die Flächen wirken zudem klimatisch ausgleichend. Durch die vorgesehene Heckenpflanzung als natürliche Barriere können Beeinträchtigungen durch eine Ausweitung der gärtnerischen Nutzung bzw. durch Tritt vermieden werden.

M9 Extensive Begrünung von Dachflächen

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zu mind. 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (s. Anhang I, 2. Extensive Begrünung von Flachdächern).

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.

3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG sind die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild zu beachten. Nach § 18 BNatSchG ist die Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Grundlage für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der § 1a BauGB. Die Eingriffsregelung ist demnach im Rahmen der Begründung des jeweiligen Plans zu leisten. Nach § 2a BauGB ist der dafür vorgesehene Rahmen der Umweltbericht.

Der vorliegende Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit den Baukörpern und Nebenanlagen 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.

3.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Feinmodul) orientiert [11]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung gehen hauptsächlich Gärten bzw. Wiesenflächen (v. a. Zierrasen), mit wenigen Einzelbäumen bestockt, sowie bereits bebaute Flächen durch Bebauung/Versiegelung verloren. Die neu überbaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche, Wege, Nebenanlagen etc.) beträgt ca. 710 m². Die Biotopstrukturen auf den Flst. Nrn. 3/1 und 5 bleiben im Zuge des Vorhabens weitgehend erhalten.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage nachfolgend aufgeführter Festsetzungen und geplanter Nutzungen:

- Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ 0,4 festgesetzt. Angesichts der zulässigen Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der erwarteten gartenbaulichen Nutzung der Grünflächen (Anlage von Terrassen, Wegen etc.) wird angenommen, dass die zulässige GRZ 0,4 durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten wird (relative Kappungsgrenze, vgl. § 19 (4) BauNVO).
- Die nicht überbaubare Fläche soll als Garten angelegt werden, es wird der Normalwert angesetzt. Angesichts der Festsetzung von Baumpflanzungen (pro Baugrundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche Pflanzung/Erhalt von einem einheimischen Obst- oder Laubbaum) wird die Fläche entsprechend über das Feinmodul aufgewertet (Pfg 1). Die zu erhaltenden Einzelbäume werden separat bilanziert (s. u.).
- Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zu mind. 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Die begrünten Dächer werden als kleine Grünfläche mit dem Normalwert angesetzt.
- Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Sie werden als Flächen mit Rasengittersteinen mit dem Normalwert angesetzt.

Auf Grundlage der aktuell zur Verfügung stehenden Planunterlagen sind diese nicht abgrenzbar und fließen demnach nicht in die Bilanz mit ein.

- Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist die Anlage einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie wird als Gebüsch mittlerer Standorte mit Einzelbäumen mit dem Normalwert angesetzt (Pfg 2).
- Die Grünfläche entlang der Nordgrenze des Plangebiets, in Angrenzung an den Arbach, soll als private Grünfläche erhalten bzw. aufgewertet werden. Bei der Fläche handelt es sich um einen Zierrasen, teils innerhalb eines Gartens, im Bereich dessen wenige Einzelbäume stocken. Vorgesehen ist hier eine Aufwertung zu einer extensiv genutzten Fettwiese mittlerer Standorte. Die Bilanzierung erfolgt mithilfe des Normalwerts. Die Einzelbäume werden separat bilanziert (s. u.). Entlang der Südgrenze der privaten Grünfläche soll eine Fläche zum Anpflanzen niedrigwüchsiger Sträucher (Pfg 3) festgesetzt werden. Sie wird als Gebüsch mittlerer Standorte mit dem Normalwert angesetzt (Pfg 2).
- Im Plangebiet können insgesamt acht Einzelbäume erhalten werden. Diese werden in Verbindung mit dem Stammumfang mit dem Normalwert bewertet.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch die geplante Aufwertung bestehender, randlicher Grünstrukturen und dem Erhalt von Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets vollumfänglich kompensiert werden. Es entsteht ein Überschuss von insgesamt 5.359 Ökopunkten.

3.4.2 Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [13] orientiert.

Im Plangebiet liegen voraussichtlich mittelwertige Böden im Bereich der Siedlungsfläche vor (Annahme: mäßig tiefe bis tiefe Gley-Kolluvien im Einflussbereich des Siedlungsgebiets). Im Bereich des Schotterwegs werden stark durch Verdichtung und Umlagerungen beeinträchtigte Böden angenommen (Wertstufe 1,0). Die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen haben keine Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen (Wertstufe 0).

Für den Boden wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. vollständige Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 710 m² vorbereitet. Geringfügig gemindert wird dieser Eingriff, indem oberirdische Stellplätze mit Pflasterbelag ausgeführt werden sollen. Abgemildert wird dies angesichts der vorgesehenen, extensiven Dachbegrünung auf ca. 740 m² Dachfläche.

Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.2 dargestellt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.578 Ökopunkten.

3.4.3 Abschließende Bilanzierung

Wie oben dargestellt, kann der Eingriff hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen im Zuge der umfangreichen Begrünung des Plangebiets überkompensiert werden. Es entsteht ein Überschuss von 5.359 Ökopunkten.

Für das Schutzgut Boden entsteht ein Defizit von 4.578 Ökopunkten. Dieses kann schutzgut-übergreifend über die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 781 Ökopunkten.

Der erforderliche Ausgleich wird demnach vollständig innerhalb des Plangebiets realisiert. Zusätzliche Flächen sind nicht erforderlich.

3.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die Versorgungssituation in Wendelsheim wurden angesichts der Inanspruchnahme privater Grundstücke mit einer Gemeinbedarfsnutzung alternative Standorte betrachtet. Danach stehen zur Umsetzung der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung. Alternative Standorte sind in Wendelsheim nur auf privaten Flächen vorhanden. Die Standorte wurden geprüft. Danach drängt sich gegenüber dem Plangebiet kein anderer Standort auf, weil es sich hierbei bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange insgesamt um eine schonendere Variante handelt (vgl. Begründung zum B-Plan [18]).

Der Standort liegt am Ortsrand, nahe des Ortskerngebiets von Wendelsheim, und bietet somit den künftigen Bewohnern die Möglichkeit auf kurzem Wege die zentralen Einrichtungen der Ortschaft sowie die Kirche, den Bäcker und Metzger, die Bank, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in Angrenzung an den Arbach, dessen Uferbereiche bereichsweise als 100-jähriges Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) eingestuft werden, wurde das Baufenster während der Planungsphase so verschoben, dass dieses nach Anregung des Landratsamts Tübingen nun vollständig außerhalb der Überschwemmungsfläche liegt.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

- fachbezogene Ortsbegehungen in den Jahren 2021 und 2023 zur Erhebung von Aspekten zu den in Kap. 3.1 aufgeführten Schutzgütern sowie zur Beurteilung des Habitatpotenzials des Standorts,
- Artenschutzgutachten mit Kartierung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung der Vogelarten im Jahr 2022,
- vorhandene Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

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

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

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

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

5 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt in der Ortschaft Wendelsheim, angesichts der Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen, den Neubau seniorengerechter Geschosswohnungen mit möglicher Tagespflege. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll der Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wendelsheim, zwischen Arbach und Schwarzwaldstraße, auf einer Fläche von ca. 0,33 ha. Östlich grenzt die Windolfstraße an das Plangebiet an. Westlich folgt das lediglich im südlichen Bereich bebaute Flst. Nr. 518 mit großen rückwärtigen Freiflächen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind bereits teilweise bebaut. Die übrige Fläche setzt sich v. a. aus Gärten und Zierrasen zusammen, welche von einzelnen Gehölzen bestockt sind. Es handelt es sich bereichsweise um einen unbeplanten Innenbereich (südlicher Teil) sowie um Außenbereichsflächen (nördlicher Teil).

Für den Standort des geplanten „Senioren Wohnens mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Das Bestandsgebäude auf Flst. Nr. 3/1 (Versorgungsfläche Wasser) bleibt im Zuge des Vorhabens erhalten (Zweckbestimmung: Pumphaus).

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Es gilt die offene Bauweise. Die vorgesehene Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Die Grünflächen im Umfeld der geplanten Gebäude sind als Gärten anzulegen. Einzelne Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt. Der unbebaute Grünsteifen entlang des Arbachs soll als mögliche Überschwemmungsfläche (HQ₁₀₀) erhalten bleiben. Abgesehen davon dienen zu pflanzende Gebüsche und Einzelbäume sowie eine Begrünung von Teilen der Dachflächen der Durchgrünung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden und sind insbesondere auf die zulässige Versiegelung von Böden und die Überbauung von Grünstrukturen zurückzuführen.

Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft und Landschaft sind, auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, lediglich geringfügige, unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form einer Habitatpotenzialeinschätzung berücksichtigt. Daraufhin erfolgte für die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel im Jahr 2022 eine Gebäudekontrolle, für die Artengruppe der Vögel zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage einer Brutvogelkartierung.

Die Baufeldvorbereitungen, d. h. die Entnahme von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden, kann unbeabsichtigt zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen und Vögeln sowie zu einer Zerstörung potenzieller Ruhestätten/Tagesverstecke (Fledermäuse) bzw. von Gelegen (Vögel) führen. Abgesehen davon ist im Falle großflächiger Verglasungen der geplanten Gebäude mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Vögel zu rechnen. Damit würden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG eintreten. Um dies zu verhindern, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

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

Hinweis: Die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten gilt lediglich für das Gebäude auf Flst. Nr. 3. Die übrigen Gebäude können saisonal unabhängig abgerissen werden.

- Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden.
- Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstandorte/Tagesverstecke von Fledermäusen sind im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen zudem vorsorglich geeignete künstliche Ersatzquartiere anzubringen:
 - 3 x Höhlenkästen
 - 3 x Spaltenkästen

Weitere artenschutzrechtliche Empfehlungen:

Als zusätzliche populationsstützende Maßnahme für Fledermäuse sowie zur Stützung der lokalen Gebäudebrüter-Populationen im Gebiet wird die Anbringung von geeigneten künstlichen Ersatzquartieren und Nistkästen im Fassadenbereich der neu geplanten Gebäude empfohlen. Die Ersatzquartiere/Nisthilfen sollten mit einem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Angesichts der geplanten, umfangreichen Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden innerhalb des Plangebiets (schutzgutübergreifend) vollumfänglich ausgeglichen werden.

Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein geringfügiger Überschuss von insgesamt 781 Ökopunkten.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin

geprüft

Jeanette Hauenstein
M.Sc. Umweltwissenschaften

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

Anhang I Pflanzlisten und Pflegehinweise

1 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen

In den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets sollen Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und/oder solitäre Einzelbäume gepflanzt werden. Als Gehölzqualität für die Baumpflanzungen sollte ein Stammumfang von mind. 17 cm verwendet werden. Die nachfolgenden Pflanzlisten (Artenlisten 1 bis 3) orientieren sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet und berücksichtigt die Empfehlungen der LUBW sowie der Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag zu Gehölzpflanzungen [8], [9], [19].

Artenliste 1 Standortgerechte, einheimische Sträucher für Heckenpflanzungen		
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
	Hunds-Rose*	<i>Rosa canina</i>
	Binernellrose*	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
	Weinrose*	<i>Rosa rubiginosa</i>

* Straucharten für die Abgrenzung der privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets (Pfg 3)

Artenliste 2 Einheimische großkronige Laubbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Artenliste 3 (Wild-)Obstbäume	
Apfel (unterschiedliche Sorten)	<i>Malus domestica</i>
Birne (unterschiedliche Sorten)	<i>Pyrus domestica</i>
Zwetschge (unterschiedliche Sorten)	<i>Prunus domestica</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kornelkirsche	<i>Prunus mas</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>

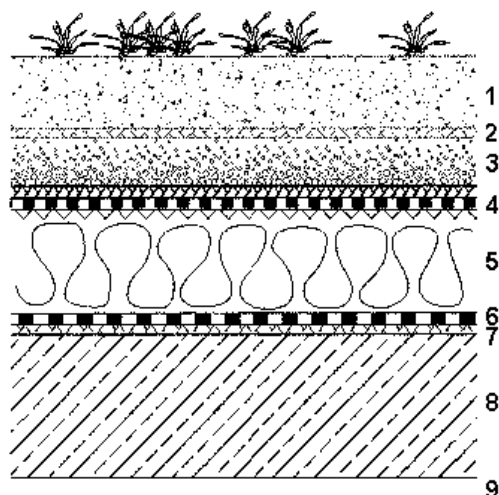
Für die Pflanzung von Einzelbäumen entlang von Straßen (Schwarzwaldstraße, Windolfstraße) sind v. a. stadtklimaresistente Laubbäume geeignet (Artenliste 4). Als Gehölzqualität sollte ein Stammumfang von mind. 18 – 20 cm verwendet werden. Für die Gehölze sollte ein angemessener offener Bodenstandraum von etwa 3,1 x 3,1 m gesichert werden. Die Pflanzflächen sollten mit pflegeextensiver Gras-Kräuter-Mischung angesät oder mit Rindenmulch belegt werden.

Artenliste 4 Großkronige Laubbäume (Auswahl von Sorten für straßenraumbegleitende Einzelbäume)	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i> 'Godesberg'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

2 Extensive Begrünung von Flachdächern

Die Dachflächen sollen zu 50 v. H. der Bruttodachfläche extensiv begrünt werden. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen. 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. Raumlufthohlräume

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</i> var. <i>columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i> 'Feuer'
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum</i> /Thymus spec.

Anhang II Literatur und Quellen

- [1] DANNER YILDIZ ARCHITEKTEN (2021): Machbarkeitsstudie zum Bauvorhaben: Neubau Seniorenwohnen mit Tiefgarage; mit möglicher Tagespflege, Stand: 23.11.2021.
- [2] GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung – rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 5 C.F. Müller Heidelberg. 480 Seiten. Verlag.
- [3] HPC AG (2022a): Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gutachten Nr. 2216243, Rottenburg, Stand: 26.01.2022.
- [4] HPC AG (2022b): Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“, Rottenburg am Neckar-Wendelsheim, Gebäudekontrolle Artenschutz, Gutachten Nr. 2216243 Protokoll vom 03.03.2022.
- [5] HPC AG (2023): Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gutachten Nr. 2216243(2), Rottenburg, Stand: 01.08.2022.
- [6] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2023a): Bodenkundliche Einheiten bzw. (Hydro-)Geologische Einheiten Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 50.000 [abgerufen am 23.08.2023].
- [7] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2023b): Naturraum Obere Gäue [abgerufen am 07.11.2023].
- [8] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (Fachdienst Naturschutz) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, Merkblatt 1, Karlsruhe.
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2013): Potenzielle natürliche Vegetation in Baden-Württemberg (Naturschutz – Spectrum Themen 100), Karlsruhe.
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2005a): 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.

Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen 05/2016.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2005b): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung.
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, Stuttgart.
- [13] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Stand Dezember 2012, Karlsruhe.
- [14] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018a): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Staatliche Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg, Weinheim.

- [15] LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2023): Daten- und Kartendienst der LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> [abgerufen am 10.12.2023].
- [16] REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN (2015): Managementplan für das FFH-Gebiet 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ und das Vogelschutzgebiet 7419-401 „Kochhartgraben und Ammertalhänge“.
- [17] REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (2013): Regionalplan 2013, Mössingen, Verbindlichkeit 10.04.2015.
- [18] STADT ROTTENBURG AM NECKAR, STADTPLANUNGSAMT (2023): Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“, Lageplan, Begründung, Planungsrechtliche Festsetzungen u. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Stand: 20.01.2023, ergänzt 31.05.2023.
- [19] STÄNDIGE KONFERENZ DER GARTENAMTSLEITER BEIM DEUTSCHEN STÄDTETAG: Empfehlungen zur Pflanzung von Straßenbäumen.
- [20] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart.
- [21] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1994): Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28, Stuttgart.
- [22] VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT (VVG) STADT ROTTENBURG AM NECKAR MIT DEN GEMEINDEN HIRRLINGEN, NEUSTETTEN UND STARZACH (2001): Flächennutzungsplan. Verbindlichkeit Juni 2001.
- [23] VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT (VVG) STADT ROTTENBURG AM NECKAR MIT DEN GEMEINDEN HIRRLINGEN, NEUSTETTEN UND STARZACH (2020): Landschaftsplan. Verbindlichkeit Februar 2020.

Anhang III Rechtsquellen

BauGB	Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
BauNVO	Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsordnung Baden-Württemberg, neugefasst durch Bek. vom 21.11.2017
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998, BGBl. I 1998, S. 502
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) in der aktuellen Fassung
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) in der aktuellen Fassung
22. BImSchV	Zweiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV) in der aktuellen Fassung
26. BImSchV	Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) in der aktuellen Fassung
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542
DSchG	Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797)
EU-VSR	EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
FFH-RL	FFH-Richtlinie – 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)
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL, Baden-Württemberg in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. vom 01.01.2018
LBodSchAG	Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert am 17. Dezember 2020

NatSchG	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, mit aktuellen Änderungen
ÖKVO	Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Stand vom 19. Dezember 2010
PVPf-VO	Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) Vom 11. Oktober 2021
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)
TA Luft	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI. S. 511)
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, mit aktuellen Änderungen
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18. August 2021

ANLAGE 1

Biotoptypen Bestand/Planung

- 1.1 Bestand, Maßstab 1 : 500
- 1.2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500



Legende

- Bestand Biotoptypen
- 12.22 Stark ausgebauter Bachabschnitt
 - 12.60 Graben (versiegelt), 23.40 Verfugte Mauer oder Treppe, 23.50 Trockenmauer
 - 23.00 Morphologische Sonderformen anthropogenen Ursprungs
 - 33.70/60.21 Trittrassen/Völlig versiegelte Straße oder Platz, 60.22 Gepflasterter Weg oder Platz
 - 33.80 Zierrasen
 - 33.80/60.60 Zierrasen/Garten
 - 44.30 Heckenzaun
 - 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
 - 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
 - 60.23/60.40 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter/Lagerplatz
 - 60.53 Bodendecker-Anpflanzung
 - 60.60 Garten
 - Einzelbäume

- Sonstiges
- Umgrenzung Plangebiet "Südlich des Arbachs"
 - Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg von 23.11.2012/08.02.2016
 - Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem (Hochwasserlinie HQ extrem) nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg von 23.11.2012/08.02.2016
 - Flurstücke

Hintergrundkarte: Google satellite



Bauherr/Auftraggeber/Antragsteller:

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Planverfasser:



HPC AG Rottenburg
Schütte 12-16
72108 Rottenburg
www.hpc.ag



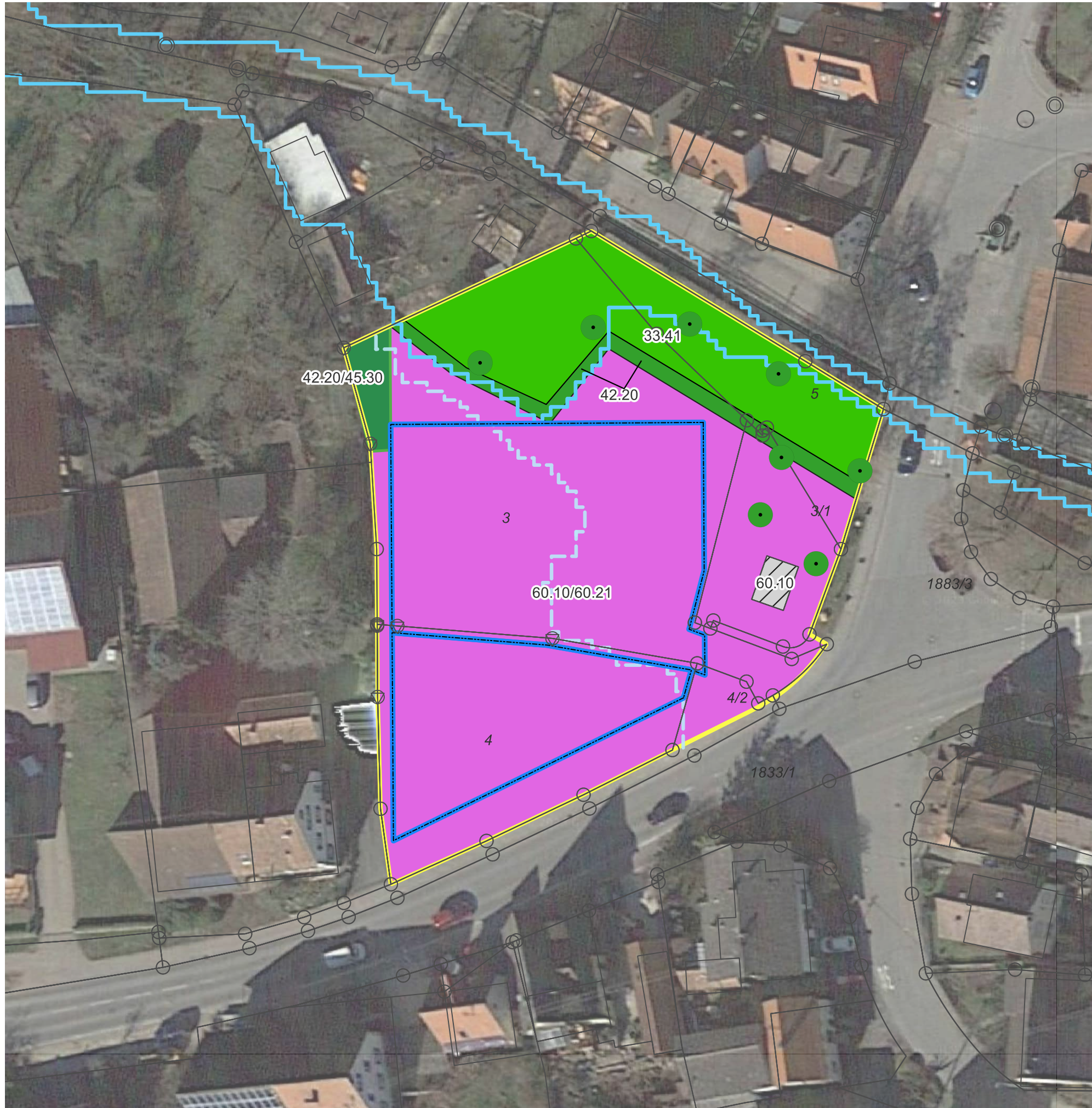
Projekt:

Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“,
Rottenburg am Neckar-Wendelsheim
– Begründung Teil II: Umweltbericht –

Darstellung:

Bestand

Anlage:	1.1	Projektnummer:	2303754	Planstand:	16.01.2024
Maßstab:	1 : 500	Plangröße [mm]:	297x 420	gezeichnet:	jha
Layout:	DINA3			geprüft:	bei
Koordinatensystem:	ETRS89/UTM Z32 (EPSG 25832)			Höhensystem:	DHHN2016



Legende

Planung Biotoptypen

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Private Grünfläche)
- 42.20/45.30 Gebüsch mittlerer Standorte/Einzelbäume (Pfg 2),
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (Pfg 3)
- 60.10/60.21 Von Bauwerken bestandene Fläche/Völlig versiegelt
(Gemeinbedarfsfläche; GRZ 0,4)

Bestand (Erhalt)

- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (Pumphaus)
- Einzelbäume (Pfb)

Sonstiges

- Umgrenzung Plangebiet "Südlich des Arbachs"
- Baufenster
- Flächenausbreitung Hochwasser HQ 100
(Hochwasserlinie HQ 100) nach Hochwassergefahrenkarte
Baden-Württemberg von 23.11.2012/08.02.2016
- Flächenausbreitung Hochwasser HQ extrem
(Hochwasserlinie HQ extrem) nach Hochwassergefahrenkarte
Baden-Württemberg von 23.11.2012/08.02.2016
- Flurstücke

Hintergrundkarte: Google satellite



Bauherr/Auftraggeber/Antragsteller:

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Planverfasser:



HPC AG Rottenburg
Schütte 12-16
72108 Rottenburg
www.hpc.ag



Projekt:

Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“,
Rottenburg am Neckar-Wendelsheim
– Begründung Teil II: Umweltbericht –

Darstellung:

Geplante Nutzung

Anlage:	1.2	Projektnummer:	2303754	Planstand:	16.01.2024
Maßstab:	1 : 500	Plangröße [mm]:	297x 420	gezeichnet:	jha
Layout:	DIN A3			geprüft:	bei
Koordinatensystem:	ETRS89/UTM Z32 (EPSG 25832)			Höhensystem:	DHHN2016

ANLAGE 2

Detailbilanz

- 2.1 Detailbilanz Lebensräume
- 2.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3.1.3 und 3.3.3)

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/ m²	Ökopunkte
	1	12.22	Stark ausgebauter Bachabschnitt	sehr gering	4	4
	2	12.60	Graben (versiegelt)	sehr gering	3	6
	1	23.00	Morphologische Sonderformen anthropogenen Ursprungs (Mühlstein)	sehr gering	1	1
	5	23.40	Trockenmauer (stark beeinträchtigt durch Verfall und/oder Beschattung etc.)	mittel	11	55
	5	23.50	Verfugte Mauer oder Treppe	sehr gering	1	5
	80	33.70/ 60.21	Trittrassen/ Völlig versiegelte Straße oder Platz (30 % / 70 %)	sehr gering	2	160
	720	33.80	Zierrasen	sehr gering	4	2.880
	1.480	33.80/ 60.60	Zierrasen/Garten	gering	6	8.880
	1	44.30	Heckenzaun (Buchs)	gering	4	4
	5	44.30	Heckenzaun (Gewöhnlicher Liguster)	gering	5	25
	560	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	sehr gering	1	560
	180	60.22	Gepflasterte Straße oder Platz (versiegelt)	sehr gering	1	180
	60	60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Schotterweg)	sehr gering	2	120
	90	60.23/ 60.40	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter/Lagerplatz (stellenweise mit Bewuchs)	sehr gering	3	270
	40	60.53	Bodendecker-Anpflanzung (Zwergmispel)	sehr gering	4	160
	80	60.60	Garten	gering	6	480
	13 Stück	45.30a	Einzelbaum (Laub- und Obstbäume) auf geringwertigen Standorten, StU zwischen 5 cm und 60 cm (Berechnung auf Grundlage der ermittelten Stammumfänge, s. Tab. 2 Umweltbericht)	gering	6	7.310
Summe	3.310					21.100

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4)	750	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene/versiegelte Fläche (Gemeinbedarfsfläche, Nebenanlagen, Stellplätze etc.) <i>Annahme GRZ 0,6 gemäß § 19 BauNVO, zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %</i>	sehr gering	1	750
	740	60.50	Kleine Grünfläche (Dachbegrünung, Annahme: 50 % der Bruttodachfläche)	sehr gering	4	2.960
	700	60.60	Garten (pfg 1: Privatgärten/nicht überbaute Fläche), pro Baugrundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche Pflanzung/Erhalt von einem einheimischen Obst- oder Laubbaum	gering	8	5.600
	60	42.20/ 45.30	Gebüsch mittlerer Standorte/Einzelbäume (Pfg 2: Ortsrandeingrünung)	mittel	14	840
Private Grünfläche, Flst. Nr. 3/1, Pumphaus	20	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Pumphaus)	sehr gering	1	20
	290	33.80	Zierrasen	gering	4	1.160
	596	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (private Grünfläche)	mittel	13	7.748
	140	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (private Grünfläche, Pfg 3: Anpflanzen von niedrigwüchsiger Hecke)	mittel	14	1.960
	1	12.22	Stark ausgebauter Bachabschnitt	sehr gering	4	4
	2	12.60	Graben (versiegelt)	sehr gering	3	6
	1	23.00	Morphologische Sonderformen anthropogenen Ursprungs (Mühlstein)	sehr gering	1	1
	5	23.40	Trockenmauer (stark beeinträchtigt durch Verfall und/oder Beschattung etc.)	mittel	11	55
	5	23.50	Verfugte Mauer oder Treppe	sehr gering	1	5
Einzelbäume	8 Stück	45.30	Einzelbäume (Pfb: Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen), Berechnung auf Grundlage der ermittelten Stammumfänge, s. Tab. 2 Umweltbericht (Erhalt)	gering	6	5.350
Summe	3.310					26.459

Bilanz

Eingriff = Ausgleichsbedarf
Ausgleich Plangebiet
Überschuss

21.100
26.459
5.359

Detailbilanz Schutzgut Boden

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3.1.4 und 3.3.3)

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Bebauung, versiegelte Fläche	780	Überbauung/Nebenanlagen, Zuwegung	0,00	0,00	0	0
Bebauung (Pumphaus)	20	Bebauung (Pumphaus)	0,00	0,00	0	0
Schotterweg	60	Überbauung/Nebenanlagen, Zuwegung (Neuversiegelung)	1,00	0,00	60	240
Unversiegelte Böden innerhalb des Plangebiets, Annahme: mäßig tiefe bis tiefe Gley-Kolluvien im Einflussbereich des Siedlungsgebiets	650	Überbauung/Nebenanlagen, Zuwegung (Neuversiegelung)	2,33	0,00	1.515	6.058
	1.800	Gärten, Zierrasen (Erhalt), Pflanzgebietsflächen etc.	2,33	2,33	0	0
Summen KB	3.310				1.515	6.058
					Kompensationswirkung	
Minderung/Kompensation	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x (BnM-BvM)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Begrünung von Dachflächen, Substratmächtigkeit 0,1 m	740	Begrünte Dächer (50 % der Bruttodachfläche)	0,50	0,00	370	1.480
Summen KW	740				370	1.480
E/A Bilanz (KB-KW)						-4.578

Erläuterungen:

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

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlich des Arbachs" in Wendelsheim

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden
anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Plangebiet

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

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

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

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

Bestehende Nutzung Plangebiet

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

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen Gutachten beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung
- Gebäudekontrolle Artenschutz
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Avifauna
- Umweltbericht

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und sind im Umweltbericht (siehe Teil II zur Begründung) beschrieben und bewertet. Erheblich nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen lassen sich nicht feststellen. Da das Gebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans unbebaut ist, sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan umzusetzen.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet ist bisher weitgehend einer privaten wohnbaulichen Nutzung unterzogen. Entlang der Landesstraße L 371 erfolgt zudem eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Werkstatt). Angesichts dessen spielt das Gebiet für die ortsnahe extensive Erholung keine besondere Rolle.

Das Plangebiet soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Senioren Wohnen mit Stützpunkt Sozialstation und Gemeinschaftsräumen“ entwickelt werden (GRZ 0,4). Angesichts der erwarteten, gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um bis zu 50 %, wird eine GRZ von 0,6 angenommen. Die unbebauten Flächen werden vornehmlich als Gärten und kleine Grünflächen genutzt. Bereichsweise ist die Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen. Entlang des Arbachs ist eine private Grünfläche festgesetzt, zur Eingrünung des nordwestlichen Randbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

a) Verkehrsbedingte Immissionen

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 langfristig wird die geplante Gebietsentwicklung eine Erhöhung des Verkehrs und damit verkehrsbedingte Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zur Folge haben. Nach einer überschlägigen Ermittlung im Zuge der Lärmaktionsplanung ist die erwartete betriebsbedingte Verkehrszunahme allerdings als gering einzustufen; eine nennenswerte Zunahme der Lärmwerte ist demnach nicht zu erwarten. Die örtliche Belastung wird demnach nach fachlicher Einschätzung für diese Lage als zumutbar eingeschätzt.

Gleichwohl werden im Zuge der konkreten Planung Maßnahmen zur Minderung, wie beispielweise eine Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Abstände zur schützenswerten Nachbarbebauung etc., geprüft. Angesichts der Verkehrswegnähe sind des Weiteren auch für die künftigen Bewohner der Senioren-Wohnanlage entlang der Landesstraße L 371 je nach Lage der geplanten Gebäude Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen

b) Anlagenbedingte Immissionen

Als erheblich belästigend einzustufende Luftbelastungen durch Geruch, Staub oder Rauch sowie Lärmemissionen sind im Plangebiet hinsichtlich der geplanten Nutzung als Senioren-Wohnanlage nicht zu erwarten. Hinsichtlich Lärmemissionen gelten grundsätzlich die Regelungen der TA Lärm.

c) Auswirkungen auf die extensive Erholung

Das Gebiet verfügt hinsichtlich dessen Grünflächenanteil sowie der strukturierenden Einzelbäume zwar über eine gewisse optisch-ästhetische Bedeutung, hat für die (Nah-)Erholung angesichts der privaten Nutzung allerdings keine direkte Nutzungsfunktion. Im Zuge der Planung ist zudem von einem partiellen Erhalt der Grünflächen und Einzelbäume sowie von einer umfänglichen Eingrünung des Gebiets auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge des Vorhabens demnach nicht zu erwarten. Erschließung und Bebauung des Gebiets ziehen dahingehend keine relevanten nachteiligen Auswirkungen nach sich.

d) Schutz der Bewohner der Senioren-Wohnanlage

Die Bewohner des Seniorenheims sollen künftig durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor der Verkehrsbelastung der Schwarzwaldstraße (L 371) geschützt werden. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 wird im Rahmen des jeweiligen Bauantrags geprüft.

Angesichts der Lage des Plangebiets im Bereich von Überschwemmungsflächen (HQextrem), können Hochwasserereignisse mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ100) nicht ausgeschlossen werden. In den B-Plan wird daher eine Reihe von Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen, welche der Gefahrenabwehr und damit der Vermeidung insbesondere von Sachschäden dienen. Dies betrifft u. a. die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des Wasserpegels eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem). Zum Schutz des Eigentums sind abgesehen davon geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorgesehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

Nachteilige Auswirkungen sind durch die erhebliche Versiegelung zu erwarten (Gebäude, Stellplatzflächen und Nebenanlagen). Dadurch gehen die beanspruchten Lebensräume vollständig verloren. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Flächen zur Eingrünung). Die vorgesehene Dachbegrünung und Durchgrünung des Plangebiets gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus.

Nachteilige Umweltauswirkungen für die Vogelwelt und die Fledermäuse lassen sich vermeiden, indem die zu rodenden Gehölze außerhalb der Brutperiode der Tiere bzw. der Aktivitätszeit der Fledermäuse entfernt werden. Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen darüber hinaus große verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden. Vorsorglich wird zudem die Anbringung künstlicher Ersatzquartiere für Fledermäuse empfohlen.

Eine Beeinträchtigung von innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Insekten kann durch die Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung vermieden werden

Boden

Es ist davon auszugehen, dass die Böden im Gebiet ihre natürlichen Funktionen durch Bebauung und/oder Verdichtung bereits z. T. verloren haben.

In neu versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig.

In teilversiegelten Bereichen, wie den Pkw-Stellplätzen, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung können ebenfalls Teile der verlorenen Bodenfunktionen erhalten werden.

Wasser

In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies grundsätzlich auch für gepflasterte Flächen. Innerhalb des Plangebiets ist mit einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 710 m² zu rechnen.

- Ein Teil der Dachflächen wird begrünt. Es ist davon auszugehen, dass eine maßgebliche Erhöhung des Oberflächenabflusses dadurch vermieden werden kann.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird dem Vorfluter zugeführt. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Abgesehen davon ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers, welches nicht über die Dachbegrünung zurückgehalten wird, in den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets versickern kann, sodass die Grundwasserneubildung hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind durch das Vorhaben demnach nicht zu erwarten.

Im Zuge des Vorhabens kein ausgleichspflichtiges Retentionsvolumen verloren.

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

Klima und Luft

Eine Vorbelastung der Luftqualität besteht durch den Durchgangs- und Anliegerverkehr auf den angrenzenden Straßen (Schwarzwaldstraße/L 371, Windolfstraße).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche. Die Gewässerrandstreifen am Nordrand des Plangebiets, inklusive der Bachverlauf des Arbachs, verfügen über eine gewisse Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Klima/Luft (Kaltluftbahn). Diese bleibt durch das Vorhaben erhalten.

Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzwelligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langwelliger Wärmeabstrahlung aus. Ausgleichend wirken die Freiflächen im Umfeld der neu zu versiegelten Flächen sowie der Erhalt von Gehölzen. Des Weiteren können die Auswirkungen der mikroklimatisch wirksamen Neuversiegelungsfläche (ca. 710 m²) angesichts der vorgesehenen, etwa flächengleichen Dachbegrünung (ca. 740 m²) vollständig vermieden werden. Veränderungen des Mikroklimas können somit als unmaßgeblich eingestuft werden.

Der betriebsbedingte Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich voraussichtlich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch allerdings nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird das Landschafts- bzw. Siedlungsbild durch die Umstrukturierungen bzw. den Verlust einer relativ kleinen Grünfläche lediglich unmaßgeblich beeinträchtigt. So ist davon auszugehen, dass sich das Landschafts- bzw. Siedlungsbild

gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich verändert. Für die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und das Landschafts- bzw. Siedlungsbild berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Siedlungsbild können durch die vorgesehene Eingrünung des Gebiets, den Erhalt der Freiflächen entlang des Arbachs sowie insbesondere durch den Erhalt bzw. die Neupflanzung von Gehölzen, abgemildert werden. Die geplante Pflanzung von Sträuchern und Bäumen am Nordwestrand des Plangebiets führt zudem zu einer harmonischen Ortsrandeingrünung.

Hinsichtlich der vorgesehenen Verteilung der Gebäude innerhalb des Plangebiets (Zentrierung) ist zu erwarten, dass der optisch-ästhetische Charakter des südlichen Plangebietsteils im Vergleich zum Ausgangszustand (dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad bzw. geringer Grünflächenanteil) sogar aufgewertet wird.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche Siedlung“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt. Mögliche Funde sind dem Landesdenkmalamt zu melden.

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

Energienutzung

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

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:
Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser) Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen. Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Mit den im Gebiet festgesetzten Grünflächenanteil, der Bepflanzung sowie dem Erhalt von Grünflächen und Einzelbäumen kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

2.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Südlich des Arbachs“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i.W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit dem Baukörpern und Nebenanlagen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56.420 Ökopunkten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde festgestellt, dass ggf. brütende Vögel im Rahmen der Bauvorbereitung betroffen sein können. Zur Baufeldbereinigung sind Festsetzungen getroffen, ebenso CEF-Maßnahmen festgelegt und auch umgesetzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Rahmen der Planung gehen hauptsächlich Gärten bzw. Wiesenflächen (v. a. Zierrasen), mit wenigen Einzelbäumen bestockt, sowie bereits bebaute Flächen durch Bebauung/Versiegelung verloren. Die neu überbaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche, Wege, Nebenanlagen etc.) beträgt ca. 710 m². Die Biotopstrukturen auf den Flst. Nrn. 3/1 und 5 bleiben im Zuge des Vorhabens weitgehend erhalten.

Zum Ausgleich werden Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und mit entsprechenden Pflanzgeboten gesichert. Die Dachfläche soll begrünt werden. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Einzelbäume sind zum Erhalt festgesetzt. Private Grünfläche wird erhalten und aufgewertet. Der bisherige Zierrasen soll als extensiv genutzte Fettwiese mittleren Standorts aufgewertet werden.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch die geplante Aufwertung bestehender, randlicher Grünstrukturen und dem Erhalt von Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets vollumfänglich kompensiert werden. Es entsteht ein Überschuss von insgesamt 5.359 Ökopunkten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen bzgl. der Artengruppe Vögel und Fledermäuse:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum zwischen November und Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen
- Kennzeichnung von Eckverglasungen und großflächigen Verglasungen > 6m² zum Schutz vor Kollisionen (Vögel)
- Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Schutzgut Boden

Im Plangebiet liegen voraussichtlich mittelwertige Böden im Bereich der Siedlungsfläche vor (Annahme: mäßig tiefe bis tiefe Gley-Kolluvien im Einflussbereich des Siedlungsgebiets). Im Bereich des Schotterwegs werden stark durch Verdichtung und Umlagerungen beeinträchtigte Böden angenommen (Wertstufe 1,0). Die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen haben keine Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen (Wertstufe 0). Für den Boden wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. vollständige Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 710 m² vorbereitet. Geringfügig gemindert wird dieser Eingriff, indem oberirdische Stellplätze mit Pflasterbelag ausgeführt werden sollen. Abgemildert wird dies angesichts der vorgesehenen, extensiven Dachbegrünung auf ca. 740 m² Dachfläche. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.578 Ökopunkten.

Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:

Angesichts der geplanten, umfangreichen Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden innerhalb des Plangebiets (schutzgutübergreifend) vollumfänglich ausgeglichen werden.

Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein geringfügiger Überschuss von insgesamt 781 Ökopunkten.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 02.02.2022 im Zeitraum bis 16.03.2022 statt. Von behördlicher Seite erfolgten acht Rückmeldungen:

1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Baufeldfreimachung ist auf Zeitraum November bis Februar einzugrenzen
→ berücksichtigt, siehe Textteil.
 - Artenschutz:
 1. Bestandsgebäude Habitatpotenzial für Fledermäuse und Vögel – Untersuchung der Gebäude ist vorzunehmen
→ berücksichtigt, vertiefte Untersuchung für Vögel wurde durchgeführt
 2. Hinweis auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse in Form von Baumhöhlen
→ Zurückweisung, Empfehlung des Erhalts der Bäume seitens Gutachter, bei Entfernung von Baum Nr. 3 (da Standort an Baugrenze) vorab Besatzkontrolle und ggf. CEF-Maßnahme
 3. Hinweis auf eventuelle Habitatelemente für Reptilien
→ Zurückweisung, bei Geländebegehung wurden keine geeigneten Lebensraumelemente festgestellt
 - Umwelt und Gewerbe
 1. Bebauung innerhalb Überschwemmungsgebiet, Betrachtung des nördlicher Bereich des Plangebiets planungsrechtlich als Außenbereich
→ berücksichtigt, die Baugrenze im Norden wurde zurück genommen, Überschwemmungsfläche des HQ₁₀₀ liegt nun außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Der Gewässerrandstreifen und die Überflutungsfläche des HQ₁₀₀ wurden als private Grünfläche festgesetzt
 2. Altlasten – eventuell Untergrundverunreinigungen aufgrund bisheriger Nutzung des Plangebiets als Kfz-Werkstatt
→ Kenntnisnahme, der Aushub der Baugrube wird bei Abfuhr untersucht#
 3. Niederschlagswasserbeseitigung, keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich
→ Kenntnisnahme
2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Geotechnik, Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
→ berücksichtigt, Hinweis im Bebauungsplan
 - Boden und Mineralische Rohstoffe, keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken
→ Kenntnisnahme
 - Grundwasser, Hinweis auf Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Kiebingen“
→ Kenntnisnahme
 - Bergbau und Geotopschutz, Plangebiet wird nicht tangiert
→ Kenntnisnahme

3. Regionalverband Neckar-Alb
 - innerörtliche Entwicklungsmaßnahmen in verdichteter Bauweise mit überwiegend kleineren Wohnungen wird begrüßt.
 - Kenntnisnahme
4. Landesamt für Denkmalpflege
 - Hinweis auf Lage im Randbereich des ehemaligen aufgestauten Dorfteichs, Aufnahme der §§ 20 und 27 DSchG reicht aus
 - Kenntnisnahme
5. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Bund Ortsverband Rottenburg
 - Hochwasser, Hinweis auf das Risiko einer Überflutung großer Bereiche des geplanten Gebiets, Ausgleich für Retentionsflächen ist zwingend in die Planung mit aufzunehmen
 - Kenntnisnahme, überbaubare Fläche wurde reduziert, für mögliche Überflutungen bzw. das HQ_{extrem} sind im B-Plan Festsetzungen getroffen
 - Vegetationsbestand, Hinweis zum Schutz von zwei bestehenden Eichenbäumen
 - Kenntnisnahme, Flächen liegen außerhalb des Plangebiets
 - Verfahren §13b, BUND sieht keine Maßgabe für Abwicklung des Bplan-Gebiets mit §13b
 - Zurückweisung, Bezug auf gesetzliche Rahmenbedingungen durch Gesetzgeber
 - Empfehlung einer deutlichen Reduzierung des Baufensters
 - Zurückweisung, Baufenster wurde reduziert
6. Landesnaturschutzverband Ba-Wü e.V.
 - LVN schließt sich der Stellungnahme des BUND Rottenburg an
7. ASG, Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Wasserversorgung
 - keine Versorgungleitungen im Gebiet, daher nicht betroffen
 - berücksichtigt
 - Hinweis auf Lage im Wasserschutzgebiet
 - berücksichtigt
8. Deutsche Telekom
 - Hinweis auf Zuständigkeit durch Bauherrenservice der Telekom
 - Kenntnisnahme

Erste erneute Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 07.03.2023 im Zeitraum bis 06.04.2023 statt. Von behördlicher Seite erfolgten fünf Rückmeldungen:

1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Artenschutz, Maßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und müssen umgesetzt werden
 - Zustimmung
 - Umwelt und Gewerbe, Hinweis auf Untergrundverunreinigung
 - Kenntnisnahme
2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Verweis auf vorausgegangene Stellungnahme
 - Kenntnisnahme
3. Regionalverband Neckar-Alb
 - Verweis auf vorausgegangene Stellungnahme
 - Kenntnisnahme

4. ASG, Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe, Wasserversorgung
- Verweis auf vorausgegangene Stellungnahme
→ Kenntnisnahme
5. Deutsche Telekom
- Verweis auf vorausgegangene Stellungnahme
→ Kenntnisnahme

Zweite erneute Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 28.02.2024 im Zeitraum bis 06.04.2023 statt. Von behördlicher Seite erfolgten drei Rückmeldungen:

1. Landesamt für Denkmalpflege
- Hinweis auf §§ 20 und 27 DSchG hat Eingang in die Planung gefunden, keine weiteren Anregungen oder Hinweise
→ Kenntnisnahme
2. Regionalverband Neckar-Alb
- Verweis auf vorausgegangene Stellungnahmen
→ Kenntnisnahme
3. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
- Naturschutz, Hinweis auf artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Änderungen führen zu keinen zusätzlichen artenschutzrechtlichen bzw. -rechtlichen Anforderungen, Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen umgesetzt werden
→ Kenntnisnahme
- Landwirtschaft, Hinweis zur Aufnahme eines Passus in textlichen Festsetzungen bezüglich landwirtschaftlicher Gerüche im Plangebiet
→ Kenntnisnahme, Passus wurde aufgenommen

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.02.2022 bis 16.03.2022 durchgeführt.

Es wurden sieben schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

1. Eigentumsverhältnisse, Absicht der Eigentümer an der bestehenden Nutzung festzuhalten, keine Veräußerung der Grundstücke
→ Zurückweisung, Vollzugsfähigkeit eines B-Plans wird grundsätzlich nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass seine Festsetzungen mit den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen im Plangebiet nicht übereinstimmen
2. Abwägung privater und öffentlicher Belange, Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer
→ Zurückweisung, Hinweis hohes Allgemeinwohlinteresse, hinreichende öffentliche Interessen
3. Standortalternativen, Hinweis auf mögliche alternative Grundstücke in der Umgebung
→ Zurückweisung, keine gleich geeigneten Flächen verfügbar

4. Funktionslosigkeit (künftiger) Bebauungsplan, Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden
→ Zurückweisung, Verweis auf Ziffer 1
5. Dorfbildsatzung, Verweis auf Berücksichtigung der Satzung
→ Zurückweisung, das geplante Seniorenwohnen mit Pflegestützpunkt ist eine große Funktionseinheit. Die Vorgaben der Dorfbildsatzung sind für die kleinteiligeren Nutzungen im Siedlungsbereich ausgelegt. Die Randlage des Grundstücks und die vorgesehene großmaßstäbliche Nutzung lässt auch eine Herausnahme zu.
→ Zustimmung, Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungen / Bebauungsstrukturen ist die Dorfbildsatzung weiterhin tragfähig.
6. Denkmalschutz, Prüfung Gebäude Windolfstraße 1 auf Denkmalschutz
→ Zurückweisung, Gebäude nicht in Denkmalliste geführt
7. Baufeldfreimachung, Rodungsarbeiten
→ berücksichtigt, Kartierung der Artengruppe Vögel erfolgt, notwendige Maßnahmen (Nisthöhlen) wurden umgesetzt

Erste erneute Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.03.2023 bis 27.03.2023 durchgeführt.

Es wurden vier schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

1. Abwägung privater und öffentlicher Belange
→ Zurückweisung, dem Bebauungsplan liegen hinreichend öffentliche Interessen zugrunde, diese rechtfertigen die Einschränkung der Eigentumsinteressen der privaten Grundstückseigentümer
2. Eigentumsverhältnisse, keine Veräußerung der Grundstücke, Verwirklichung des B-Plans unwahrscheinlich
→ Zurückweisung, Vollzugsfähigkeit eines B-Plans wird grundsätzlich nicht allein dadurch in Frage gestellt, dass seine Festsetzungen mit den bestehenden tatsächlichen Verhältnissen im Plangebiet nicht übereinstimmen
3. Bedarf für betreutes Wohnen, Bedarf nicht erkennbar
→ Zurückweisung, Bürgerbeteiligung ergab, dass die Wohnsituation im Alter und Betreuung im Ort ein wichtiges Thema ist.
4. Standortalternative, Angaben zum Alternativstandort Obere Dorfstraße Flst. Nr. 221 nicht richtig
→ Zurückweisung, Standort wird als weiterhin ungeeignet eingestuft

Zweite erneute Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 11.03.2024 bis 22.03.2024 durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Alternative Standorte wurden auf Grundlage einer Standortbewertung geprüft.

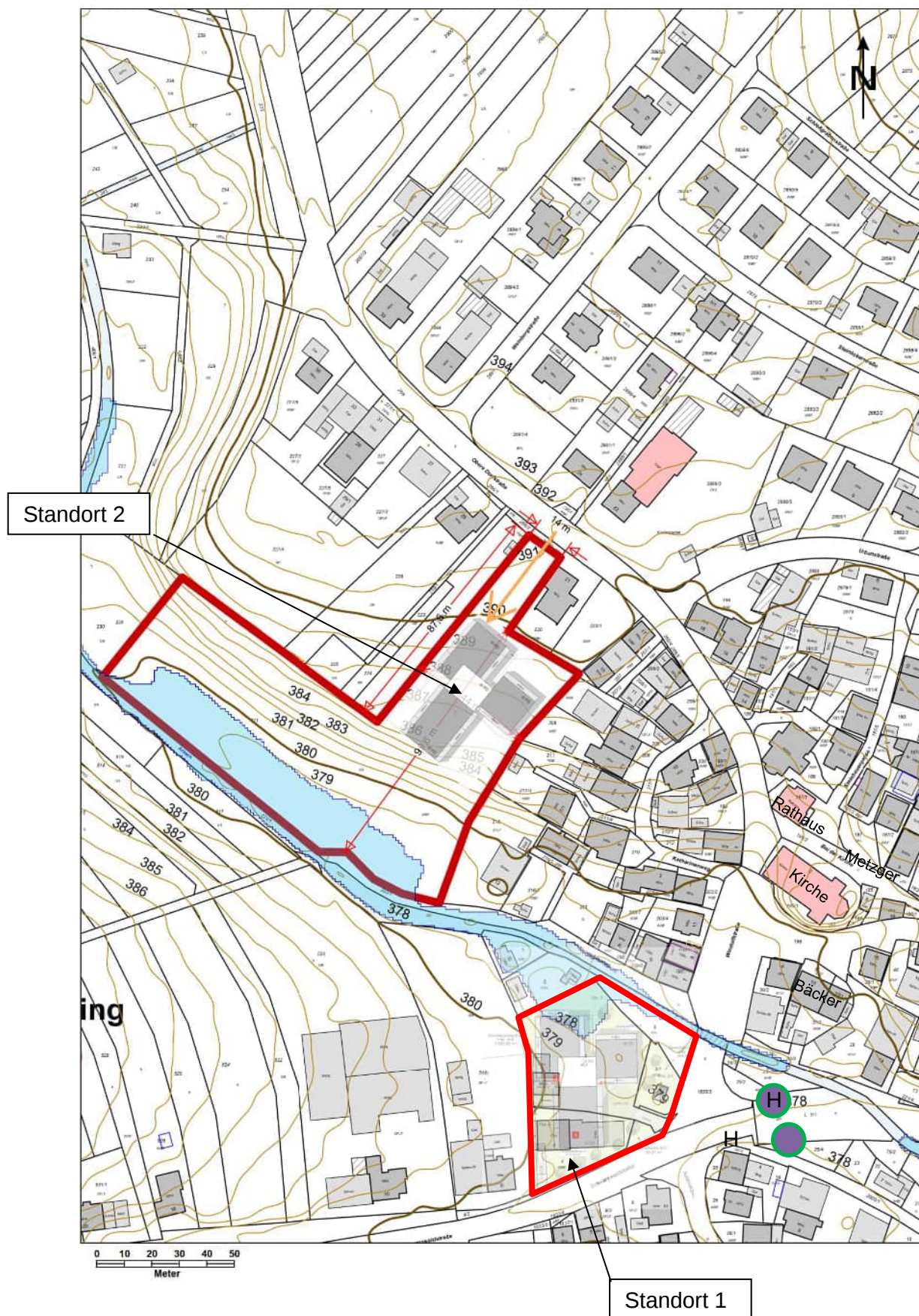
Seniorenwohnen Wendelsheim

Standortbetrachtung

Fläche Kriterium	Standort 1	Standort 2
	Schwarzwaldstr. 4 / Windolfstr. 1 Parzelle Nr. 3 und 4, bebaut	Obere Dorfstraße Parzelle Nr. 221, unbebaut
Lage im Siedlungsgefüge	innerhalb des Siedlungsbereiches im südlichen Teil der alten Ortslage, Ortsmitte zentrale Lage für den westlichen Siedlungsbereich und Ortsmitte, eher „Randlage“ für den südlichen und vor allem östlichen Siedlungsbereich	überwiegend außerhalb des Siedlungsbereiches im westlichen Teil angrenzend an die alte Ortslage zentrale Lage für den westlichen Siedlungsbereich und Ortsmitte, eher „Randlage“ für den südlichen und vor allem östlichen Siedlungsbereich
Flächengröße	ca. 3.300 m ²	ca. 9.750 m ²
aktuelle Nutzung	bebaut, alte Hofstelle und Wohnhaus mit angebaute Werkstatt („vertrauter“ Standort)	unbebaut, Wiese
Umgebung	überwiegend zweigeschossige Bebauung mit steilem Dach, gemischte dörfliche Nutzung	eingeschossige Gebäude
Geländere relief Topografie	gering geneigte Fläche Gelände veränderungen infolge der Bebauung bereits vorgenommen	stark geneigter Südhang, Gefälle stark wechselnd Höhenunterschied beträgt mehr als 13 m
Darstellungen im Flächen-nutzungsplan	gemischte Baufläche (Bestand), Grünfläche (entlang Arbach und Pumphausle)	nördlicher Teil (Baulücke) als gemischte Baufläche (Bestand), der überwiegende Teil als landwirtschaftliche Fläche Umgebung: nördlich angrenzend vorhandene Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
planungsrecht-liche Beurteilung	bebauter Bereich § 34 BauGB (ca. 1.650 m²), unbebauter Bereich § 35 BauGB (ca. 1.200 m²): keine Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Fläche; abweichende Bauweise Der nördliche Teil des Plangebiets liegt teilweise im	bebauter Bereich § 34 BauGB (ca. 500 m²), unbebauter Bereich § 35 BauGB (ca. 9.250 m²): keine Angaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Fläche; offene Bauweise Der südliche Teil der Parzelle liegt im Überschwemmungsbereich des HQ₁₀₀ des Arbachs.

	Überschwemmungsbereich des HQ ₁₀₀ des Arbachs.	
Eigentümer	überwiegend privat, 2 Eigentümer Grünflächen Stadt Rottenburg a.N.	privat (Erbengemeinschaft >10 Personen)
Flächenverfügbarkeit	Verhandlungen mit der Eigentümerin erforderlich	Verhandlungen mit der Eigentümerin erforderlich
funktionale Vernetzung Einzugsbereich	unmittelbare Lage im Siedlungsbereich, Nähe zu Wohngebieten und zum Dorfkern	angrenzend an Siedlungsbereich, Nähe zu Wohngebieten und zum Dorfkern
Erreichbarkeit	Plangebiet über angrenzende Ortsdurchfahrt Schwarzwald- und Windolfstraße erschlossen. ÖPNV-Anbindung vorhanden (Linie 7632 und 18), Bushaltestelle Wurmlinger Straße in < 50 m Entfernung	Erschließung über die Obere Dorfstraße; von Süden über den Eisweiherweg ist eine Erschließung nicht möglich (Überschwemmungsfläche HQ ₁₀₀) ÖPNV-Anbindung vorhanden (Linie 7632 und 18), Bushaltestelle Wurmlinger Straße in < 350 m Entfernung
Erschließungsmöglichkeit	Infrastruktur vorhanden; liegt unmittelbar an Schwarzwald- und Windolfstraße ruhender Verkehr auf dem Grundstück	Infrastruktur in der „Oberen Dorfstraße“ vorhanden, aufgrund der Topographie entweder Hebeanlage oder Kanalanbindung über Eisweiherweg zur Windolfstraße erforderlich. ruhender Verkehr auf dem Grundstück
Umfeldverträglichkeit	adäquate Nutzung keine Einwirkungen auf Grund der Nachbarbebauung	adäquate Nutzung keine Einwirkungen auf Grund der Nachbarbebauung
Auswirkungen auf Siedlungsbild Einbindung	keine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes oder -gefüges Einbindung gestalterisch möglich	Geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Siedlungsbildes oder -gefüges, bisher unbebaut und exponierte Lage Einbindung der geplanten großmaßstäblichen Bebauung gestalterisch schwierig
Eingriffe in Natur und Landschaft Artenschutz	keine Eingriffe artenschutzrechtliche Überprüfung erfolgte im Zuge der Bauleitplanung	Eingriffe zu erwarten, landwirtschaftliche Nutzung (Wiese) wird für den Bereich nördlich der Überschwemmungsfläche entfallen artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich (Bewuchs)
städtebauliche Maßnahme	siedlungsräumlich geeigneter Standort integrierte Lage	siedlungsräumlich mäßig geeigneter Standort; nicht integrierte Lage

Standort 1 und 2



Orthofoto



Fazit:

- Aus städtebaulicher Sicht eignet sich Standort 1 besser für das Seniorenwohnen.
- Bei Standort 2 binden die Geschosse im Norden in den Hang ein, nur Keller- bzw. Nebenräume möglich, da keine Belichtung gegeben, dadurch ist auch eine größere Baumasse erforderlich um dieselbe Geschossfläche zu erreichen, d.h. mehr Versiegelung (Fläche) und Bauvolumen erforderlich
- Der Standort 1 liegt „zentraler“; Standort 2 befindet sich jedoch in „zumutbaren Entfernung“
- Die Topographie ist beim Standort 1 nahezu eben, Standort 2 liegt an einem steilen Südhang
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind bei beiden Standorten nicht gegeben, allerdings liegt Standort 1 zumindest hälftig im Innenbereich; Standort 2 lediglich mit rd. 5% im Innenbereich.
- Das Grundstück für den Standort 2 befindet gänzlich und für Standort 1 überwiegend nicht in städtischem Eigentum.

Rottenburg am Neckar, den 22.05.2024

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

gez. Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt