



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KIEBINGEN

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Krummes Gewand“

Begründung vom 26.05.2025

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Umweltbericht vom 23.05.2025



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

- 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
- 2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
- 2.3 Starkregengefahrenkarten

3. Beschreibung des Planbereiches

- 3.1 Beschreibung des Planbereiches
- 3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse
- 4.2 Planungsrecht
- 4.3 Denkmalschutz

5. Verfahrensart

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

- 6.1 Baugrundgutachten
- 6.2 Artenschutz / Habitatstrukturanalyse

7. Ziele und Zwecke der Planung

- 7.1 Städtebauliche Konzeption
- 7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr
- 7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
- 7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz
- 7.5 Konzept Klima / Luft
- 7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung
- 7.7 Energiekonzept
- 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen
- 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
- 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen
- 8.7 Öffentliche und private Grünflächen
- 8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Artenschutz
- 8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- 8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

- B. Umweltbericht vom 23.05.2025**

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung hat seit vielen Jahren eine große Bedeutung für die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Aktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken war und ist vorrangiges Ziel. Dadurch wurde der Bedarf an Neubauf Flächen verringert.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Kiebingen gibt es derzeit insgesamt 29 Baulücken – 24 in ausgewiesenen Baugebieten, 5 in der „unbeplanten“ Ortslage – alle im Privateigentum (Stand 01.03.2023).

Am 26.01.2016 hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen zur Wohnbaulandentwicklung, das „Wohnbaulandprogramm 2025“, beschlossen (BV 2015/280). Grundlage ist der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2014, dass nur noch Baugebiete ausgewiesen werden, wenn die zu entwickelnden Flächen innerhalb eines Plangebietes im Eigentum der Stadt sind.

In Kiebingen wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms zwei potentielle Wohnbaugebiete für eine künftige Entwicklung betrachtet ("Schadenweiler Wegle" und "Krummes Gewand"). Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde der Bereich „Krummes Gewand“ priorisiert und soll nun realisiert werden.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand von Kiebingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf könnten insgesamt ca. 32 Baugrundstücke geschaffen werden.

Wechsel in das Regelverfahren nach § 2 BauGB

Am 23.06.2022 hat der Ortschaftsrat Kiebingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Krummes Gewand“ gefasst.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Kiebingen gefolgt und hat am 05.07.2022 beschlossen einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 05.08.2022 öffentlich bekannt gegeben.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 entschied, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Daher soll der Bebauungsplan „Krummes Gewand“ nun im Regelverfahren nach § 2 BauGB und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan, mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird, durchgeführt werden (siehe Ziffer 5).

2. Übergeordnete Planungen

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) (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist im Süden als „Regionaler Grünzug (VBG)“ und im Osten als „Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet in Planung“ und „Regionaler Grünzug (VBG)“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Bebauungsplangebiet als „geplante Wohnbaufläche“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im gemeinsamen Ausschuss am 05.10.2023 wurde der entsprechende Änderungsbeschluss gefasst.

Der **Landschaftsplan** wurde neu aufgestellt. Die aktuelle Nutzung ist als Acker und Grünland und in einem Teilbereich sind Gehölze sowie ein markanter Einzelbaum dargestellt. Der bestehende Ortsrand wurde wie folgt beschrieben: „Entwicklung hochwertiger Siedlungsränder im Bereich ungenügend eingegrünter Bereiche“.

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

2.3 Starkregengefahrenkarten

Vorbemerkung: Derartige Hinweise dienen der Sensibilisierung der Bauherren für die jeweils im Einzelfall bestehenden Risiken und Gefährdungen. Sie setzen dementsprechend eine sorgfältige Ermittlung dieser Risiken und Gefährdungen durch die Gemeinde voraus und können nicht dazu dienen, eine solche Ermittlung zu ersetzen.

- Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Risiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen.
- Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die Festsetzungen unter Abschnitt I hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>
- Die geplante Bebauung liegt im teilweise im Bereich des Einstaus durch den Abfluss bei einem Starkregenereignis. Die genauen Ausmaße können aus den Starkregensrisikomanagementplänen der Stadt Rottenburg oder <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> (unter dem Reiter Wasser->Hochwasser->Kommunale Starkregengefahrenkarten) eingesehen werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke werden empfohlen.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
- Es wird auch im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kiebingen. Das Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden und liegt zwischen ca. 352 m und 348 m über NN.

Der 2,73 ha große Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kiebinger Straße Flst. Nr. 111/2 (östl. Teil) bzw. der Busardstraße Flst.Nr. 1844/1 (südl. Teil)
- im Osten vom einbezogenen Grundstück, Flst.Nr. 2335 (Teilfläche) + 2545 + 2543 + 2561 + 2570/1
- im Süden von den einbezogenen Flst.Nr. 1826/1 - 1828/1 + 1832/1 - 1836/1 + 1838/1 - 1841/1 + 2570/1 - 2575/1
- im Westen bildet die Rohrhaldenstraße, Flst.Nr. 1741/1 und die einbezogenen Grundstücke Flst.Nr. 2549 + 2549/1 + 2555/1 + 2558/2 sowie der bestehende östliche Siedlungsrand die Grenze.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nr. 1741/1, 1826/1, 1827/1, 1828/1, 1829, 1830, 1832/1, 1833/1, 1834/1, 1835/1, 1836/1, 1837, 1838/1, 1839/1, 1840/1, 1841/1, 1844/1, 1792/1, 2575/1, 2574/1, 2573/1, 2572/1, 2571/1, 2570/1, 2564/2, 2564/1, 2555/1, 2558/1, 2558/2, 2559/1, 2559/2, 2560, 2561, 2561/3, 2549, 2549/1, 2548, 2547, 2546, 2545, 2544, 2543.

3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Einen Großteil des Gebiets machen bewirtschaftete Ackerflächen aus. Die in Richtung Osten und Süden angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen und südlichen Ortsrand von Kiebingen grenzt ein bestehendes Wohngebiet an das Bebauungsplangebiet an.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen befinden sich weitgehend in städtischem Eigentum.

Drei Flurstücke sind in Privatbesitz und wurden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. §35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Bebauungsplan „Mittlere Kreuzlesäcker“, rechtsverbindlich seit 02.07.1968.

Im Westen an die Bebauungspläne „Mittlere Kreuzlesäcker“, rechtsverbindlich seit 02.07.1968 und „Untere Kreuzlesäcker“, rechtsverbindlich seit 26.03.1971.

4.3 Denkmalschutz

Der nördlichste Planungsbereich liegt innerhalb des Kulturdenkmals nach § 2, das als „merowingerzeitliches Gräberfeld“ ausgewiesen ist. In diesem Bereich wurden bereits beigabeführende Gräber des Frühmittelalters entdeckt. Ziel der Untersuchung im Dezember 2024

war im nördlichen Bereich festzustellen, ob sich das Gräberfeld weiter in diese Richtung erstreckt. Im Südbereich hingegen wurde die Sondage durchgeführt, um die mögliche südliche Ausdehnung des frühmittelalterlichen Gräberfeldes zu überprüfen.
Bei der durchgeführten Maßnahme kamen keine archäologischen Befunde oder Funde zu Tage.

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Krummes Gewand“ wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

6.1 Baugrunduntersuchung

Das Ingenieurbüro GeoTerton in Mössingen, wurde mit der Untersuchung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens beauftragt.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 22.09.2022 fünf Kleinbohrungen durch das Büro GeoTerton abgeteuft. Die Aufschlüsse wurden auf maximale Tiefen von 6,0m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.

Die aufgeschlossenen Bodenschichten wurden ingenieurgeologisch aufgenommen und hinsichtlich möglicher Verunreinigungen geruchlich und visuell begutachtet. Aus den Bohrungen wurde Bodenmaterial entnommen. Ausgewählte Bodenproben wurden bodenmechanischen und umweltchemischen Laboranalysen zugeführt. Die übrigen Bodenproben wurden rückgestellt.

Die Aufschlüsse wurden nach Lage und Höhe eingemessen. Als Höhenbezugspunkt diente eine Kanaldeckelhöhe auf der Kreuzung Sonnenbergstraße und Bussardstraße (351,15 m ü. NN).

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Gemäß der Geologischen Online-Karte von Baden-Württemberg liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich von Schwemmhäuten und quartären Abschwemmungen. Hierbei handelt es sich um Schluffe, Tone und Kiese. Erfahrungsgemäß ist auch mit Neckarkiesen zu rechnen. Nach Interpretation der Karte folgen zur Tiefe z.T. ausgelaugt Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) mit Ton-, Gips- und Dolomitsteinen sowie Anhydrit.

¹ GeoTerton, Baugrundgutachten, Projekt-Nr. B 22 28 03, Mössingen, 26.10.2022

Aufschlüsse aus den entnommenen Bodenproben:

Unter der Mutterbodenüberdeckung bzw. direkt an der Oberfläche standen schluffigen Tone mit variierenden Beimengungen von Sand und Kies an. Diese steifen bis halbfesten, selten weichen Böden reichten in Tiefen von 3,2 bis 6,0m. In den Bohrungen RKB 1 bis RKB 3 (Bohrungen südlich der Bussardstraße) nahmen die grobkörnigen Bestandteile zu Tiefe zu. Einzig in der Bohrung RKB 1 (nahe Kreuzung Bussardstraße/Rohrhaldenstraße) von 0,95 bis 1,4m sandige und schluffige Kiese in mitteldichter Lagerung in die Tone eingeschalten. In den Aufschlüssen RKB 2, RKB 4 und RKB 5 wurden unterhalb der Tone stark schluffige Flussskiese festgestellt. Die Kiese enthalten sandige und tonige Beimengungen und reichten bis zur maximalen Aufschlusstiefe. Die Konsistenz der tonigen Matrix war steif bis halbfest. Es wurden keine Festgesteine aufgeschlossen.

Hydrogeologische Situation:

In keinem der Aufschlüsse wurden Wasserzutritte bzw. Wasserstände verzeichnet. Es wurden jedoch lokal weiche bis steife Konsistenzen in den feinkörnigen Böden sowie in der Matrix der grobkorndominierten Böden festgestellt, die auf temporäre Wasserzutritte schließen kann. Der Wasserspiegel sowie das Schichtwasserdargebot schwanken in Abhängigkeit der Jahreszeit und der Witterungsverhältnisse.

Versickerungsfähigkeit des Erdreiches:

Die im Untersuchungsgebiet überwiegend vorliegenden Tone weisen erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit von $< 1 \times 10^{-6}$ m/s auf. Diese Horizonte sind gemäß der DWA-A 138 als nicht ausreichend durchlässig für eine Versickerung auszuweisen. Wird gegebenenfalls eine Versickerung in die tieferen Kieslagen im Nordwesten des Baufeldes vorgesehen, sollte die tatsächliche Durchlässigkeit über Sickerversuche überprüft werden.

Bemessungswasserstand:

Gemäß der durchgeführten Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW liegt das zukünftige Baugebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Unter Berücksichtigung der im nordöstlichen Baugebiet zur Tiefe festgestellten Kiese und unter der Annahme einer Korrespondenz dieser mit dem nördlich verlaufenden Neckar ist der Bemessungswasserstand für aufsteigendes Grundwasser im talseitigen, nördlichen Abschnitt des Baugebietes auf Höhe des HQ₁₀₀ des Neckars und damit auf 336,1 m ü. NN anzusetzen. Im hangseitigen Bereich des Baugebiets geht erfahrungsgemäß keine Gefahr durch aufsteigendes Grundwasser aus. Der Bemessungswasserstand liegt jedoch mehrere Meter unterhalb der angenommenen Gründungssohle und wird im Weiteren nicht weiter berücksichtigt.

Aufgrund der oberflächennahen stauenden bzw. gering durchlässigen Böden ist von einem temporären Ein- bzw. Aufstau von Schicht-, Sicker- und Oberflächenwasser in den zukünftigen Arbeitsräumen auszugehen.

Gründung von Einzelbauwerken:

Da das Baugebiet in der Erdbebenzone 3 liegt ist eine Baugrunduntersuchung für Einzelbauwerke unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020:32010-12 und nach DIN 1054:2021-04 auf jeden Fall erforderlich.

Gebäude mit Unterkellerung: Ausgehend von einer vollgeschossigen Unterkellerung (Unterkante Bodenplatte $\geq 2,50$ bis 3,0 m unter Geländeoberkante) sind folgende Verhältnisse zu erwarten. Im gesamten Baugebiet stehen in dieser Tiefenlage steife, lokal steife bis halbfeste Tone von mäßiger Tragfähigkeit bei erhöhter bis hoher Setzungsneigung an. In diesen Horizonten ist eine klassische Streifengründung bedingt, eine Plattengründung gut denkbar. Im Südwesten werden die Tragfähigkeit und die Setzungsneigung durch die unterlagernden weichen Böden negativ beeinflusst, sodass in diesem Bereich erfahrungsgemäß nur eine Plattengründung zur Ausführung kommen kann. In Richtung Nordosten liegen in mittelbarer

Tiefe unter den Tonen stark schluffige Kiese vor. Diese beeinflussen die Tragfähigkeit und Setzungsneigung positiv.

Gebäude ohne Unterkellerung: Nicht unterkellerte Gebäude bzw. deren Bodenplatten oder Fundamentsohlen kommen bei einer Beibehaltung der aktuellen Geländeoberfläche ebenfalls in den Tonen zu liegen. Diese sind als eingeschränkt tragfähig und setzungsanfällig einzustufen. Je nach tatsächlicher Konsistenz im Baufenster, sowie in Abhängigkeit der Bauwerkslasten ist hier die Ausführung einer Streifen- oder einer Plattengründung zu prüfen.

6.2 Artenschutz/Habitatstrukturanalyse

Auf das Ausgleichskonzept des Büros Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 27.03.2018, ergänzt am 10.01.2023 wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

6.2.1 Methodik des Gutachtens

Der vorliegende Fachbeitrag stellt in erster Linie die artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte in Verbindung mit dem geplanten Bauvorhaben dar.

Die naturschutzrechtlichen Angaben wurden so aufgebaut, dass eine schrittweise Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange möglich ist. Dabei sind folgende Fragen zu klären:

- Welche Arten können durch das Vorhaben betroffen sein?
- Wie wirkt sich das Vorhaben auf diese Arten aus?
- Treten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG oder § 19 Abs. 1 BNatSchG ein?

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Rodungszeiten

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG bei gehölzbrütenden Vogelarten müssen notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG bei Vogelarten der Agrarlandschaft muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar oder unmittelbar nach der Ernte erfolgen

CEF Maßnahmen

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ergriffen werden.
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldsperlings ergriffen werden. Hierzu sind 3 Nistkästen in angrenzenden Streuobstbeständen, möglichst an jungen bis Mittelalten Bäumen ohne natürliche Baumhöhlen, zu installieren. Eine dauerhafte Pflege in Form einer jährlichen Reinigung ist zu gewährleisten.

Im Jahr 2022 wurden weitere Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse und der Spelz-Trespe durchgeführt. Weder das Vorkommen der Zauneidechse noch der Spelz-Trespe konnte im Untersuchungsgebiet erfasst werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes fanden weitere Begehungen statt.
Genau Erläuterungen und Ausführungen siehe Begründung Teil B Umweltbericht.

7. Ziele und Zwecke der Planung

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

7.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Wohngebiet grenzt im Süden an die einseitig bebaute Bussardstraße an, welche nun durch eine weitere Häuserzeile komplettiert wird. Es ist eine durchgrünte Bebauung mit einer Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Auf Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: 27.06.2024) und des städtebaulichen Konzepts wird insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit ermöglicht.

Der nordöstliche Teil des neuen Baugebiets grenzt an den östlichen Ortsrand von Kiebingen an die bestehenden Wohngebiete „Mittlere Kreuzlesäcker“ und „Untere Kreuzlesäcker“ an. Die neue Erschließungsstraße bindet das geplante Wohngebiet direkt an die Ortsdurchfahrt an. Durch die Lage der Erschließungsstraße am Rand des Geltungsbereichs sind zum einen Grundstücksgrößen möglich, die Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) und Reihenhäuser realisieren lassen, sowie die Option zur Erweiterung eines neuen Bauabschnitts in Richtung Osten.

Insgesamt sind auf bis zu 32 Baugrundstücken je nach Dichte bis zu 90 Wohneinheiten für das gesamte Baugebiet vorgesehen.

Dichte:

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

Wohnbauflächen	rd. 26 ha	26 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 8 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	4 ha	
Einwohner/innen:	2.114 (31.12.2021)	30 ha	Ø 70 EW / ha

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.

Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

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

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.

Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

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

Im Städtebaulichen Entwurf sind 32 Baugrundstücke mit 78 bis 90 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein bis acht Wohneinheiten) vorgesehen.

Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2022 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,1 EW/WE berechnet.

Für das ca. 2,73 ha große Plangebiet wird mit der geplanten Parzellierung voraussichtlich folgender „Dichtewert“ erreicht:

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
von	78	164
bis	90	189

Pro Hektar ergeben sich folgende Werte:

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Kiebingen
von	60 EW / ha	69,4 EW / ha
bis	69 EW / ha	70,2 EW / ha
Mittelwert	65 EW / ha	69,8 EW / ha

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 32 Baugrundstücke:
16 Grundstücke zwischen ca. 392 m² und 512 m² – jeweils für Einzel- oder Doppelhausbebauung.
11 Grundstücke zwischen ca. 171 m² und 282 m² – jeweils für Reihenhausbau.
5 Grundstücke für Geschosswohnungsbau

Gebäudestellung:

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

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über eine direkte Anbindung der Planstraße A an die Ortsdurchfahrt. Aus westlicher Richtung wird das Plangebiet über die Verlängerung der Bussardstraße an das vorhandene Wohngebiet „Mittlere Kreuzlesäcker“ angeschlossen.

Die Zufahrtsstraße (Planstraße A) ist mit einer Fahrbahnbreite (netto) von 5.70m geplant. Die bestehende Bussardstraße wird mit einer Fahrbahnbreite (netto) von 5.20m ausgebaut und verlängert.

Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs weitestgehend verzichtet werden. Die Ortsdurchfahrt wird durch die Planstraße A mit einem einseitigen Fußweg mit dem neuen Quartiersplatz verbunden.

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

Die umliegenden bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten, ggf. sind Teilumbauten erforderlich.

Zusätzlich wurde im Bereich des Weges 3 noch eine weitere Fußwegverbindung festgesetzt, der den vorhandenen Fußweg im Bereich der Gebäude Sonnenbergstraße 15 + 17 mit dem Plangebiet verbindet.

Ruhender Verkehr

Planerisches Ziel ist die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, das wenige öffentlichen Parkplätze im Bereich der inneren Erschließung vorsieht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr der Anwohner muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Für Besucher sind Kurzzeitparkplätze im Bereich des neuen Platzes vorgesehen. In den Bereichen des Geschosswohnungsbaus (WA3 + WA4) ist für den ruhenden Verkehr eine Tiefgarage geplant.

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Baumbeete vorgesehen, ebenso sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung von einheimischen Laubbäumen, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung wird am südlichen Siedlungsrand eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Der östliche Siedlungsrand wird bis zur Realisierung des 2.BA durch die öffentliche Verkehrsfläche abgeschlossen. Der finale Siedlungsrand wird über diesen weiteren Bauabschnitt ausgebildet.

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung weiterhin über das geplante und vorhandene Wegenetz erreichbar.

7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Um den Anforderungen aus § 1 a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der versiegelten Flächen, sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebs 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 bisher landwirtschaftlich genutzt 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. Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem erfolgen.

7.5 Konzept Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzungen von Grünflächen und 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

Im Geltungsbereich werden Versorgungsanlagen (z.B. für Elektrizität) erforderlich.

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)

In der Bussardstraße erfolgt die Entwässerung der bestehenden Bebauung und der neuen Bauplätze, für das häusliche Abwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser, über den bestehenden Mischwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in die neu zu erstellenden Baumquartiere eingeleitet. Die Baumquartiere dienen begrenzt der Wasserrückhaltung sowie eingeschränkt der Versickerung und Verdunstung. Die Baumquartiere werden mit einem Überlauf hergestellt, welche an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird. Überschüssiges Oberflächenwasser entwässert somit in das bestehende Mischsystem.

Die Entwässerung der neuen östlichen Erschließung erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche Abwasser wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal, im Einmündungsbereich der Kiebinger Straße / Sonnenbergstraße und im Einmündungsbereich Bussardstraße/Sonnenbergstraße/Planstraße C, an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Hof- und Grünflächen werden an den neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen.

Der neue Regenwasserkanal wird am östlichen Ortsrand von Kiebingen an das in Richtung Neckar verlaufende Grabensystem angeschlossen. Von diesem Anschlusspunkt verläuft der neue RW-Kanal parallel zur Kiebinger Straße bis zur Einmündung der Planstraße A in die Kiebinger Straße. In diesem Bereich wird zur Reduzierung der Schmutzfracht bzw. der Belastung des Regenwassers eine Regenwasserbehandlung vorgesehen. Von hier an verläuft der neue RW-Kanal parallel zum MW-Kanal durch das Erschließungsgebiet in Richtung Süden bis zur Einmündung Bussardstraße/Sonnenbergstraße/Planstraße C.

In der Planstraße A wird der aus Richtung Osten (Talweg) ankommenden Graben auf den neuen RW-Kanal angeschlossen.

Im Einmündungsbereich Bussardstraße/Sonnenbergstraße/Planstraße C wird der aus Richtung Süden ankommende bestehende Graben an den neuen RW-Kanal angeschlossen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, einen Teilstrom des Rohrhaldegrabens (Nachlauf von Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze) über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal an den neuen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Abhängen der bestehenden Entwässerungsgräben vom Mischwasserkanal führt zu einer Entlastung des bestehenden Mischwasserkanalnetzes.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden mögliche Synergieeffekte mit den Planungen des Starkregenrisikomanagements geprüft.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in den Bereichen, in denen es aufgrund der Straßenquerneigung und Topografie möglich ist, in die neu herzustellenden Baumquartiere eingeleitet. Die Baumquartiere werden über einen Überlauf an das oben aufgeführte Regenwassersystem angeschlossen.

7.7 Energiekonzept

Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes

Im Neubaugebiet Krummes Gewand entstehen rd. 32 neue Gebäude. Diese sollen mittels eines kalten Nahwärmenetzes umweltfreundlich und CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden. Dazu wird ein Wärmenetz mit Vorlauf- und Rücklaufleitung in den Straßen verlegt. Das Wärmenetz wird mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 8-10°C betrieben. Dieses Temperaturniveau wird über Erdkollektoren aus dem oberflächennahen Erdreich gewonnen. Dazu werden die Erdkollektoren in ca. 1,50m Tiefe auf einer Fläche von rd. 20.000 m² ins Erdreich

eingebraucht um die ganzjährig annähernd konstanten Temperaturen des Erdreichs aufzunehmen. In den einzelnen angeschlossenen Gebäuden werden Wärmepumpen verbaut, die das Wärmenetz als Wärmequelle nutzen und dadurch sehr effizient arbeiten können.

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

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

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

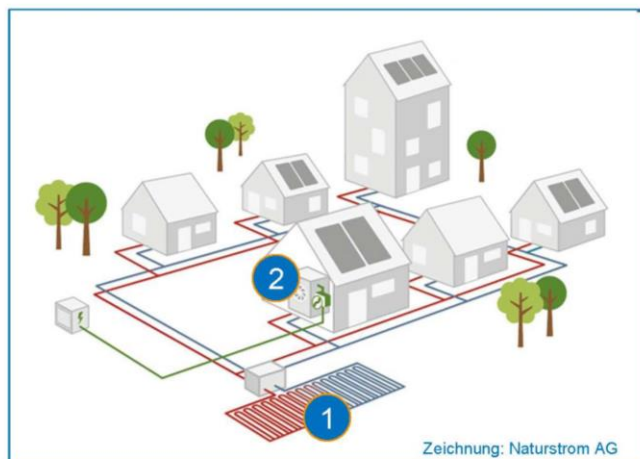


Was ist Kalte Nahwärme?

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

So funktioniert Kalte Nahwärme

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



rostrom rogas rowärme rowasser robad robus roparken

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der in Teil B beigefügte Umweltbericht wurde von Menz Umweltplanung, Tübingen erarbeitet.

Als wesentliche zu erwartende nachteilige Umweltauswirkung sind im Gebiet die Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Wiesen/Acker in Gartenflächen) zu erwarten. Die Neuversiegelung bzw. Bebauung wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Tieren und Pflanzen, Grundwasser, Mensch, Klima und Landschaftsbild nachteilig aus. Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Grünflächen zur ein- und Durchgrünung, Gärten mit Bäumen, begrünte Dachflächen, Bäume in Grünflächen). Die Neuversiegelung von Flächen ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden. Dazu wurden im Bebauungsplan Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht abgearbeitet.

Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden sowie für das Schutzgut Lebensräume und Arten dennoch ein Ausgleichsdefizit von 168.568 Ökopunkten. Diese werden über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar abgerechnet.

Maßnahme	Maßnahme (Kurztitel)	Kategorie ¹
1	Schutz vorhandener Streuobstbestände und Entwicklung von Magerwiesen	V
2	Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und des Gebäudeabbruchs	V _{§44}
3	Anlegen von Blühstreifen zum Schutz der Feldlerche	V _{§44}
4	Installation von Nisthilfen für Feldsperlinge	V _{§44}
5	Pflanzung von Bäumen zur Durchgrünung des Gebiets	M/A
6	Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese	A
7	Entwicklung magerer Wiesen mit Baumbestand im Baugebiet	A
¹ V = Vermeidungsmaßnahme, V _{§44} = Vermeidungsmaßnahme nach § 44 BNatSchG, M = Minderungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme		

Artenschutz

Im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich, um Verbote gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Näheres, auch zu den erfolgten tierökologischen Untersuchungen, s. Kap. 6.2.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleibenden Vermeidungsmaßnahmen werden in dieser Begründung unter Pkt. 6.2 Artenschutz/Habitatstrukturanalyse und Teil B Umweltbericht erläutert.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart dient entsprechend ihrer Zweckbestimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO „allgemein zulässigen Nutzungen“, d.h. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch diese Möglichkeit können Versorgungseinrichtungen die Wohnnutzung sinnvollerweise ergänzen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4 (Ausnahme: WA 2 = 0,6), entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemeines Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen. Die Grundflächenzahl kann im WA 1 und WA 2 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 und WA 4 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandene Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt, aber auch eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke.

Die maximale Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe werden auf den Höhenbezugspunkt bezogen und werden einer zwei- und dreigeschossigen Bebauung entsprechen.

Die Lage des Höhenbezugspunktes (HBP) ist für jedes Grundstück in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt.

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

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist an die im Vorgartenbereich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube und notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 90cm zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die frei wählbare Gebäudestellung ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten

sind überwiegend freistehende Einzel- und wenige Doppelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Planungskonzept auch die Möglichkeit zur Realisierung von verdichteten Wohnformen wie Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser) und Hausgruppen (Reihenhäuser). Die Gebäudelängen der Mehrfamilienhäuser und der Hausgruppen wurden auf 20 m bzw. 35 m begrenzt, so dass die Körnung im Gebiet nicht zu heterogen wird.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt geregelt.

	WA 1, WA 2	WA 4
<i>Einzelhaus</i>	3 Wo	8 Wo
<i>Doppelhaushälfte</i>	2 Wo	--
<i>Reihenhaus</i>	1 Wo	--

Mit dieser Festsetzung werden eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden, aber auch einer angemessenen Nutzung der Grundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs Rechnung getragen.

Im WA 3 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude nicht begrenzt. Begründet wird dies, da sich im Gebiet ein Mix aus Wohnformen entwickeln soll, der ebenfalls kleinere Wohnungen zulässt.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Dieses Ziel wird ebenfalls mit der Beschränkung, dass ebenerdige Stellplätze in der Vorgartenzone nur auf der Hälfte der Gebäudelänge zulässig sind, verfolgt. Bei der Umsetzung von Reihenhausbebauung im WA2 wird auf die Beschränkung, auf Grund der Grundstücksschnitte, verzichtet.

Des Weiteren sind Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden. Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. 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 an Carports auch keine Seitenwände angebracht werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagengeschosse) sind nur im WA 3 und WA 4 zulässig. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen.

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

Im Bebauungsplan werden die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung ist im gesamten Geltungsbereich als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt der Planstraße A von 5,70 m (netto) geplant. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente / Hinterbeton der Randsteine und hat daher eine Breite von 6,30 m (brutto).

Die bestehende Bussardstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,20 m (netto) und 7,00 m (brutto) ausgebaut.

Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Im Süden wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen bzw. zu erhalten.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Im Gebiet ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität, Kalte Nahwärme und Breitbandausbau gesichert.

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

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen. Damit wird ein, wenn auch begrenzter, Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger geschaffen, der Teil des Nahrungsreviers für Vögel ist.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

Im Bereich der Bussardstraße sind 3 private Grünflächen festgesetzt.

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

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 Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen um eine Ortsrandeingrünung herzustellen. 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 sowie weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen um Vögel nicht zu gefährden.

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 allen Dächern baulicher Anlagen bis einschließlich 15° zwingend vorgegeben. Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Die Anlagen sind so umzusetzen, dass die vorgegebene Dachbegrünung weiterhin Bestand hat. Eine kombinierte Lösung erhöht die Leistungsfähigkeit der Solarmodule, da mit der Dachbegrünung eine Temperatursenkung einhergeht und dadurch Wirkungsgrad des Solarmoduls erhöht wird.

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

Für die öffentlichen Grünflächen und privaten Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ein standortgerechter Laubbaum, ab einer Grundstücksgröße von 700 m² sind zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste 7 zu verwenden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt.

Diese Festsetzungen zielen 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.

Von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und als Streuobstbäume dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ersetzen.

Das Grünland unter den Obstbäumen ist zur Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Erschließungsstraßen wurden aus der Erschließungsplanung (Büro Raidt und Geiger, Rottenburg a.N. vom 27.06.2024) übernommen und sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

9.0 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 differenzierten Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung wird zum einen auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und werden auch die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Zum anderen wird die Dachform dem Gebäudetyp entsprechend festgesetzt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen. Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an der Lage der Bebauung am Ortsrand. So ist im vorliegenden Bebauungsplan „Krummes Gewand“ die Dachneigung abhängig von der gewählten Dachform von 15° - 40° möglich.

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.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden unbegrünten Dachfläche auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden.

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser spiegelt die aktuellen Vorgaben des Wassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung vor dem Hintergrund der spezifischen Situation (geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens) wieder.

Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung herzustellender Stellplätze ist über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend festgesetzt; für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5,0 m zwischen Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen mit reduzierten Versorgungseinrichtungen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden und führt zu einem erhöhten Besatz an Fahrzeugen in den Wohngebieten. Der dadurch

ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden. Im Baugebiet selbst ist nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat weitgehend die Parzellen im Planbereich aufgekauft und verfügt somit über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2,73 ha

Gesamtfläche	2,73 ha	100 %
Wohnbaufläche	1,67 ha	61,2%
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	0,55 ha	20,2%
Öffentliche Grünflächen	0,42 ha	15,5%
Versorgungsflächen	0,005 ha	0,2%
Private Grünfläche	0,08 ha	2,9%

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bauleitplan / Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt

FNP-Berichtigung Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt

Vermessungskosten (brutto):

Bestandsaufnahme Baugebiet ca. 16.184 €

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Städtebaulicher Entwurf ca. 4.165 €

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ca. 7.314 €

Umweltbericht ca. 9.795 €

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 4.430 €

Archäologie (brutto):

Archäologische Sondagen ca. 7.192 €

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):

(ggfls. Reptilienzaun) N.N. €

Erschließungskosten (brutto):

Erschließungsplanung (Anteil Straße) 53.000 €

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung (einschl. Planungskosten) 2.032.000 €

Kanalisation (Anteil Straßenentwässerung) 600.000 €

13. Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von 45.209 € anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 26.05.2025

Dunja Kornmüller
Stadtplanungsamt

Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt