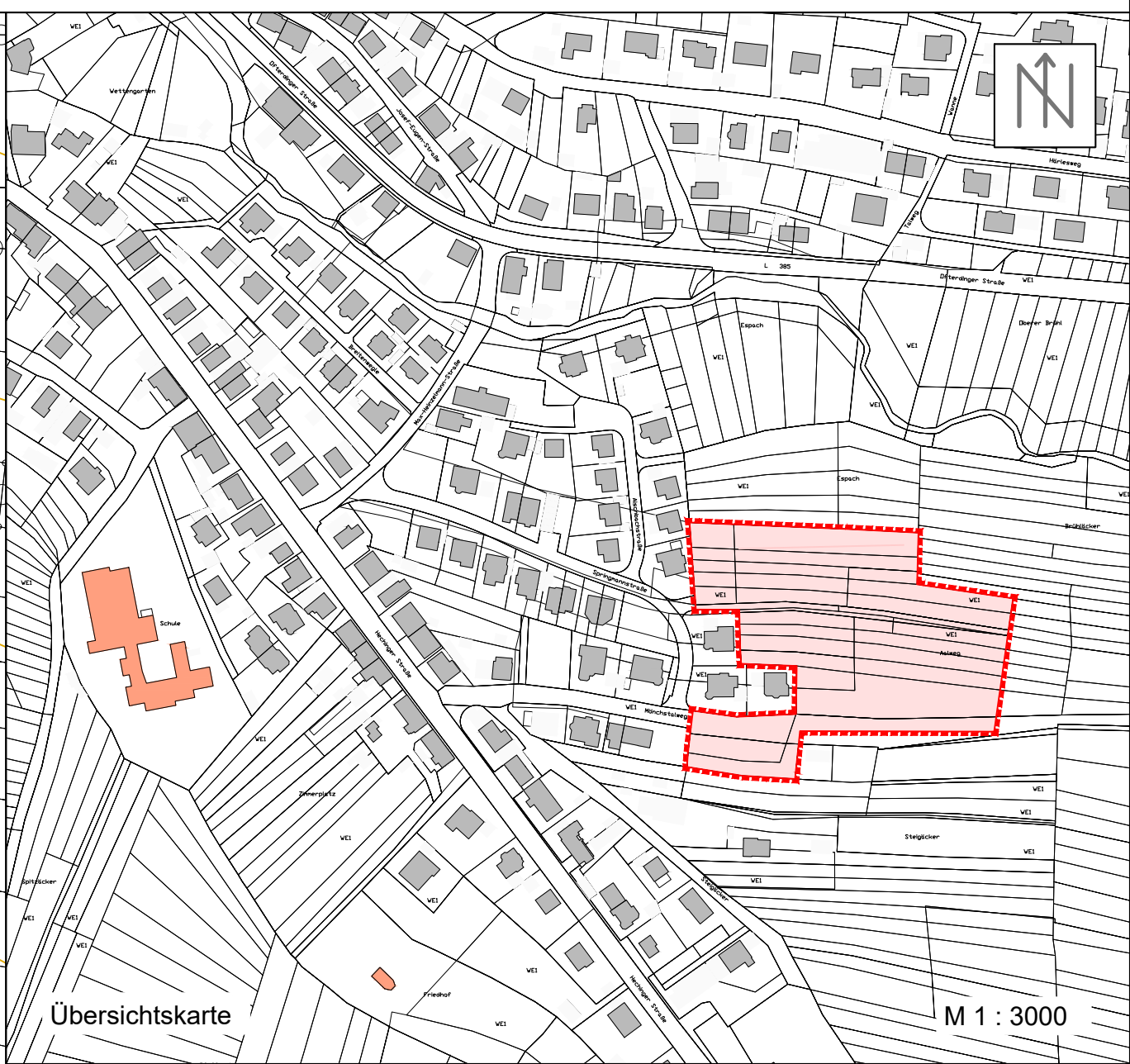
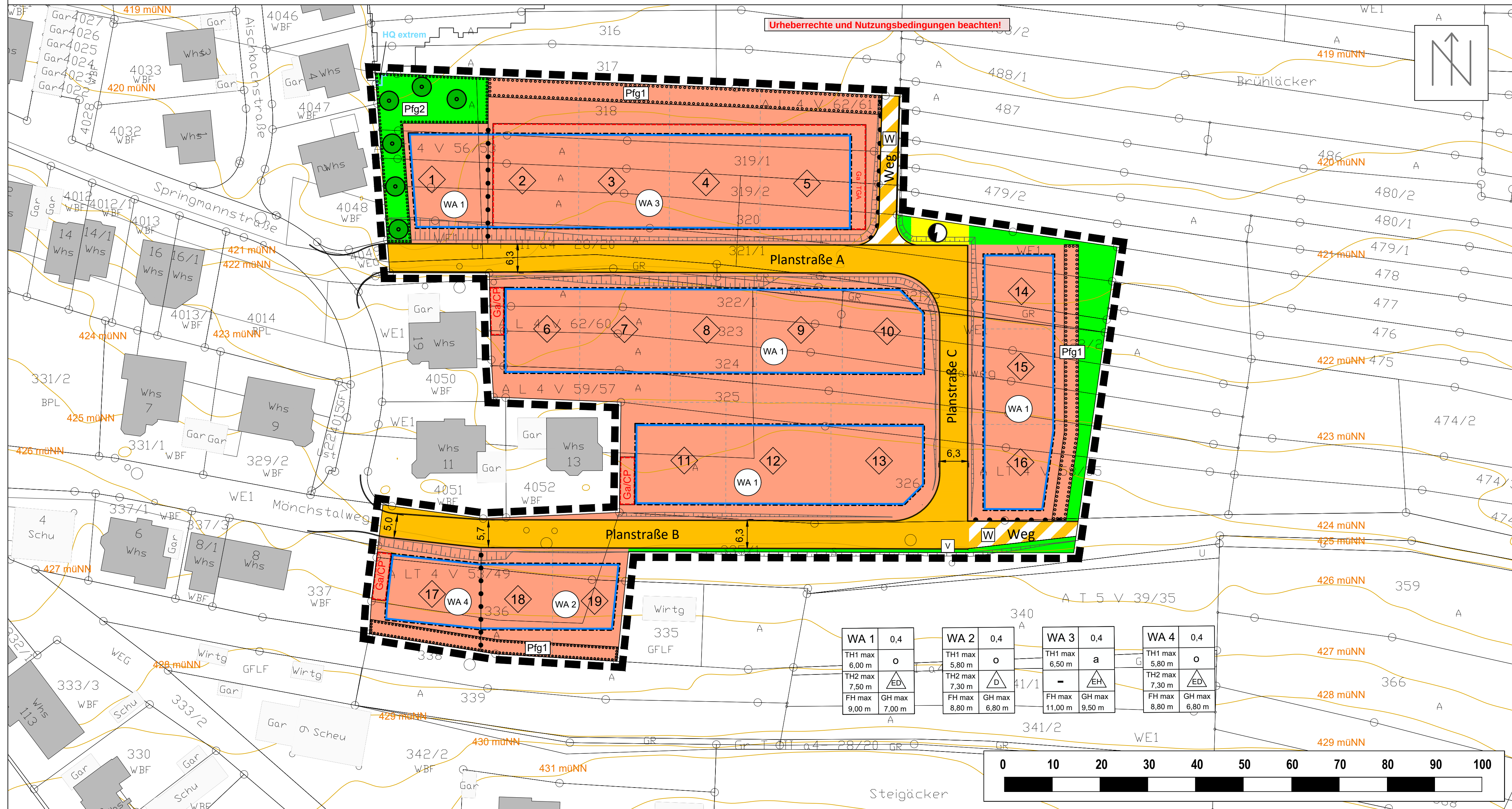


Bebauungsplan "Steigäcker"

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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)
- TH1/2 Traufhöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 18 BauNVO)
- FH Firsthöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 18 BauNVO)
- GH Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Nur Doppelhäuser zulässig
9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO



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



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

4. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

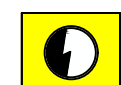
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: **W** Wirtschaftsweg
- Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

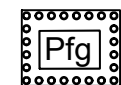
- Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 15 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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

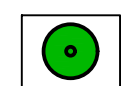


Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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)

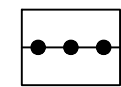


Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



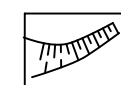
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



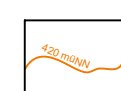
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



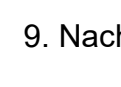
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: **Ga** = Garage
CP = Carport
TGA = Tiefgarage (Parkplatz)



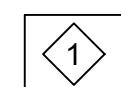
Böschung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



Höhenlinien mit Höhenangaben



geplante Grundstücksgrenze



Nr. geplantes Baugrundstück



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

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA1, WA2, WA3, WA4

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
maximale Traufhöhe 1	Bauweise
maximale Traufhöhe 2	Art der Bebauung
maximale Firsthöhe	maximale Gebäudehöhe

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

14.11.2023

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

18.02.2025

Öffentliche Bekanntmachung

28.02.2025

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 10.03.2025 bis 09.04.2025

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

vom 08.01.2025

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung

vom 08.01.2025 / 09.12.2024

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

01.07.2025

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

vom 08.01.2025

Begründung in der Fassung

vom 08.01.2025

Umweltbericht in der Fassung

vom 09.12.2024

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 14.07.2025

gez. A. Schwieren

Bürgermeisterin

gez. T. Krug

Leitung des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2025

gez. T. Krug

Leitung des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Steigäcker"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 08.01.2025

Rechtsverbindlich seit 10.10.2025

ZEICHENERKLÄRUNG

(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

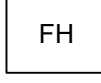
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

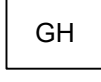
 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

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

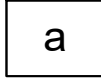
 Traufhöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 18 BauNVO)

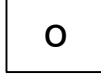
 Firsthöhe als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 18 BauNVO)

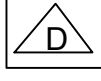
 Gebäudehöhe als Höchstgrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

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

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

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

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

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

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

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

4. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:  Wirtschaftsweg

 Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

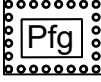
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 15 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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

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

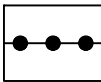
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

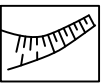
 Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

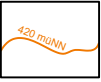
8. Sonstige Planzeichen

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

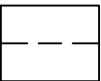
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

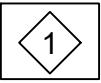
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: **Ga** = Garage
CP = Carport
TGA = Tiefgarage (Parkplatz)

 Böschung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

 Höhenlinien mit Höhenangaben

9. Nachrichtliche Übernahmen

 geplante Grundstücksgrenze

 Nr. geplantes Baugrundstück

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

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA1, WA2, WA3, WA4

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
maximale Traufhöhe 1	Bauweise
maximale Traufhöhe 2	Art der Bebauung
maximale Firsthöhe	maximale Gebäudehöhe

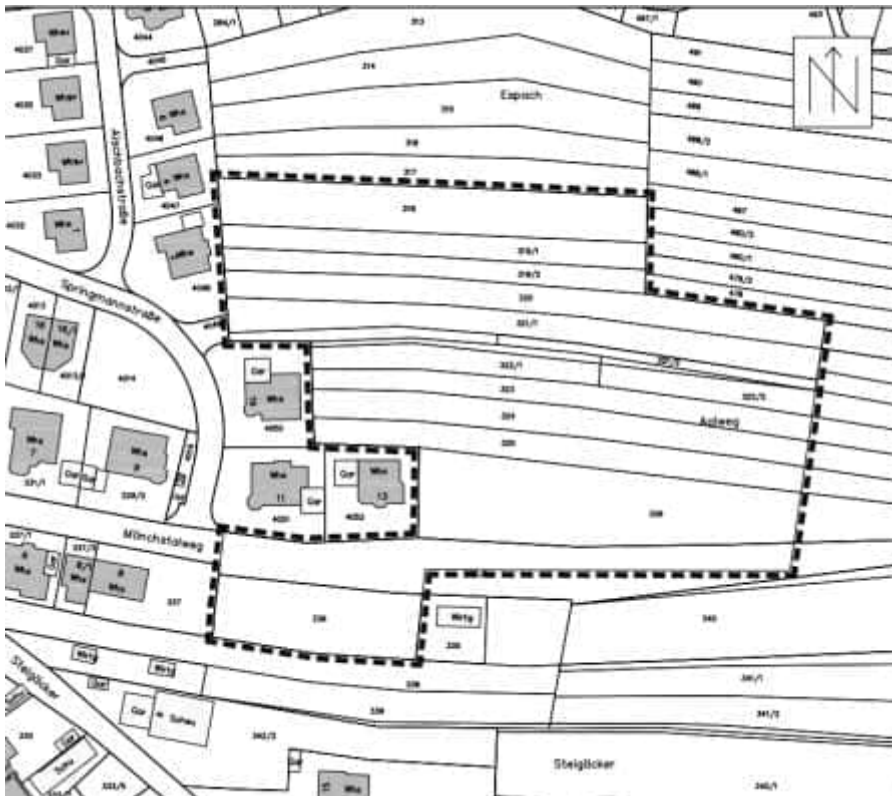


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Steigäcker“

Textteil vom 08.01.2025

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 14.07.2025

gez. A. Schwierien
Bürgermeisterin

gez. T. Krug
Leitung des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2025

gez. T. Krug
Leitung des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Steigäcker" 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. S. 2024 Nr. 98) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind im WA 1 bis 3:

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- und 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 Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 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.

		Z =
WA 1, WA 2, WA 4	2 Vollgeschosse =	II
WA 3:	4 Vollgeschosse =	IV = I UG + II + I DG

Die im WA 3 unterhalb Straßenniveaus gelegenen Geschosse (UG) dienen ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen/Garagen, Keller- und Nebenräumen (vgl. Ziffer I. 5.2).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

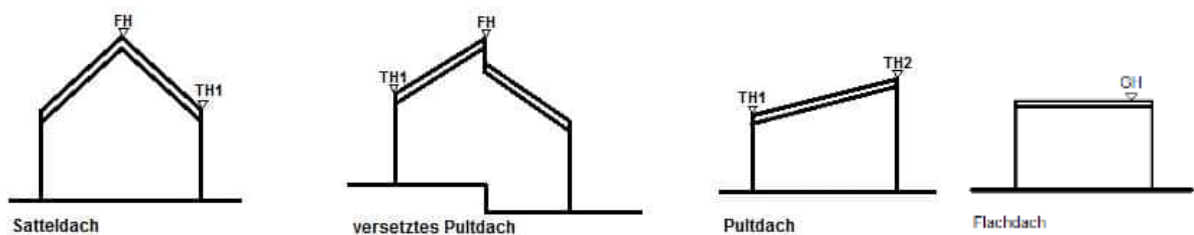
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH), First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als EFH gilt die Oberkante Rohfußboden (OK RFB).

Die *Traufhöhe* (TH1+TH2) wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände.

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

Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (TH2) entspricht bei Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe.

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.



TH1, TH2, FH, GH: siehe Planeinschrieb

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** ermittelt sich aus dem Bezugspunkt.

Die maximale EFH ist festgesetzt (siehe Tabelle unten).

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



BZP = Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH

Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße	maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
1 bis 5	Planstraße A	+ 0,50 m
6 bis 10	Planstraße A	+ 1,40 m
11 bis 13	Planstraße B	+ 0,50 m
14 bis 16	Planstraße C	+ 0,50 m
17 bis 19	Planstraße B	+ 1,40 m

Höhe baulicher Anlagen	WA 1	WA 2, WA 4	WA 3
max. Traufhöhe (TH1)	6,00 m	5,80 m	6,50 m
max. Traufhöhe (TH2)	7,50 m	7,30 m	--
max. Firsthöhe (FH)	9,00 m	8,80 m	11,00 m
max. Gebäudehöhe (GH)	7,00 m	6,80 m	9,50 m

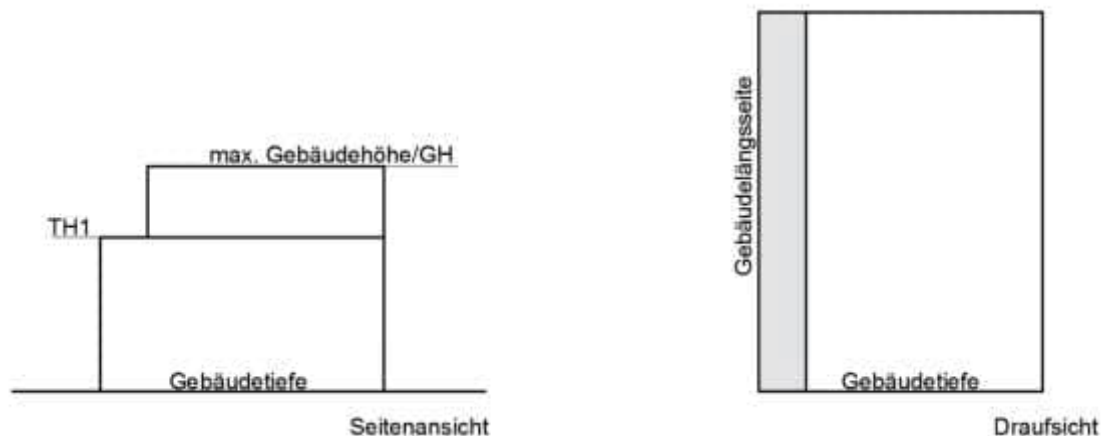
Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen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

Flachdächer im WA 3:

Bei Ausführung von Flachdächern im WA 3 muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden.

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

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt im WA 3 als Traufhöhe (TH1) der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.



3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise im WA 1, WA 2 und WA 4 wird als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind nach Planeintrag Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 4) oder Doppelhäuser (WA 2) zulässig.

Im WA 3 wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Zulässig sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bei:

- Einzelhäuser bis zu 20 m
- Hausgruppen bis zu 35 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

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

5.2 Stellplätze und Garagen

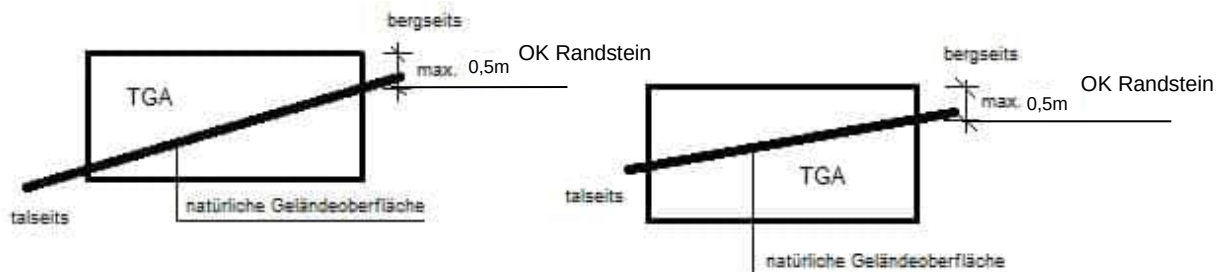
Offene Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Als Carport gilt ein überdachter Stellplatz ohne Seitenwände.

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

Offene Stellplätze sind ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig, bei der Umsetzung von Reihenhausbauung im WA3 wird auf die Beschränkung verzichtet; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

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

Im WA 3 sind sogenannte Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen (TGA) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche. Diese müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen. Im WA 3 ist bei geneigten Grundstücken talseitig ein eingeschossiges Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss/die Tiefgarage dürfen bergseitig die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (OK Randstein) um max. 0,5 m überschreiten.



Die aus dem Gelände herausragenden UG-/Tiefgaragenwände sind unter Beachtung der Geländeverhältnisse anzuböschern und mit einer durchgehenden und dauerhaften Hecke gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer IV. 5) oder mit einer Fassadenbegrünung einzugrünen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei Planstraßen (A, B, C): 6,00 (netto) / 6,30 m (brutto)*

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte öffentliche Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 8)

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

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/ Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 8)

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, 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 I. 14, II. 4, IV. 8).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für Teilbereiche entlang des Wirtschaftswegs sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Landwirtschaftliche Flächen und Wege

Entlang der Wirtschaftswege sowie den landwirtschaftlichen Flächen (Parzellen Flst.Nr. 338, 335, 335/1 und 317) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: *Elektrizität*

Unterbringung einer Trafostation. Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens > 1,0 m zur Erschließungsstraße zu errichten.

Zweckbestimmung: *Breitbandausbau*

Versorgungskästen sind mit einem Abstand von mindestens > 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, 16 BauGB

Die Anlage von unterirdischen Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.

Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt in den Vorfluter (Aischbach) eingeleitet.

11. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche dient der Minimierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Ziffer IV. 5)

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

12.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Herstellung von befestigten Flächen/Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster-/Rasengittersteinen in einem Sand-/Kiesbett, Schotterrasen o.ä.) auszubilden.
Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M1

12.2 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)

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden.

Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M2

12.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten.

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

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M3

12.4 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.

12.5 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.

Die weitergehenden Hinweise unter Ziffer IV.6 sind zu beachten.

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M4

12.6 Artenschutz

Fledermausschutz

Ein Holzlager auf einer der Wiesen des Plangebiets (Flurstück Nr. 323) bietet Spalten, die als Tagesversteck einzelner Fledermäuse dienen können.

Bei der Beräumung des Holzlagers können unbeabsichtigt dort versteckte Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG zu vermeiden, muss das Lager außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse beräumt werden. Der geeignete Zeitraum liegt zwischen November und Februar.

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M5a

Beleuchtungen dürfen nicht in gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen; die Abschaltzeiten der Fassadenbeleuchtungen sind zu beachten (siehe Ziffer IV.6).

Insektenschutz

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden. 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).

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig (siehe Ziffer IV.7).

Es wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel an Neubauten und Gehölz-Neupflanzungen anzubringen.

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M5b

12.7 Grundwasserschutz

Sollte bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein, muss eine entsprechende Genehmigung (Landratsamt Tübingen – Abteilung Umwelt und Gewerbe) eingeholt werden. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

13.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

An der Nord-, Ost- und Südgrenze 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.

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6a

13.2 Pflanzgebot „Obstbaumwiese“ (PFG 2)

In der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6a

13.3 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 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 (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6c

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

WA 3: Die Tiefgaragen (Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. I. 5.2).

13.4 Nicht überbaute Flächen

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

Je angefangene 300 m² zu bepflanzen Fläche muss mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) und ein Strauch gepflanzt und erhalten werden (Flächenpflanzgebot).

Umweltbericht Kapitel 3.3.2, M6b

13.5 Befestigte Flächen

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

Die Zufahrt zur Tiefgarage (Garagengeschoss) im WA 3 ist davon ausgenommen.

14. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind (zeichnerisch) im Plan dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Steigacker“

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

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

1.1 Dachform und Dachneigung

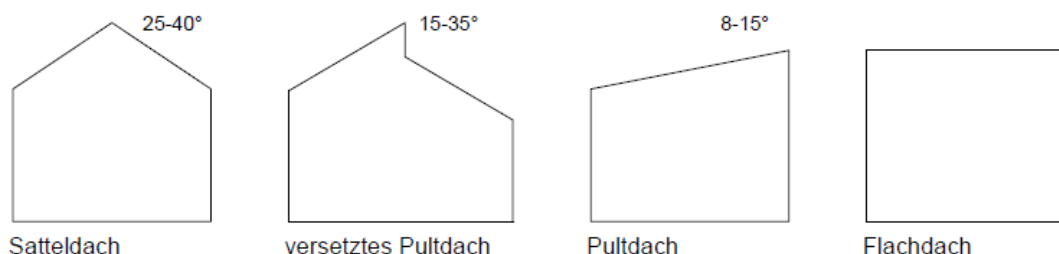
Im WA 1, WA 2 und WA 4 ist für das Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- Gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer. Dachneigung von 15° bis 35°
- begrünte Pultdächer, Dachneigung von 8° bis 15° (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Im WA 3 ist für das Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

Sofern die Dachneigung 15° oder weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zu begrünen.



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

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer und untergeordnet Glasdächer sind zulässig; 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.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

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

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

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

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

2. Höhenlage des Grundstücks

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche (Vorgartenzone) liegt, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und Verkehrsfläche bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen anzuheben.

Der verwertbare Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

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

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

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge, sowie für Terrassen (max. Größe von 25m²) direkt im Anschluss an das Wohngebäude zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nicht zulässig (davon ausgenommen ist das WA 3). Zur

Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 90cm zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

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 abgeöschert 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 und 13.4, IV. 8).

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 und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen und private Stützmauern

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

5.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich genutzten Flächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

5.2 Müllplatzeingrünung

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

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.

8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 10 und 12.3, IV. 11)

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

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen (siehe Ziffer IV. 11).

9. Stellplatzverpflichtung

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

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

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

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

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

Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbe-
reich) für ein Hochwasser HQ_{extrem} nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Würt-
temberg vom 23.11.2012 / 08.02.2016 (Katzenbach) 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 Denkmal-
schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-
zeuge, 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 Ahn-
dung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung
und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzei-
ten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis
gesetzt werden.

2. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Erschließungsgutachten vor:
*„Erschließung Steigäcker“ in Rottenburg-Dettingen, GeoTerton, Mössingen, Projektnr.
B 22 14 05, 07.09.2022*

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel ergab keine Anhalts-
punkte für Sprengbomben-Blindgänger im Untersuchungsgebiet.

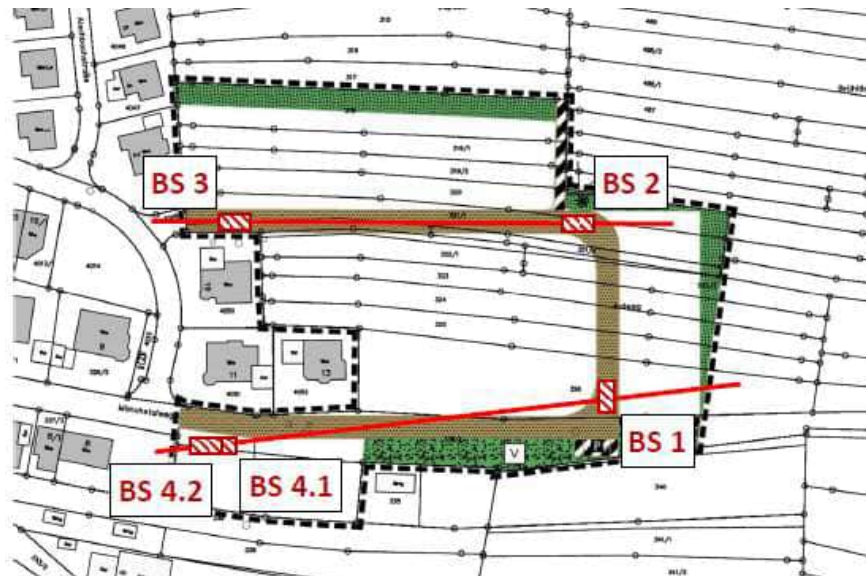
Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 04.07.2022 insgesamt vier
Baggerschürfen hergestellt. Die Aufschlüsse wurden auf Tiefen von 3,4 bis 4,5 m un-
ter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.

Die Ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende
Ergebnisse:

Im Anschluss an die Mutterbodenüberdeckung wurden tonige Fließerden angetroffen.
Im oberflächennahen Bereich bestanden diese aus schluffigen Tonen. Lokal wurden
Beimengungen von Blöcken in Form von Sandsteinfindlingen festgestellt. Zur Tiefe
gingen diese meist in stark kiesige Tone bzw. Ton-Kies-Gemische über. Die kiesigen
Gemengeteile bestanden aus Ton-, Sand- und Kalksteinen. Diese Horizonte reichten
in Tiefen von 1,6 bis 3,4 m u. GOK. In den Schürfen BS 3 und BS 4 wurden unterhalb
dieser Horizonte stark schluffige, kiesige Sande aufgeschlossen, welche in Tiefe von
3,6 bis 3,7 m u. GOK reichten. Die Konsistenz variierte überwiegend von weich bis
steif, lokal im oberflächennahen Bereich war diese auch halbfest.

Im östlichen Bereich des Schurf BS 4 wurden unter der Mutterbodenüberdeckung bis
in eine Tiefe von 1,2 m u. GOK Auffüllungen festgestellt. Hierbei handelt es sich um
halbfeste Tone mit schluffigen, steinigen und kiesigen Beimengungen.

In den Schürfen BS 1, BS 2 und BS 4 wurden unter den Fließerden plastifizierte Ton-
steine der Grabfeld-Formation aufgeschlossen.



Lageplan mit Aufschlusspunkten

Während und unmittelbar nach den Aufschlussarbeiten wurden in keinem der Aufschlüsse Wasserzutritte bzw. Wasserstände verzeichnet. Es wurden jedoch lokal weiche Konsistenzen in den feinkörnigen Böden sowie in der Matrix der gemischtkörnigen Lockergesteinen festgestellt, die auf temporäre Wasserzutritte schließen lassen.

Eine oberflächennahe Versickerung gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 ist aus ingenieurgeologischer Sicht in den untersuchten Bereichen des Baugebiets nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der zur Tiefe festgestellten weichen Böden und unter der Annahme einer Korrespondenz der sandigen Böden mit dem nördlich verlaufenden Aischbach ist der Bemessungswasserstand für aufsteigendes Grundwasser im talseitigen, nördlichen Abschnitt des Baugebiets auf Höhe des HQ 100 des Aischbachs und damit auf 417,4 m ü. NN anzusetzen.

Im hangseitigen Bereich des Baugebiets geht erfahrungsgemäß keine Gefahr durch aufsteigendes Grundwasser aus.

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.

Bei derzeitigem Kenntnisstand ist ein temporärer Einstau von Schicht-, Sicker- und Oberflächenwasser insbesondere im hangseitigen, südlichen Teil des Baugebiets als maßgeblich anzusetzen. Der Bemessungswasserstand ist damit nach DIN 18533-1: 2017-07 auf Höhe der zukünftig geringsten Geländeoberkante, ab der ein freier Abfluss gewährleistet ist, anzusetzen. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um aufsteigendes Grundwasser, sondern um eingestauten Schicht-, Sicker- oder Oberflächenwasser.

Kann allerdings eine Dränung mit schadloser Ableitung ausgeführt werden, ist der Bemessungswasserstand auf Oberkante der Dränung anzusetzen.

In der im Untergrund anstehenden Grabfeld-Formation („Gipskeuper“) können geogen erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten. Es wird auf die Öffnungsklausel der Verwaltungsvorschrift Boden verwiesen, laut der in Gebieten mit naturbedingt (geogen) erhöhten Schadstoffgehalten durch die Behörde höhere Zuordnungswerte festgelegt werden können. Bei Bedarf ist daher vor der Verwertung eine Anfrage bei dieser durch den Verwerter (z.B. Baufirma, Schotterwerk, etc.) zu stellen. Der Arsengehalt wurde in der Trockenmasse, nicht aber im Eluat festgestellt. Daraus folgt, dass

das Element mineralisch gebunden ist und nicht mobil bzw. wasserlöslich ist. Eine Gefährdung für das Grundwasser kann somit aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Es kann durch den Verwerter oder die Entsorgungsstelle eine Beprobung des Erdaushubs am „Haufwerk“ gefordert werden. Unter Beachtung der aktuell gültigen Richtlinie ist das zukünftige Aushubmaterial seitlich zu lagern und gemäß der Richtlinie LAGA PN 98 zu beproben.

Um eine unerwünschte Dränung des Untergrunds durch die Leitungsgräben zu vermeiden, müssen entsprechende Sperren bzw. Querriegel (Beton oder „Lehmriegel“) in den Leitungsgräben vorgesehen werden. Die Riegel können vorschlagsweise alle 50m eingebracht werden.

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 DIN 1054:2021-04 auf jeden Fall erforderlich.

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

Schneepolster-Fetthenne
Felsen-Fetthenne
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgas
Frühlingsfingerkraut
Pechnelke
Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten sowie fledermausfreundlicher Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass

- durch rundum geschlossene Leuchten (staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses) keine Fallen für Insekten entstehen
- die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C beträgt, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen darf und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- eine nach oben streuende Fassadenanstrahlung unzulässig ist, Licht das in oder über Horizonte abstrahlt unzulässig ist.
- Bäume von direkter Anstrahlung abzuschirmen sind.
- eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung möglich ist (kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreichen) oder mit Dimmfunktion enthält.
- eine Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts grundsätzlich nur im notwendigen Umfang und notwendiger Intensität umzusetzen ist und Leuchtmittel nur mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich verwendet werden

Folgende Regelungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung sind außerdem zu beachten (gem. § 21 Abs. 1-2 NatSchG):

- Beleuchtungen dürfen nicht in gesetzlich geschützte Biotop hineinstrahlen.
- Die Fassadenbeleuchtung ist zu bestimmten Zeiten unzulässig:
Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der

öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

7. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Problematische Glasflächen sollten vermieden werden

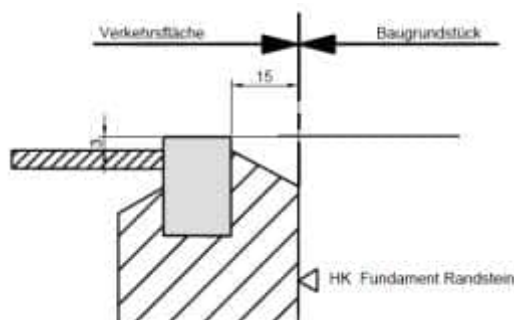
- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern, etc.)
- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)
- Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern

Unvermeidbare Glasflächen sollten wirksam markieren

- Verwendung von geprüften «hoch wirksamen» Markierungen
- bei freistehenden Glaswänden Markierungen auf beliebiger Seite
- wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe (Ausnahmen entsprechend den Prüfberichten zu den als «hoch wirksam» getesteten Produkten)
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiss, Orange, Rot und Silbermetallisch)
- bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20% bis 25%
- Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast: - horizontale Linien: mind. 3mm breit, bei 50mm Kantenabstand - vertikale Linien: mind. 5mm breit, bei 100mm Kantenabstand - schwarze Punkte: mind. 10mm Durchmesser, im 90mm-Raster - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9mm Durchmesser, im 90mm-Raster
- die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz

8. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer I. 2.3) zu beachten.



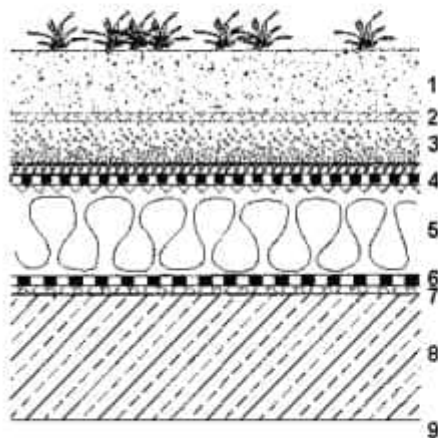
9. Dachbegrünung

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

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.stmif.bayern.de/lwg/faltbiaetter

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

10. DIN Normen/ Einsehbarkeit

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

11. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

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



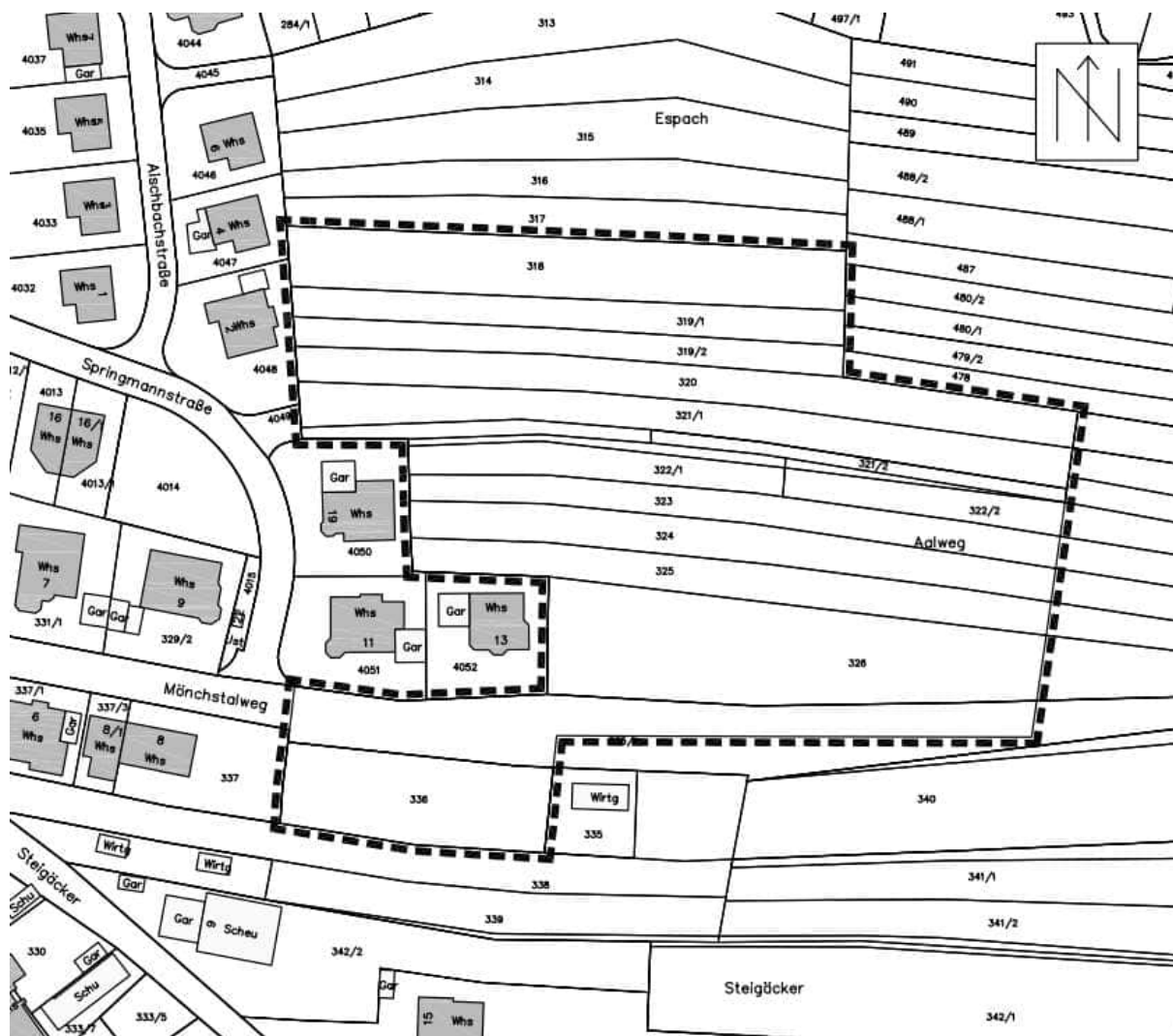
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Steigäcker“

Begründung vom 08.01.2025

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Umweltbericht vom 09.12.2024 (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

- 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Hochwassergefahrenkarten

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 Baugrunduntersuchung
- 6.2 Artenschutz/Habitatstrukturanalyse
- 6.3 Artenschutz/Faunistische Kartierungen, saP
- 6.4 Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit

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 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 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**

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 Neubauflächen 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 Dettingen gibt es derzeit insgesamt 22 Baulücken – 20 in ausgewiesenen Baugebieten, 2 in der „unbeplanten“ Ortslage – alle im Privateigentum (Stand 01.03.2024).

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 Dettingen wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms drei potentielle Wohnbaugebiete für eine künftige Entwicklung betrachtet ("Steigäcker", "Südl. Brandhecke", "Widdumgraben"). Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde der im Flächennutzungsplan bereits enthaltene Bereich „Steigäcker“ priorisiert und soll nun realisiert werden.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand von Dettingen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden.

Grundlage des Bebauungsplans „Steigäcker“ ist der städtebauliche Entwurf des Büros Häh-nig und Gemmeke vom 08.03.2017. Von den im städtebaulichen Entwurf geplanten 21 Baugrundstücke, werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19 Baugrundstücke entwickelt.

Wechsel in das Regelverfahren nach § 2 BauGB

Am 24.11.2022 wurde im Ortschaftsrat Dettingen der Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für den Bebauungsplan „Steigäcker“ vorberaten. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in der Sitzung am 19.12.2022 über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Steigäcker“ beraten. Der Bebauungsplan wurde zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Beschluss wurde im Anschluss öffentlich bekannt gemacht.

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 „Steigäcker“ nun im Regelverfahren nach § 2 BauGB und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan, mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird, durchgeführt (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 als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ 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 dargestellt. Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der **Landschaftsplan** wurde neu aufgestellt und enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die aktuelle Nutzung als Acker und Grünland ist bereits mit einer geplanten Siedlungsfläche überlagert.

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

2.3 Hochwassergefahrenkarten

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ_{extrem} (Hochwasserlinie HQ_{extrem}) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 23.11.2012 / 08.02.2016 (Katzenbach) dargestellt.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Dettingen, angrenzend an das Baugebiet „Espach“, zwischen Mönchstalweg und Aischbach. Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden und liegt zwischen ca. 427 m und 418 m über NN.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 317 und 378
- im Osten durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 487, 480/2, 480/1, 479/2, 478, 477, 476, 475 sowie die Teilflächen der Flst. Nr. 322/2, 323, 324, 325, 326, 335/1 (Wegparzelle des asphaltierten Feldwegs) und Flst. Nr. 335 (mit Wirtschaftsgebäude bebautes Grundstück)
- im Süden durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 335/1 und 338 sowie das mit einem Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstück Flst. Nr. 335
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Flst. Nr. 337 (Mönchstalweg 8), Nr. 4052 (Mönchstalweg 13), Nr. 4050 (Springmannstraße 19), Nr. 4048 (Aischbachstraße 2) und Nr. 4047 (Aischbachstraße 4)

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst. Nr. 318, 319/1, 319/2, 320, 321/1, 321/2, 322/1, 322/2, 323, 324, 325, 326, 335/1, 336.

3.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Einen Großteil des Gebiets machen bewirtschaftete Ackerflächen aus. Die in Richtung Norden, Osten und Süden angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt ein bestehendes Wohngebiet an das Bebauungsplangebiet an.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

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

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 Westen unmittelbar an den Bebauungsplan „Espach“, rechtsverbindlich seit 11.01.1984.

4.3 Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Steigäcker“ 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).

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da das Gebiet im Flächennutzungsplan 2010 bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.

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 Büro GeoTerton, Mössingen, wurde mit der Erkundung des Baugrunds und der Erstellung eines Gründungsgutachtens.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel ergab keine Anhaltspunkte für Sprengbomben-Blindgänger im Untersuchungsgebiet.

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten¹

6.1.1 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 04.07.2022 insgesamt vier Bagger-schürfen hergestellt. Die Aufschlüsse wurden auf Tiefen von 3,4 bis 4,5 m unter Gelände-oberkante (GOK) niedergebracht.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Die Ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Im Anschluss an die Mutterbodenüberdeckung wurden tonige Fließerden angetroffen. Im oberflächennahen Bereich bestanden diese aus schluffigen Tonen. Lokal wurden Beimengungen von Blöcken in Form von Sandsteinefindlingen festgestellt. Zur Tiefe gingen diese meist in stark kiesige Tone bzw. Ton-Kies-Gemische über. Die kiesigen Gemeingeteile bestanden aus Ton-, Sand- und Kalksteinen. Diese Horizonte reichten in Tiefen von 1,6 bis 3,4 m u. GOK. In den Schürfen BS 3 und BS 4 wurden unterhalb dieser Horizonte stark schluffige, kiesige Sande aufgeschlossen, welche in Tiefe von 3,6 bis 3,7 m u. GOK reichten. Die Konsistenz variierte überwiegend von weich bis steif, lokal im oberflächennahen Bereich war diese auch halbfest.

Im östlichen Bereich des Schurf BS 4 wurden unter der Mutterbodenüberdeckung bis in eine Tiefe von 1,2 m u. GOK Auffüllungen festgestellt. Hierbei handelt es sich um halbfeste Tone mit schluffigen, steinigen und kiesigen Beimengungen.

In den Schürfen BS 1, BS 2 und BS 4 wurden unter den Fließerden plastifizierte Tonsteine der Grabfeld-Formation aufgeschlossen.



Lageplan mit Aufschlusspunkten

Während und unmittelbar nach den Aufschlussarbeiten wurden in keinem der Aufschlüsse Wasserzutritte bzw. Wasserstände verzeichnet. Es wurden jedoch lokal weiche Konsistenzen in den feinkörnigen Böden sowie in der Matrix der gemischtkörnigen Lockergesteinen festgestellt, die auf temporäre Wasserzutritte schließen lassen.

Eine oberflächennahe Versickerung gemäß den Vorgaben der DWA-A 138 ist aus ingenieurgeologischer Sicht in den untersuchten Bereichen des Baugebiets nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der zur Tiefe festgestellten weichen Böden und unter der Annahme einer Korrespondenz der sandigen Böden mit dem nördlich verlaufenden Aischbach ist der Bemessungswasserstand für aufsteigendes Grundwasser im talseitigen, nördlichen Abschnitt des Baugebiets auf Höhe des HQ 100 des Aischbachs und damit auf 417,4 m ü. NN anzusetzen.

¹ GeoTerton, Erschließungsgutachten, Projekt-Nr. B 22 14 05, Mössingen, 07.09.2022

Im hangseitigen Bereich des Baugebiets geht erfahrungsgemäß keine Gefahr durch aufsteigendes Grundwasser aus.

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.

Bei derzeitigem Kenntnisstand ist ein temporärer Einstau von Schicht-, Sicker- und Oberflächenwasser insbesondere im hangseitigen, südlichen Teil des Baugebiets als maßgeblich anzusetzen. Der Bemessungswasserstand ist damit nach DIN 18533-1: 2017-07 auf Höhe der zukünftig geringsten Geländeoberkante, ab der ein freier Abfluss gewährleistet ist, anzusetzen. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um aufsteigendes Grundwasser, sondern um eingestauten Schicht-, Sicker- oder Oberflächenwasser.

Kann allerdings eine Dränung mit schadloser Ableitung ausgeführt werden, ist der Bemessungswasserstand auf Oberkante der Dränung anzusetzen.

In der im Untergrund anstehenden Grabfeld-Formation („Gipskeuper“) können geogen erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten. Es wird auf die Öffnungsklausel der Verwaltungsvorschrift Boden verwiesen, laut der in Gebieten mit naturbedingt (geogen) erhöhten Schadstoffgehalten durch die Behörde höhere Zuordnungswerte festgelegt werden können. Bei Bedarf ist daher vor der Verwertung eine Anfrage bei dieser durch den Verwerter (z.B. Baufirma, Schotterwerk, etc.) zu stellen. Der Arsengehalt wurde in der Trockenmasse, nicht aber im Eluat festgestellt. Daraus folgt, dass das Element mineralisch gebunden ist und nicht mobil bzw. wasserlöslich ist. Eine Gefährdung für das Grundwasser kann somit aus gütlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Es kann durch den Verwerter oder die Entsorgungsstelle eine Beprobung des Erdaushubs am „Haufwerk“ gefordert werden. Unter Beachtung der aktuell gültigen Richtlinie ist das zukünftige Aushubmaterial seitlich zu lagern und gemäß der Richtlinie LAGA PN 98 zu beproben.

Um eine unerwünschte Dränung des Untergrunds durch die Leitungsgräben zu vermeiden, müssen entsprechende Sperren bzw. Querriegel (Beton oder „Lehmriegel“) in den Leitungsgräben vorgesehen werden. Die Riegel können vorschlagsweise alle 50m eingebracht werden.

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 DIN 1054:2021-04 auf jeden Fall erforderlich.

6.2 Artenschutz/Habitatstrukturanalyse

Die Habitatstrukturanalyse² wurde im Februar 2022 beauftragt.

6.2.1 Methodik der Erhebung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgt durch Datenrecherchen (Publikationen, Datenbanken der LUBW etc.) sowie auf Grundlage einer Geländebegehung zur Ermittlung der Habitatpotenziale für die relevanten Arten/Artengruppen. Auf diesen Grundlagen wird eine Voreinschätzung der vorliegenden Lebensraumbedingungen und des zu erwartenden Artenspektrums durchgeführt. Hierbei wird insbesondere die Einschätzung hinsichtlich des Vorkommens von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie vorgenommen. Als besonders wertgebend werden die in den

² HPC AG, Vertiefte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Projekt-Nr. 2220869, Rottenburg am Neckar, 22.08.2022

Roten Listen aufgeführten Arten sowie die nach BNatSchG streng geschützten Arten berücksichtigt. Abschließend wird, unter Berücksichtigung der Vorhabenswirkungen, das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ermittelt, um daraus die planerischen Konsequenzen und das weitere Vorgehen ableiten zu können.

Durch diese projekt-spezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums müssen die Arten, für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, nicht vertieft untersucht werden. Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten sind weitere Prüfschritte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Für die Ermittlung der vorhandenen Habitatstrukturen wurden am 25.04., 28.04., 18.05. und 21.07.2022 Geländebegehungen – bei bewölkt bis sonnigem, windstillem Wetter – durchgeführt. Die relevanten Nutzungsstrukturen wurden erfasst, fotografisch dokumentiert und nach ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte, Nahrungsraum oder sonstigem relevanten Element für die genannten Arten bewertet.

Die Begehungen am 28.4., 18.05. und 21.07. erfolgten in den frühen Morgenstunden; sie dienten u.a. dem Ausschluss eines Brutvorkommens der Feldlerche.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Fledermausarten

Im Plangebiet befinden sich weder Gebäude noch Habitatbäume. Das Holzlager nördlich des Mönchtalwegs (Flurstück Nr. 323) bietet Spalten, die als Tagesversteck einzelner Fledermäuse dienen können.

Um das Eintreten von Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sollte das Lager außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse beräumt werden. Der geeignete Zeitraum liegt zwischen November und Februar.

Leitlinien von Fledermäusen sind nicht betroffen; die betroffenen Freiflächen stellen kein essenzielles Nahrungsgebiet dar. Fortpflanzungsstätten können innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Auch für Ruhequartiere besteht nur ein sehr geringes Quartierspotenzial, das vorsorglich angenommen wird. Im näheren Umfeld, in den Gärten und vor allem entlang des Aischbachs, befinden sich zahlreiche Bäume. Es ist davon auszugehen, dass ausreichend Ruhequartiere von Fledermäusen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorhanden sind.

Unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahme können die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vogelarten

Im Plangebiet befinden sich keine Brutmöglichkeiten und maßgebliche Ruhestätten. Ebenso sind im Umfeld keine störungsempfindlichen, seltenen Brutvögel zu erwarten. Fortpflanzungsstätten können innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden. Für mögliche maßgebliche Ruhestätten, z.B. Rastplätze von Zugvögeln, liegen keine Hinweise vor. Unabhängig davon bietet das Umfeld vergleichbare Ruhestätten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Im Plangebiet befinden sich keine Fortpflanzungsmöglichkeiten oder Ruhestätten (Winterquartiere). Versteckmöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden; die ökologische Funktion dieser Art von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Ein essentielles Nahrungshabitat ist nicht betroffen.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Rahmen der Geländebegehungen im April und Mai 2022 wurden die für Amphibien relevanten Strukturen (Fortpflanzungsmöglichkeiten, Nahrungshabitate etc.) innerhalb des Plangebiets sowie im direkten Umfeld erfasst. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Der von Gehölzen gesäumte und beschattete Aischbach nördlich und nordöstlich des Plangebiets verfügt über keine besonderen Habitatstrukturen für die folgenden Arten: Kammolch, Gelbbauchunke, Europäische Laubfrosch.

Insgesamt kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für genannte Arten im Zuge des Planvorhabens eintreten.

Insekten

Im Managementplan des FFH Gebiets „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ (7519-341) ist der Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) aufgeführt. Die nahegelegene Teilfläche des FFH-Gebiets stellt allerdings keine Lebensstätte der Art dar. Weitere wirbellose Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es handelt sich hierbei um ausgesprochene Biotopspezialisten, welche im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume finden.

Pflanzen

Im angrenzenden südwestlichen Quadranten der Topographischen Karte TK 25 Blatt 7519 Rottenburg ist die Dicke Trespe (*Bromus grossus*) gemeldet.

Die Vegetation im und am Rand des Ackers wurde im Rahmen der Ortsbegehung am 21.07.2022 aufgenommen. Dabei konnten weder die Dicke Trespe noch verwandte Arten (Tauben Trespe, Weiße Trespe) nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Art im Plangebiet ist nicht anzunehmen.

Für sonstige artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor.

Weitere Arten

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist für das Plangebiet ein Vorkommen folgender artenschutzrechtlicher relevanter Arten bzw. Artengruppe einschließlich Entwicklungsformen nicht zu erwarten:

- Weitere Säugetiere (Haselmaus, Feldhamster, Biber, Wildkatze, Wolf)
- Fische/Rundmäuler/Krebse (z.B. Groppe, Bachneunauge, Steinkrebs)
- Weichtiere (z.B. Kleine Windelschnecke)

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG kann eine Betroffenheit für die genannten Artengruppen bzw. relevanten Arten dieser Gruppe ausgeschlossen werden.

6.3 Artenschutz/Faunistische Kartierungen, saP

Die Faunistische Kartierung³ wurde im März 2024 beauftragt.

Kartierung Zauneidechse

Um eine im laufenden Jahr 2024 ggf. vor Ort vorhandene Population auf jeden Fall aufzunehmen, erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Tübingen). Dabei wurde eine systematische Zauneidechsen-Erfassung mit vier Begehungen, im Zeit-

³ HPC AG, Faunistische Kartierung, saP, Projekt-Nr. 2220869(2), Rottenburg am Neckar, 11.11.2024

raum von April bis Juli 2024, also während der Hauptaktivitätsphase der Eidechsen mit Paarungs- und Fortpflanzungszeit vereinbart. Abhängig vom Ergebnis dieser Aufnahmen, d. h. bei erfolgten Sichtungen, waren im August und September zwei weitere Kartierungen vorgesehen. Diese würden eine Jungtieraufnahme aus dem aktuellen Jahr ermöglichen. Besteht ein Zauneidechsen-Vorkommen, wird bei diesem Vorgehen eine sichere Erfassung von adulten und juvenilen Tieren gewährleistet.

Bei den Begehungen wurden das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche wiederholt langsam abgegangen, um eine Erfassung durch Sichtbeobachtungen zu ermöglichen. An besonders geeigneten Stellen, wie z. B. den unterschiedlichen Holzlagern, bei den durch Trockensteinmauern abgegrenzten Nachbargrundstücken sowie an den Säumen entlang von Äckern oder der gestrüppbestandenen Geländestufe, wurde jeweils länger verweilt. Wenn möglich wurden potenzielle Versteckmöglichkeiten (z. B. lose Blechstücke) umgedreht und kontrolliert. Dabei wurden Begehungszeiten mit für eine potenzielle Sichtung geeigneten Temperatur- und Witterungsbedingungen gewählt.

Das Habitatpotenzial im Plangebiet ist von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt, vorwiegend als Grünland, daneben auch Acker.

Ergebnis der Kartierungen:

Bei den Geländebegehungen während der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse, d. h. von Mitte April bis Ende Juli und unter Berücksichtigung der typischen Raumnutzung von Zauneidechsen (der mittlere Aktionsradius umfasst ca. 150 m²) wurden keine Tiere gesichtet. Daher wurde entsprechend der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf weitere Kartierungen zu einem späteren Zeitpunkt verzichtet.

An den im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld vorliegenden Habitatstrukturen mit besonderem Nutzungspotenzial für die Zauneidechse fanden im Laufe des Kartierzeitraums wiederholt Veränderungen statt. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Umlagerung und Entnahme von gelagertem Holz, wodurch das Nutzungspotenzial dieser Habitatelemente stark eingeschränkt wurde oder ganz entfiel.

Eine erhebliche, populationsbezogene Störung von Zauneidechsen im weiteren Umfeld ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet ist kein essenzielles Nahungshabitat.

Insgesamt kann prognostiziert werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG nicht eintreten werden. Weitere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen bzgl. der Artengruppe der Reptilien, insbesondere der Zauneidechse sind nicht notwendig.

Kartierung von Greifvogelhorsten

Zur Erfassung möglicher Fortpflanzungsstätten von Vögeln in den gewässerbegleitenden Gehölzstreifen, insbesondere am zum Plangebiet ausgerichteten Südufer des Aischbachs (= Katzenbachs) erfolgte am 20.03.2024 eine Begehung. In noch weitgehend unbelaubtem Zustand wurden die Uferbäume mittels Fernglas überprüft, besondere Aufmerksamkeit galt dabei dem Vorhandensein von Greifvogelhorsten.

Erfasst wurde ein Horst (GVH 1) unmittelbar nördlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 110 m. Zwischen dem überplanten Bereich und dem Gewässerlauf liegen weitere Landwirtschaftsflächen sowie eine eingezäunte Pferdeweide. Am Nordufer des Bachlaufs beträgt die Entfernung bis zur Ofterdinger Straße ca. 15 m und bis zur Ortsbebauung nördlich dieser Straße ca. 25 m.

Nordwestlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 90 m, konnten zwei weitere Horste

(GVH 2 und GVH 3) aufgenommen werden. Soweit erkennbar, stocken diese Brutbäume am Nordufer des Bachs. Hier beträgt die Entfernung zur Ofterdinger Straße ca. 70 m, bis zur Ortsbebauung ca. 95 m, mit dazwischen gelegenen Landwirtschaftsflächen.

Ergebnis der Kartierungen:

Bei der Prüfung des Gehölzbestands am Aischbach (= Katzenbach), im möglichen Wirkbereich des Vorhabens, wurden drei Greifvogelhorste erfasst. Berücksichtigt man die Entfernung dieser Horste zur nördlich verlaufenden Straße und die daran anschließende Bestandsbebauung sowie die zwischen dem Plangebiet und den Horsten bestehende und voraussichtlich verbleibende landwirtschaftliche Nutzung (u. a. Beweidung), ist für die dort nistenden Vögel eine gewisse Störungstoleranz anzunehmen.

Erhebliche Störungen, die einen relevanten Wirkfaktor darstellen würden und ggf. zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelpopulation führen könnten, sind daher nicht anzunehmen. Essenzielle Nahrungshabitate sind nicht betroffen.

Dementsprechend können die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG im Hinblick auf Greifvögel ausgeschlossen werden. Maßnahmen zum Vogelschutz, insbesondere für Greifvögel sind nicht notwendig.

6.4 Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit

Die Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit wurde der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Tübingen) zur Verfügung gestellt.

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 städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt zum einen die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und zum anderen das direkte Umfeld in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen. Demzufolge ist für den Großteil des Gebiets eine lockere, durchgrünte Bebauung mit einer Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Um für eine maßvolle Verdichtung mit einem Mix an Wohnformen zu schaffen, sind im Norden des Gebiets Mehrfamilienhäuser geplant oder es sind alternativ Reihenhäuser möglich.

Auf Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: 11.09.2024) und des städtebaulichen Konzepts wird insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit ermöglicht.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der nördlich geneigten Hanglage handelt es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude; durch die starke Hangneigung im nördlichen Bereich, ist zusätzlich ein Gartengeschoss zulässig. Aufgrund des natürlichen Geländes sind am tiefsten Punkt im Norden die Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser vorgesehen.

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedliche Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 334 m² bis ca. 788 m².

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 19 Baugrundstücke:
13 Grundstücke zwischen ca. 406 m² und 562 m² – jeweils für Einzel- oder Doppelhausbebauung
2 Grundstücke ca. 334 m² und 341 m² – jeweils für Doppelhausbebauung
4 Grundstücke ca. 622 m² und 788 m² – jeweils für Mehrfamilienhausbebauung

Dichte:

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

Wohnbauflächen	rd. 21 ha	21 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 20 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	10 ha	
Einwohner/innen:	1748 (31.12.2023)	31 ha	Ø 56,0 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 |
| Kleinkern | 60 Ew/ha |
| Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion | 55 Ew/ha |

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

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

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

Im Städtebaulichen Entwurf sind 19 Baugrundstücke mit 39 bis 62 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück: 1-3 WE / Einfamilienhaus; 1-2 WE / Doppelhaushälfte; 6-8 WE / Mehrfamilienhaus) vorgesehen.

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

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
von	39	82
bis	62	130

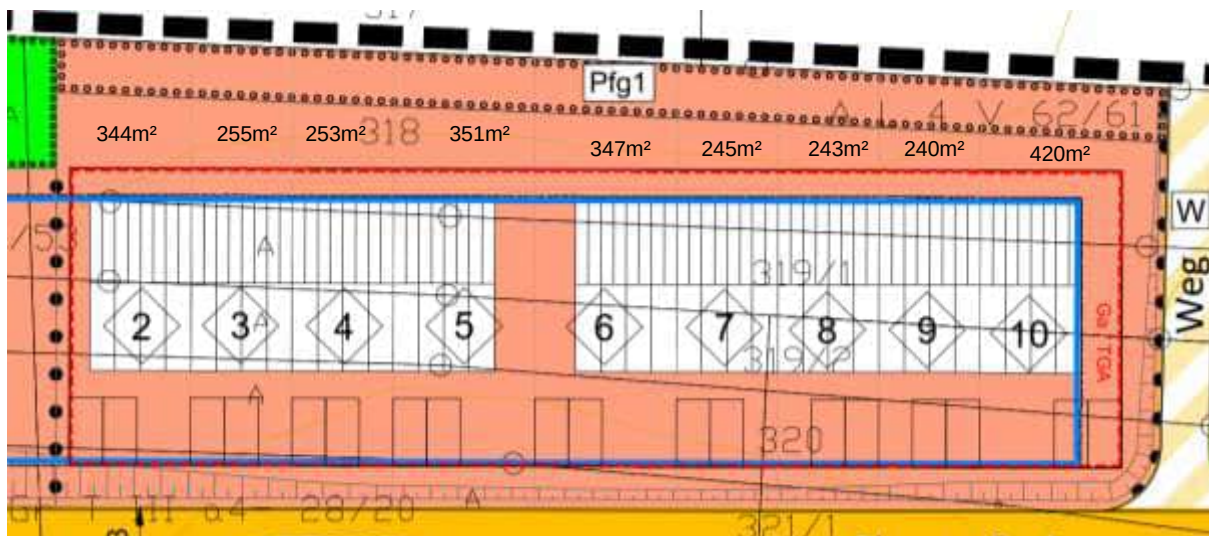
Plangebietsgröße: 1,3 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Dettingen
von	63 EW / ha	56,7 EW / ha
bis	100 EW / ha	58,1 EW / ha
Mittelwert	81,5 EW / ha	57,4 EW / ha

Reihenhausbebauung:

Alternativ zur Mehrfamilienhausbebauung ist im nördlichen Bereich (WA 3) eine Bebauung mit Reihenhäusern möglich. Die Anzahl der Baugrundstücke würde sich insgesamt von 19 auf 24 erhöhen.

Anstatt der vier Baugrundstücke (Mehrfamilienhausbebauung) könnten neun Baugrundstücke für die Reihenhausbebauung verwirklicht werden. Die Baugrundstücke hätten eine Größe zwischen 240 m² bis 420 m². Die Baugrundstücke der Reihenendhäuser würden durch die großzügige Einteilung eher der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte entsprechen. Eine Reihenhausbebauung sowie die Einteilung der Baugrundstücke könnten wie folgt aussehen:



Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern (anstatt Mehrfamilienhäusern) würde die Bruttowohndichte im Plangebiet 58 EW / ha (Mittelwert) und die durchschnittliche Bruttowohndichte für Dettingen 56,5 EW / ha betragen.

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 westlicher Richtung über eine Anbindung an die Springmannstraße sowie über den Mönchstalweg. Der Mönchstalweg ist im Bereich

des geplanten Wohngebiets als asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden. Dieser wird entsprechend ausgebaut. Eine Querstraße verbindet die beiden Haupteerschließungsstraßen und ermöglicht dadurch eine Ringerschließung.

Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 6,0 m (netto) geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

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

Die umliegenden bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten.

Ruhender Verkehr

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr der Anwohner muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes beinhaltet Maßnahmen zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen. So sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung von einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträuchern zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt vorgesehen. Weiterhin werden Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich; auf Grund der Baugebietsorientierung bleibt es bei einem Siedlungsrand mit Freibereichen und Gartenflächen.

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

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung weiterhin über das 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 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. Das Regenwasser wird dem Aischbach wieder zugeführt.

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)

Das Gebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über neue Schmutzwasserkanäle dem bestehenden Mischwasserkanal in der Aischbachstraße zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird in neuen Regenwasserkanälen gesammelt und Richtung Norden dem Aischbach zugeführt.

7.7 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 der HPC AG, Rottenburg a.N. erarbeitet.

Das Plangebiet unterliegt aktuell weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung und wird überwiegend als Wiesenflächen bewirtschaftet, ein Streifen liegt als Acker vor. Die mittig gelegene Geländestufe ist weitgehend von Brombeergestrüpp bewachsen.

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-Ausgleichbilanzierung ist im Umweltbericht abgearbeitet.

Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden sowie für das Schutzgut Lebensräume und Arten dennoch ein Ausgleichsdefizit von 203.077 Ökopunkten. Diese werden über Ökopunkte abgerechnet.

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: Gewässerschutz	Sicherung Wasserkreislauf
M 4: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 5a-b: Begrenzung der Beräumung des Holzlagers auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar) Empfehlung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel	Artenschutz
M 6a-b: Öffentliche und private Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Durchgrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 6c: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen

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.

Für die Artengruppe der Zauneidechse wurde eine vertiefende Untersuchung erforderlich. Auf die „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Zauneidechse“, s. Kap. 6.3, wird verwiesen („Faunistische Kartierung“, HPC AG, 11.11.2024).

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

- Beräumung des Holzlagers nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Regelungen zur Beleuchtung sowie Abschaltzeiten der Fassadenbeleuchtung
- Verwendung von Vogelschutzglas

Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna in empfindlicher Ortsrandlage durch Lichtimmissionen ist die Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten vorgeschrieben. So werden Insektenfallen und damit der Verlust von Nahrungsquellen für Fledermäuse vermieden bzw. gemindert.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

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.

Ausgeschlossen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

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, entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemeines Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen. Die Grundflächenzahl kann mit baulichen Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser im WA 3 sind deutlich mehr Stellplätze als für Einfamilien- und Doppelhäuser unterzubringen. Daher sind in diesem Bereich auch Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (sogenannte Tiefgarage) unterzubringen, eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist darum zulässig.

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 die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen und werden je nach Gebäudetyp einer zwei- bzw. viergeschossigen Bebauung entsprechen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde differenziert festgesetzt, da das Gelände hängig ist. Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im nördlichen Bereich (WA 3) sind durch die Hangneigung vier Vollgeschosse zulässig, wobei das Untergeschoss (UG) ausschließlich für die Parkierung und Nebenräume genutzt werden darf (s. dazu Ausführungen in Ziffer 8.4). Im WA 3 gilt zudem, dass bei der Ausführung von Flachdächern (begrünt) das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss auszuführen ist. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an einer Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers um 1,50 m zurück zu versetzen (WA 3).

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** ermittelt sich aus dem Bezugspunkt. Die maximale EFH ist festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen). Bezugspunkt ist die Hinterkante (OK Rand-einfassung) der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks.

Somit wird insgesamt erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und damit Straßenabwicklung am Straßen-/Geländeverlauf orientieren (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

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 zulässig. Zur Belichtung von Unterschlössen sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis max. 90 cm zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine flexible Grundstücksaufteilung zu erreichen, sind entlang der Erschließungsstraßen „Baustreifen“ 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 und abweichender Bauweise (Gebäudelänge max. 20 m). 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
<i>Doppelhaushälfte</i>	2 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. Wenn im WA 3 eine Reihenhausbauung realisiert wird, muss auf die Beschränkung verzichtet werden um die notwendige Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können.

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.

Für das WA 3 ist eine entsprechende Verpflichtung zur Unterbringung der Stellplätze/Garagen im Hang-/Untergeschoss im Bebauungsplan festgesetzt, ausgenommen der Anzahl an offenen Stellplätzen, deren Umsetzung in der Vorgartenzone zulässig sind und dort auch umgesetzt werden. Garagenstellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen / Garagenschosse) sind nur im WA 3 zulässig, da für den Geschosswohnungsbau deutlich mehr (Garagen-)Stellplätze unterzubringen sind als für eine klassische Einfamilien-, Doppel oder Reihenhausbauung. Die Garage muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche (TGA) liegen. Die Außenkante der TGA darf das angrenzende Straßenniveau (Hinterkante Randeinfassung) maximal um 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 oder mit einer Fassadenbegrünung einzugrünen. Diese Vorgaben haben zum Ziel, dass das der Sockel des Gebäudes nicht in Erscheinung tritt und die Gebäudemasse verträglich in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden wird.

Der Abwasser- und Regenwasserkanal in der Straße liegt etwa zwei Meter unter Straßenniveau. Das Gebäude müsste demzufolge mindestens für die häusliche Abwasserbeseitigung mit Pump-/Hebeanlagen ausgerüstet werden. Daher ist es zweckmäßig, dieses Hanggeschoss nicht für Wohnzwecke zu nutzen. Wasch- und Trockenräume sind dennoch möglich, da Waschmaschinen im Gegensatz zu Dusche, WC etc. über eine entsprechende Pumpe verfügen.

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 Ausbaquerschnitt von 6,00 m geplant. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine und hat daher eine Breite von 6,30 m (brutto).

Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch Teile der unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine.

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

Im Gebiet ist eine Versorgungsfläche für Elektrizität gesichert.

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

8.6 Öffentliche 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.

8.7 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 Nord-, Ost- und 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 Beräumung des Holzlagers auf den Zeitraum zwischen November und Februar, damit dort versteckte Fledermäuse nicht unbeabsichtigt verletzt oder getötet werden könnten.

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.

8.8 Anpflanzen 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 und ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Nord-, Ost- und Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen.

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

Verbesserung des Kleinklimas und eine Temperatursenkung im Umfeld. Eine Maßnahme die gerade in Zeiten des Klimawandels weiter an Bedeutung gewinnt.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung der Baugrundstücke und die landschaftsge-
rechte 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 erhal-
ten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten
zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan ange-
strebte Zustand nicht verschlechtert wird.

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

9.0 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbe-
anlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein
einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plange-
bietes 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 ei-
nen auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und werden auch die aktuell nach-
gefragten Bauformen berücksichtigt. Zum anderen wird die Dachform dem Gebäudetyp ent-
sprechend festgesetzt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anla-
gen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch
erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgestän-
derte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert wer-
den.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerch-
häuser 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 festge-
setzten Dachneigungen orientieren sich an der Lage der Bebauung am Ortsrand. So ist im
vorliegenden Bebauungsplan „Steigäcker“ mit der 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 so-
wohl 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 oder Teichen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden unbegrünten Dachflächen 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.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat 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 1,27 ha.

Gesamtfläche	1,27 ha	100 %
Wohnbauflächen	0,98 ha	77,2 %
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	0,22 ha	17,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,06 ha	4,8 %
Versorgungsflächen	0,006 ha	0,7 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bauleitplan / Bebauungsplan	ca. 16.370 €
FNP-Berichtigung	ca. 1.150 €

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Städtebaulicher Entwurf	ca. 4.165 €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 2.640 €

Vertiefte Untersuchungen zum Artenschutz und Vorprüfung Natura 2000-Verträglichkeit	ca. 7.066 €
Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	ca. 5.234 €
Baugrund- und Gründungsgutachten	<u>ca. 4.430 €</u>
Summe	ca. 41.055 €

Erschließungskosten (brutto):

Erschließungsplanung (Anteil Straße)	ca. 45.000 €
Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung (einschl. Planungskosten)	ca. 550.000 €
Kanalisation (Anteil Straßenentwässerung)	<u>ca. 185.000 €</u>
Summe	ca. 780.000 €

13. Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 13.000 € anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 08.01.2025

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

gez. Thomas Krug
Stadtplanungsamt



Für die Umwelt. Für die Menschen.

BERICHT

Projekt-Nr.

2303755

Ausfertigungs-Nr.

--

Datum

09.12.2024

Bebauungsplan „Steigäcker“ Rottenburg am Neckar-Dettingen

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

Auftraggeber

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

rb/bschul

INHALT	Seite
1 Einleitung.....	5
1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets	5
1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung	6
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	7
1.4 Nutzung regenerativer Energien	8
2 Übergeordnete Umweltschutzziele	8
2.1 Fachgesetzliche Ziele.....	8
2.2 Fachplanungen.....	9
2.2.1 Regionalplan	9
2.2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	9
2.2.3 Biotopverbund	9
2.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte	9
2.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes.....	10
2.4.1 Ergebnisse der vertieften artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aus dem Jahr 2022	10
2.4.2 Ergebnisse weiterer Untersuchungen aus dem Jahr 2024.....	12
2.4.3 Fazit.....	13
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen	13
3.1.1 Schutzgut Fläche.....	13
3.1.1.1 Angaben zur Methodik	13
3.1.1.2 Bestand und Bewertung	13
3.1.1.3 Beurteilung des Vorhabens	14
3.1.2 Schutzgut Mensch.....	14
3.1.2.1 Angaben zur Methodik	14
3.1.2.2 Bestand und Bewertung	14
3.1.2.3 Beurteilung des Vorhabens	14
3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
3.1.3.1 Angaben zur Methodik	15
3.1.3.2 Bestand und Bewertung	15
3.1.3.3 Beurteilung des Vorhabens	18
3.1.4 Schutzgut Boden	19
3.1.4.1 Angaben zur Methodik	19
3.1.4.2 Bestand und Bewertung	20
3.1.4.3 Beurteilung des Vorhabens	21
3.1.5 Schutzgut Wasser	22
3.1.5.1 Angaben zur Methodik	22
3.1.5.2 Bestand und Bewertung	22
3.1.5.3 Beurteilung des Vorhabens	22
3.1.6 Schutzgut Klima/Luft	23
3.1.6.1 Angaben zur Methodik	23
3.1.6.2 Bestand und Bewertung	23
3.1.6.3 Beurteilung des Vorhabens	23
3.1.7 Schutzgut Landschaft.....	24
3.1.7.1 Angaben zur Methodik	24
3.1.7.2 Bestand und Bewertung	24
3.1.7.3 Beurteilung des Vorhabens	24

INHALT	Seite
3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
3.1.8.1 Angaben zur Methodik	25
3.1.8.2 Bestand und Bewertung	25
3.1.8.3 Beurteilung des Vorhabens	25
3.1.9 Wechselwirkungen	25
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden	27
3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	28
3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB) nach der Ökokonto-Verordnung	30
3.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	30
3.3.3.2 Schutzgut Boden	31
3.3.3.3 Abschließende Bilanz	32
3.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	32
4 Zusätzliche Angaben	32
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
4.3 Zusammenfassung	34
Anhang I Literatur und Quellen	36
Anhang II Rechtsquellen	38

TABELLEN

Tab. 1:	Funktionen der Böden im Plangebiet	20
---------	--	----

ABBILDUNGEN

Seite

Abb. 1:	Übersichtsplan Lage des Plangebiets	5
Abb. 2:	Entwurf Bebauungsplan „Steigäcker“ (Auszug, Stand 25.09.2024)	7
Abb. 3:	Plangebiet (rot markiert) mit nahegelegenen Schutzgebieten/geschützten Flächen.....	10
Abb. 4:	In der Südwestecke gelegener Teilbereich des Plangebiets; Blick nach SW.....	16
Abb. 5:	Südrand des Gebiets mit Mönchstalweg; Blick nach O	16
Abb. 6:	Gebietsübersicht nördlich des Mönchstalwegs; Blick nach NW	17
Abb. 7:	Gebietsübersicht nach S mit Geländestufen	17
Abb. 8:	Ausschnitt der nördlicher gelegenen Geländestufe mit Abschnitten von Brombeergestrüpp; Blick nach SW.....	18
Abb. 9:	Holzlagerung innerhalb des Plangebiets	18

ANLAGEN

1	Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 750
2	Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 750
3	Detailbilanz
3.1	Detailbilanz Lebensräume
3.2	Detailbilanz Boden

1 Einleitung

Am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Dettingen plant die Stadt Rottenburg am Neckar die Erweiterung der Ortsbebauung mit der Ausweisung eines Wohngebiets. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens dient der Bebauungsplan „Steigäcker“.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, dabei werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bildet der Bebauungsplan „Steigäcker“ mit zugehörigen Unterlagen, Stand Juli 2023 und Aktualisierung Stand September 2024 [17]. Weitere verwendete Unterlagen sind entsprechend zitiert.

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Erste Untersuchungen zum Artenschutz wurden bereits im Jahr 2022 durchgeführt und in einem Fachbeitrag vom 22.08.2022 dokumentiert [3]. Die Dokumentation der folgenden, vertieften Untersuchungen aus 2024 liegt in einem weiteren Fachbeitrag vor [4]. Zudem wurde die mögliche Betroffenheit des nahegelegenen FFH-Gebiets „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ in einer Natura 2000-Vorprüfung berücksichtigt [5]. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den Umweltbericht integriert (s. Kapitel 2.3 und 3.1.3).

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar-Dettingen. Es schließt östlich an die bestehende Ortsbebauung an und ist Teil der freien Feldflur (s. Abb. 1).



Abb. 1: Übersichtsplan Lage des Plangebiets
 (Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, Digitale Topographische Karte, 2024)

Das betroffene Gebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. +420 m ü. NHN und fällt leicht nach Norden ein, wobei zwei steilere Geländestufen ausgebildet sind.

Die Planung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,27 ha auf den Flurstücken mit den Nummern 318, 319/1 und /2, 320, 321/1 und /2, 322/1 und 322/2, 323, 324, 325, 326, 335/1 und 336, dabei ist nicht in jedem Fall die gesamte Flurstücksfläche betroffen.

Das Plangebiet unterliegt aktuell weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung und wird überwiegend als Wiesenflächen bewirtschaftet, ein Streifen liegt als Acker vor. Die mittig gelegene Geländestufe ist weitgehend mit Brombeergestrüpp bewachsen. Des Weiteren umfasst das überplante Gebiet einen Abschnitt des Mönchstalwegs, der von Westen kommend nach Osten in die freie Landschaft führt und hier vorwiegend als Wirtschafts- und Radweg genutzt wird.

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Das derzeit im Außenbereich gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.675 m². Es soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und mit 19 Baugrundstücken entwickelt werden. Vorgesehen ist eine weitgehend lockere, durchgrünte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen im Norden des Gebiets. Zulässig sind Wohngebäude in offener und abweichender Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 bzw. 35 m. Das Maß der maximal zulässigen baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt

Das Plangebiet wird verkehrlich von Westen, über die Springmannstraße und den Mönchstalweg erschlossen. Die vorgesehene Querverbindung der beiden Erschließungsstraßen im Osten ermöglicht eine Ringschließung, Wirtschaftswegabschnitte führen in die freie Landschaft (s. Abb. 2). Das umgebende Straßen- und Wegenetz verbleibt. Der ruhende Verkehr der Anwohner soll weitgehend auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Die Anzahl der einzurichtenden Stellplätze hängt von der zugehörigen Wohnfläche ab.

Das Grünkonzept des Bebauungsplans beinhaltet öffentliche Grünflächen, z. T. mit Pflanzgebot, Verkehrsgrün sowie Pflanzgebote innerhalb der Baugrundstücke. Die randliche Eingrünung im Norden, Osten und Süden des Gebiets wird v. a. über das Pflanzgebot PFG 1 = „Ortsrandeingrünung“ sowie eine öffentliche Grünfläche am Ostrand des Gebiets gewährleistet. Eine weitere öffentliche Grünfläche, in der Nordwestecke des Plangebiets soll mit sechs Obstbäumen bepflanzt werden (PFG 2 = „Obstbaumwiese“). Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Bei der Bepflanzung soll eine naturnahe Ausprägung mit extensiv zu pflegender Wiesenvegetation im Unterwuchs umgesetzt werden [17].

Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie mögliche Dachbegrünungen sind in den Festsetzungen zum B-Plan geregelt (s. Kap. 3.3); das Anlegen von Stein- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

Projekt-Nr. 2303755
 Bebauungsplan „Steigäcker“, Rottenburg am Neckar-Dettingen
 – Begründung Teil II: Umweltbericht –

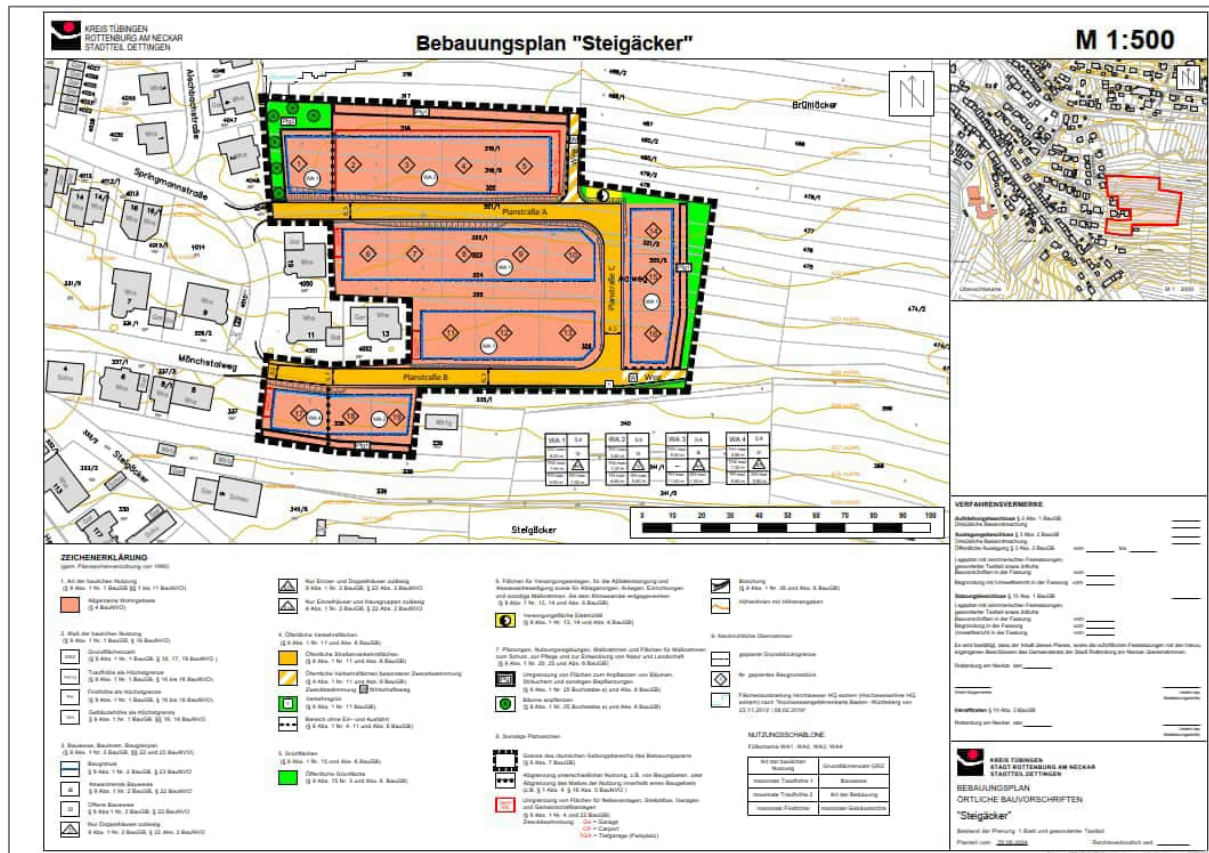


Abb. 2: Entwurf Bebauungsplan „Steigäcker“ (Auszug, Stand 25.09.2024)
 (Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar [17])

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 Bebauungsplan setzt Wohnbauflächen fest. Maßgebliche Luftbelastung durch Geruch, Staub oder Rauch sind auszuschließen.

Das Gebiet soll im modifizierten Trennsystem (häusliches Abwasser und Oberflächenwasserabfluss) entwässert werden. Die Anlage von Zisternen zum Sammeln und Weiterverwenden von Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken verpflichtend festgesetzt, der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen der Erschließung Abfälle anfallen, die gesondert entsorgt werden müssen. Altlasten sind nicht bekannt. Im Zuge des bereits durchgeführten Baugrundgutachtens gingen dafür ebenfalls keine Hinweise ein.

1.4 Nutzung regenerativer Energien

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zugelassen und auch in Kombination mit einer Dachbegrünung bei Flachdächern möglich. Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) bei Neubau eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche wird hingewiesen.

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 § 13 ff 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.

Die Inanspruchnahme von Böden, Bodenmodellierungen und Auffüllungen von Bodenmaterial unterliegen den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG).

Bezüglich der 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.

Für Grund- und Oberflächengewässer sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) und der Oberflächengewässerverordnung (OGewV) zu beachten.

Zum Schutz des Klimas ist das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zu beachten.

Bei Inanspruchnahme von Schutzgebieten und geschützten Biotopen/Objekten gem. BNatSchG sind die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) zu beachten. Die Ziele zur Sicherung des Landschaftsbildes und der Erholung, sowie des Klimaschutzes sind ebenfalls über Regelungen des BNatSchG zu berücksichtigen.

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.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Regionalplan

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar Alb 2013 [15] ist das Plangebiet als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

2.2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (VVG) [20] ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Bereich mit dem Plangebiet ist im Landschaftsplan 2020 der VVG Rottenburg am Neckar bereits mit einer geplanten Siedlungsfläche überlagert [6].

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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernflächen und Kernräumen des landesweiten Biotopverbunds. Auch im Zuge der Biotopverbundplanung ausgewiesene Suchräume sowie Wildtierkorridore sind nicht von der Planung betroffen.

2.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet betrifft keine Natur- und Wasserschutzgebiete, geschützte Biotope oder weitere geschützte Flächen (s. Abb. 3).



Abb. 3: Plangebiet (rot markiert) mit nahegelegenen Schutzgebieten/geschützten Flächen (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, 2022)

Bei der nächstgelegenen, als Biotop gesetzlich geschützten Fläche handelt es sich um die FFH-Mähwiese Nr. 375194160731, „Mähwiese SW Dettingen 1“, auf den südlich des Mönchstälwegs gelegenen Flurstücken mit den Nrn. 340 und 359 [13]. Der östliche Teilbereich dieser Wiese liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Rauher Rammert“ (Schutzgeb.-Nr. 4.16.016).

Nördlich des Plangebiets fließt der Aischbach (dieser wird in den Karten der LUBW teilweise auch als „Katzenbach“ bezeichnet), eingerahmt von Gehölzgürteln. Der Bachlauf und die zugehörigen Auengehölzstreifen sind als Teilfläche des Offenlandbiotops „Aischbach mit Auwaldstreifen W und O Dettingen“ (Nr. 175194160678) geschützt. Sie werden von einem Teilbereich des FFH-Gebiets Nr. 7519-341 „Neckar- und Seitentäler bei Rottenburg“ überlagert (s. Abb. 3). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele dieses FFH-Gebiets konnte im Zuge der 2024 durchgeführten Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit [5] ausgeschlossen werden.

2.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

2.4.1 Ergebnisse der vertieften artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aus dem Jahr 2022

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes im Plangebiet und seinem Umfeld, wurden 2022 mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit vertiefter Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG [3]. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengestellt.

Fledermäuse

Im Plangebiet liegen keine Fortpflanzungsstätten, maßgebliche Ruhestätten, Leitlinien oder essenzielle Nahrungsflächen vor. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulation durch das Vorhaben verschlechtert.

Ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn vorhandene Holzlager mit möglichen Tagesverstecken, nördlich des Mönchstalwegs und auf Flst. Nr. 323 außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit, d. h. zwischen November und Februar entfernt wird.

Vögel

Das Plangebiet umfasst keine Bruthabitate oder maßgebliche Ruhestätten von Vögeln, ein essenzielles Nahrungsrevier ist nicht betroffen. Zwischen April und Juli 2022 erfolgte zudem eine Brutvogelkartierung bzgl. Offenlandbrütern auch im Umfeld, auf welche die zukünftige Ortsrandkulisse Einfluss haben könnte; eine entsprechende Betroffenheit wurde nicht festgestellt.

Hinsichtlich des ausbleibenden Nachweises von Brutvogelarten im Plangebiet ist im Zuge des Vorhabens demnach weder mit einer Verletzung und/oder Tötung von Individuen noch von einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen (§ 44 (1) 1 und 3 BNatSchG). Auch von einer erheblichen Störung nach § 44 (1) 2 BNatSchG ist im Zuge des Vorhabens nicht auszugehen. Vorsorglich wird auf folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG hingewiesen:

- Die (Brombeer-)Sträucher auf der zentral gelegenen Geländestufe (Flurstück Nr. 322/1 und Nr. 322/2) können einzelnen Tieren als Ansitz dienen. Sollte eine Entnahme erforderlich sein, ist diese im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Um Kollisionen effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden [16].

Bezüglich möglicher Fortpflanzungsstätten von Greifvögeln im Wirkraum des Vorhabens wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt (s. Kap. 2.4.2).

Weitere Hinweise: Der Fachbeitrag Artenschutz gibt zudem folgende Empfehlungen für Bebauungsplan und Bauvorhaben:

- Der am Ortsrand gelegene Vorhabensbereich ist bisher Teil der landwirtschaftlich geprägten freien Feldflur und verfügt voraussichtlich noch über ein weitgehend typisches Vogelpektrum. Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden.
- Vogelarten und auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei Neubauten direkt in die Gebäudefassade integriert werden. Praktische Hinweise für Planer, Architekten und Bauherren sind unter www.artenschutz-am-haus.de zu finden.

Amphibien und Reptilien

Bei den Geländebegehungen im April und Mai 2022 wurden für beide Artengruppen keine Fortpflanzungsstätten, maßgebliche Ruhemöglichkeiten oder essenzielle Nahrungshabitat festgestellt.

Ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 ist nicht anzunehmen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Tübingen) wurden vorsorglich weitere, vertiefte Untersuchungen zu einem möglichen Zauneidechsen-Vorkommen durchgeführt (s. Kap. 2.4.2).

Insekten

Das Plangebiet bietet der im Managementplan des FFH-Gebiets „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ (7519-341) aufgeführten Falterart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) keine geeignete Lebensstätte. Ein Vorkommen ist nicht zu erwarten. Das gilt auch für weitere wirbellose Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die als ausgesprochene Biotopspezialisten hier ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum vorfinden.

Hinweis: In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird die Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen empfohlen.

Pflanzen

Um ein mögliches Vorkommen der europarechtlich geschützten Wildgrasart Dicke Trespe (= Spelz- oder Dinkel-Trespe; *Bromus grossus*) zu überprüfen, erfolgte im Juli 2022 eine Vegetationsaufnahme. Die genannte Art wurde nicht nachgewiesen.

2.4.2 Ergebnisse weiterer Untersuchungen aus dem Jahr 2024

Für das aktuelle Vorhaben wird zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ein gestuftes Vorgehen angewendet. Um eine korrekte Einschätzung möglicher Artvorkommen zu gewährleisten, wurden im Laufe des Jahres 2024 faunistische Kartierungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) durchgeführt. Dabei wurden die Zauneidechse sowie Greifvögel untersucht [4].

Die vertieften Untersuchungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

Faunistische Kartierungen mit saP

- Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde nicht nachgewiesen. Ein Eintritt der Verbotsstatbestände des §44 (1) 1-3 kann für diese Art somit ausgeschlossen werden.

- In den Uferbäumen des nördlich verlaufenden Bachs wurden drei Greifvogelhorste erfasst. Unter Berücksichtigung der Entfernung zum Plangebiet sowie der bestehenden Umgebungsnutzung (nahegelegene Straße mit anschließender Ortsbebauung im Norden, landwirtschaftliche Nutzung zwischen Horststandorten und Plangebiet im Süden) mit entsprechendem Störungspotenzial sowie davon abzuleitender Störungstoleranz der hier brütenden Tiere, kann ein Eintritt der Verbotstatbestände für Greifvögel mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.4.3 Fazit

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG grundsätzlich zu vermeiden, sind zum Schutz der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse geeignete Zeiträume für die Baufeldberäumungen einzuhalten. Die Entfernung der Holzlager sowie (ggf. auch im nahen Umfeld notwendige) Gehölzrodungen sollten demnach lediglich außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Fledermaus-Aktivitätszeit zwischen Anfang November und Ende Februar jeden Jahres durchgeführt werden.

Hinweise auf ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen liegen nicht vor.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlagen der Bestandsanalyse bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung [8].

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 „Steigäcker“ umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha. Die Flächen werden derzeit weitgehend landwirtschaftlich, vorwiegend als Wiesen genutzt, daneben liegt eine Ackerfläche vor. Auf einer zentral gelegenen, vom Ortrand nach Osten verlaufenden und nach Norden einfallenden Geländestufe stocken Gehölze (i. W. Brombeersträucher). Im Süden des Gebiets verläuft der Mönchstalweg.

Südlich des Mönchstalwegs sowie auf Flurstück Nr. 323 wird Holz gelagert, wobei die Lagerdauer variiert.

3.1.1.3 Beurteilung des Vorhabens

Im Zuge des B-Plans wird eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt ca. 1,27 ha dauerhaft beansprucht. Zukünftig sollen im Plangebiet Wohngebäude entstehen; als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt, diese kann im Zuge der Gebietsbebauung um bis zu 50 % für Nebenanlagen überschritten werden.

Die verbleibenden Freiflächen werden als Garten- und Grünflächen angelegt; Gehölzpflanzungen werden über Pflanzgebote geregelt.

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 am 29.09.2023 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Als weitere Datengrundlage dienen die Topographische Karte sowie der aktuelle Landschaftsplan [6].

3.1.2.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dettingen, einem Stadtteil von Rottenburg am Neckar. Es schließt direkt an die bereits bestehende Ortsbebauung an. Im südlichen Randbereich des überplanten Gebiets verläuft der Mönchstalweg.

Die von der Planung betroffenen Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der querende Mönchstalweg ist an das örtliche Wegenetz angebunden und leitet in die freie Landschaft, somit ist er Teil der siedlungsnahen Erholungslandschaft. Diese Verbindung zwischen Ort und Umgebung mit entsprechendem Nutzungspotenzial verbleibt.

3.1.2.3 Beurteilung des Vorhabens

Während der Bauzeit sind im Umfeld des Plangebiets baustellentypische Immissionen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner der Nachbarschaft sind hierdurch allerdings nicht zu erwarten.

Das im Umfeld vorliegende Straßen- und Wegenetz wird im Zuge des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Der auch im Freizeitbereich genutzte Mönchstalweg als Teil des Radwegenetzes bleibt im Zuge des Vorhabens erhalten und kann demnach weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1.3.1 Angaben zur Methodik

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet wurden bei Geländebegehungen im April und Mai 2022 erhoben und im September 2023 nochmals überprüft. Weitere Aufnahmen bzw. Kartierungen unterschiedlicher Arten(-gruppen) fanden im Laufe des Jahres 2024 statt. Zur Erläuterung der nachfolgend dargestellten Ergebnisse s. Abb. 4 bis Abb. 9.

Die Biotoptypen wurden mithilfe des Schlüssels „Arten, Biotope, Landschaft“ eingeordnet [12]. Die Bewertung erfolgte entsprechend der Ökokonto-Verordnung. Dabei wurde das Feinmodul verwendet, welchem eine 64-stufige ordinale Bewertungsskala zugrunde liegt. Niedrige Werte sind einem geringen Biotopwert, gemessen in Ökopunkten (ÖP) gleichzusetzen und umgekehrt.

3.1.3.2 Bestand und Bewertung

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

- Fettwiese mittlerer Standorte, LUBW-Biototyp 33.41 (13 ÖP)
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, LUBW-Biototyp 37.11 (4 ÖP)
- Brombeergestrüpp mit grasreicher, ausdauernder Ruderalvegetation im Unterwuchs bzw. in den Lücken, LUBW-Biototyp 43.11 und 35.64 (9 ÖP – abgeleitet vom Brombeergestrüpp, als hier prägendem Biototyp)
- Völlig versiegelte Straße oder Platz, LUBW-Biototyp 60.21 (1 ÖP)

Das Plangebiet unterliegt weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung, aktuell nahezu vollständig als Grünland (s. Abb. 4 bis Abb. 8 und Anlage 1). Die Vegetation ist von typischen Fettwiesenarten wie z. B. Spitzwegerich, Wiesen-Storchschnabel, Rotklee, Weißem Labkraut geprägt, vereinzelt liegen Brennessel-Inseln vor. An anderen Stellen gibt es einen etwas höheren Anteil an Magerkeitszeigern, wie z. B. Hornklee, auch Wiesen-Salbei wurde vereinzelt gesichtet. Innerhalb der Wiesenflächen sind Bewirtschaftungsunterschiede erkennbar. Die insgesamt vorliegende Artenzusammensetzung und strukturelle Wiesenausprägung zeigt keine erheblichen Unterschiede und rechtfertigt somit keine Abweichungen vom Normalwert in der Bewertung (LUBW-Biototyp Nr. 33.41, 13 Ökopunkte/m²).

Ein einzelner, vom Ortrand nach Osten verlaufender Streifen unterliegt Ackernutzung. Ackerwildkräuter waren hier nur vereinzelt erkennbar (LUBW-Biototyp Nr. 37.11, 4 ÖP).

Insgesamt fällt das Gebiet nach Norden, zum Aischbachlauf (= Katzenbachlauf) ein, dabei sind zwei deutlichere Geländestufen ausgeprägt (s. Abb. 5, Abb. 7 und Abb. 8). So wird der Südrand des Gebiets zumindest teilweise durch eine Geländestufe gebildet. Auf der nördlicher gelegenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Stufe stocken weitgehend Brombeeren, im Unterwuchs findet sich aufgrund eingeschränkter/fehlender Mahd grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation (LUBW-Biototypen 43.11 und 35.64; anzurechnende Bewertung über den dominierenden Biototyp Brombeergestrüpp, d. h. 9 ÖP).

Im südlichen Randbereich des Plangebiets verläuft der Mönchstalweg, von Westen aus dem Ort kommend, nach Osten in die Feldflur (LUBW-Biototyp Nr. 60.21, 1 Ökopunkt/m²). Der Weg wird in diesem Bereich beidseitig von Wiesenflächen eingerahmt (s. Abb. 5). Im Plangebiet wird an mehreren Stellen Holz gelagert, so auch südlich, unmittelbar entlang des Wegs (s. Abb. 9).



Abb. 4: In der Südwestecke gelegener Teilbereich des Plangebiets; Blick nach SW
 (Foto: HPC AG, 29.09.2023)



Abb. 5: Südrand des Gebiets mit Mönchstalweg; Blick nach O
 (Foto: HPC AG, 29.09.2023)



Abb. 6: Gebietsübersicht nördlich des Mönchstalwegs; Blick nach NW
(Foto: HPC AG, 29.09.2023)



Abb. 7: Gebietsübersicht nach S mit Geländestufen
(Foto: HPC AG, 29.09.2023)



Abb. 8: Ausschnitt der nördlicher gelegenen Geländestufe mit Abschnitten von Brombeer-
 gestrüpp; Blick nach SW
 (Foto: HPC AG, 29.09.2023)



Abb. 9: Holzlagerung innerhalb des Plangebiets
 links: südlich des Mönchstalwegs, Blick nach W; rechts: auf Flst. Nr. 323, Blick
 nach N
 (Fotos: HPC AG, 29.09.2023)

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erfolgt auf Grundlage einer vertieften artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie weiteren Untersuchungen zu Zauneidechse und Greifvögeln. Deren Ergebnisse sind in Kap. 2.4 zusammengefasst.

3.1.3.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Wohngebiet mit entsprechendem Gebäudebestand sowie Infrastruktur genutzt werden. Die Durch- und Eingrünung des Plangebiets, u. a. mit randlichen Gehölzpflanzungen zur Überleitung in die freie Landschaft, ist vorgesehen (s. Anlage 2).

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Lebensräume und Arten zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt. Für Ausgleichspflanzungen im Plangebiet steht nur ein eingeschränkter Flächenanteil zur Verfügung.

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

Betroffen sind mit den Wiesenflächen und der ruderalen Geländestufe überwiegend mittelwertige Biotoptypen. Mit der Ackerfläche und dem bestehenden Weg sind kleinflächig geringwertige Biotoptypen Teil der Planung. Hochwertige Biotoptypen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, u. a. mit Gehölzpflanzungen gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus.

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

- Nachteilige Umweltauswirkungen für die Vogelwelt lassen sich vermeiden, indem Gehölzrodungen (auch im näheren Umfeld des B-Plan-Geltungsbereichs) außerhalb der Brutperiode der Vögel durchgeführt werden. Um Kollisionen effektiv zu vermeiden, sollten verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden.
- Eine Nutzung von Holzlagern als Fledermaus-Tagesversteck ist grundsätzlich möglich. Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren auszuschließen, sollten diese außerhalb der Aktivitätszeit, d. h. im Zeitraum zwischen November und Februar beräumt werden.
- Insekten und damit auch jagende Fledermäuse können durch den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung geschützt werden.
- Von einer Betroffenheit weiterer Arten(-gruppen) ist im Zuge des Vorhabens nicht auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Boden

3.1.4.1 Angaben zur Methodik

Zur Ermittlung der vorliegenden Bodentypen wurden die geologische Karte sowie die Bodenkarte [7], je im Maßstab 1 : 50.000, herangezogen und die entsprechenden Daten mit den Ergebnissen des im Zuge des Verfahrens durchgeführten Erschließungsgutachtens mit Baugrunderkundung [2] abgeglichen.

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 [10]). 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 [7]. Die Bewertung der funktionalen Leistungsfähigkeit erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [11].

3.1.4.2 Bestand und Bewertung

Laut der Bodenkarte liegt im oberflächennahen Untergrund der von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen lössführende Fließerde (qflL), z. T. über tonreicher Gipskeuper-Fließerde, ein überwiegend feinkörniges (Schluff, Ton, Sand) Lockergestein vor. Entsprechend steht im tieferen Untergrund der Gipskeuper (= Grabfeld-Formation) an. Dies wurde bei den ingenieur-geologischen Untersuchungen bestätigt.

Als natürliche Böden liegen weitgehend solche vom Typ erodierte Parabraunerde und Pararendzina-Braunerde (L28) vor, die sich aus Lösslehm und den lössreichen Fließerden entwickelt haben [7]. Hangabwärts, d. h. im nördlichen Teil des Plangebiets (unterhalb der Geländestufe) ist von einer Überlagerung mit holozänen Abschwemmmassen aus Lössbodenmaterial (Tiefes Kolluvium, g60) auszugehen.

In einer der durchgeführten Schürfe, wurden im südlich des Mönchstalwegs gelegenen Teilbereich des Plangebiets Auffüllungen und somit eine anthropogene Überprägung festgestellt [2].

Insgesamt ist eine kleinflächig differenzierte Bodenbewertung aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht möglich, somit werden lediglich die anthropogen überprägten Flächenbereiche abgegrenzt. Für die Detailbilanz zum Schutzgut Boden im nördlich des Mönchstalwegs gelegenen Hauptteil des Plangebiets wird ein Gesamtwert von **3,25** für die Bodenfunktionen herangezogen. Dies ist ein Mittelwert der Bodenfunktionsbewertungen von den beiden hier vorliegenden Bodentypen: **L28 – 3,0** Gesamtbewertung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und **g60 – 3,5** Gesamtbewertung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen (s. Tab. 1).

In Tab. 1 sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen für die im Gebiet vorliegenden Böden zusammengestellt.

Tab. 1: Funktionen der Böden im Plangebiet

Bodenfunktion	Erodierte Parabraunerde u. Pararendzina-Braunerde aus Lösslehm u. lössreichen Fließerden (L28)	Tiefes Kolluvium aus holzänen Abschwemmassen (g60)	Auffüllungen/überprägte, unversiegelte Flächen im Siedlungsraum (pauschal)
	Wertstufe	Wertstufe	Wertstufe
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	kein Sonderstandort	kein Sonderstandort	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3,0)	hoch bis sehr hoch (3,5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2,0)	hoch (3,0)	
Filter und Puffer für Schadstoffe	sehr hoch (4,0)	sehr hoch (4,0)	
Ökologische Bedeutung	hoch (3,0)	hoch bis sehr hoch (3,5)	gering (1,0)
	Mittelwert für die EAB: 3,25		

In Bereichen mit anthropogener Überprägung, d. h. auf dem asphaltierten Weg sowie der festgestellten Auffüllung südlich davon, wird kein vollständiges Vorliegen einer Funktionserfüllung entsprechend derer in den natürlichen Böden angenommen. Gemäß aktuellem Methodenstandard zur Bodenbewertung in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [11] wird im verfüllten, nicht versiegelten Bereich die Wertstufe „1“ zugrunde gelegt.

Im Bereich des versiegelten Wegs liegen keine Bodenfunktionen vor, dies entspricht der Wertstufe „0“.

Die natürlichen Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit auf. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die sehr hohe Funktionserfüllung der Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe [7]. Die Auffüllungen werden aufgrund der erfolgten Bodenumwälzungen und Verdichtungen als Böden im Siedlungsraum von geringer Wertigkeit eingestuft [11] (s. o.).

3.1.4.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden. Die bestehenden Verkehrswege werden ergänzt. Im Umfeld der baulich überplanten Flächen ist die Entwicklung kleiner Grünflächen mit naturnaher oder gärtnerischer Gestaltung vorgesehen. Größere Grünflächen, z. T. mit Gehölzpflanzungen, dienen der Gebietseingrünung.

Die mit dem Bebauungsplan 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 und getrennt gelagert wird. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollte so weit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag erreicht werden.
- In den derzeit unversiegelten und im Zuge der Wohngebietsentwicklung neu bebauten Bereichen innerhalb der Grundstücke, den Straßenausbauflächen und weiteren neu überbauten, d. h. vollständig neuversiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0),
- Im Bereich der Auffüllung verbleibt für nicht überbaute Flächen die Wertstufe 1, eine Neuversiegelung führt hier ebenfalls zur Wertstufe 0 (s. o.).
- Die Böden innerhalb der randlich gelegenen Grünflächen mit Pflanzgeboten werden voraussichtlich nicht verändert.
- In WA 3 sind Tiefgaragen zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Berücksichtigung in der EAB ist nicht möglich, da keine Flächengrößen vorliegen, die als Berechnungsgrundlage dienen können.

3.1.5 Schutzgut Wasser

3.1.5.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung des Schutzguts Grundwasser wurden die geologische und die hydrogeologische Karte [7], jeweils im Maßstab 1 : 50.000 herangezogen. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unter Berücksichtigung von Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Schutzfunktion [8].

3.1.5.2 Bestand und Bewertung

Bei der oberflächennah anstehenden geologischen Deckschicht handelt es sich laut LGRB-Daten weitgehend um durch Umlagerungsprozesse hier anzutreffende lössführende Fließerde. Im Zuge der ingenieurgeologischen Untersuchungen, wurde die Fließerde als tonig charakterisiert. Somit handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit [7].

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Aischbach verläuft ca. 40 m nördlich des Plangebiets; unbelastetes Niederschlagswasser soll in einem Regenwasserkanal gefasst und in den nahegelegenen Bach abgeführt werden.

Insgesamt ist eine Betroffenheit des Schutzguts Wasser auszuschließen.

3.1.5.3 Beurteilung des Vorhabens

Im Plangebiet soll zukünftig ein Wohngebiet entstehen. Vorgesehen ist der Bau von Wohngebäuden mit zugehöriger Infrastruktur sowie Ein- und Durchgrünung des Gebiets, u. a. mit Gehölzpflanzungen.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasser) zur Folge:

- In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung vorgesehen ist, umfasst ca. 7.300 m². Weitere Flächenbereiche werden als Gärten oder Grünflächen angelegt und bleiben unbefestigt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildung im Zuge des Vorhabens zwar verringert, aber nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur beschichtetes Material (z. B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre. Durch die Entwicklung eines Wohngebiets werden keine schadstoffhaltigen Abwässer produziert. Ein Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind durch das Vorhaben nicht anzunehmen.

Insgesamt 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 [8].

3.1.6.2 Bestand und Bewertung

Baden-Württemberg weist insgesamt ein subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklimate der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden auf. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neckar- und Tauber-Gäuplatten, im Naturraum Obere Gäue (122) [13]. Das Klima in diesem Naturraum entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt.

Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Siedlungsgebiets von Rottenburg am Neckar, Stadtteil Dettingen, innerhalb der angrenzenden freien Feldflur. Auf einer mittleren Höhe von ca. +420 m ü. NHN gelegen, fällt der zu betrachtende Bereich leicht nach Norden ein.

Insgesamt ist der überplante Bereich als Teil einer klimaaktiven Freifläche einzustufen. Über den vorwiegend als Wiesen ausgebildeten Offenlandflächen kann sich in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden; es handelt sich somit um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die gebildete Kaltluft fließt entsprechend der Geländeoberfläche auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Norden, in Richtung Aischbachlauf (= Katzenbach) ab. Ein siedlungsrelevanter Abfluss ist somit nicht gegeben.

Die Luftqualität wird durch die angrenzende Ortsbebauung mit zugehörigem Straßen- und Wegesystem beeinflusst, von einer erheblichen Vorbelastung ist nicht auszugehen.

3.1.6.3 Beurteilung des Vorhabens

Insgesamt sind keine relevanten klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bedingt durch die Hangneigung besitzt der bisherige Kaltluftabfluss keine Siedlungsrelevanz. Durch die begrenzte Größe des Gebiets mit geplanter Durchgrünung ist künftig von einer ausreichenden Durchlüftung auszugehen.

Erhebliche nachteilige klimatische Auswirkungen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Eine positive klimatische Wirkung haben Flachdächer, die zu einem gewissen Anteil als klimawirksames Gründach ausgebildet werden sollen. Zudem sollen die Dachflächen, soweit geeignet, zur Erzeugung von klimafreundlichem Strom genutzt werden.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

3.1.7.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte am 29.09.2023 eine Ortsbegehung. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Nutzungstyp und -vielfalt, Relief und Einsehbarkeit aufgenommen. Das Landschaftsbild wurde nach den Hinweisen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [8] 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 (Großlandschaft Nr. 12). Kleinräumiger betrachtet liegt es innerhalb des Naturraums Obere Gäue (Nr. 122) [13]. Dieser zeichnet sich durch eine flachwellige oder hügelige Landschaft mit wenigen tiefen Tälern aus.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Rottenburger Stadtteils Dettingen. Die leicht nach Norden einfallende Fläche bildet somit den westlichen Rand der freien Feldflur, hier vorwiegend mit Grünlandnutzung. Aufgrund der leichten Hanglage ist das Gebiet gut von Süden und Südosten einsehbar. Nördlich verläuft der Aischbach (= Katzenbach) mit gewässerbegleitendem Gehölzstreifen. Im Süden reichen die Landwirtschaftsflächen bis an das Waldgebiet Rammert.

Die Landschaft im Plangebiet ist durch die ortsnahe Lage in der freien Feldflur geprägt. Der Großteil des Gebiets umfasst gleichförmig strukturierte, einsehbare Wiesenflächen. Darüber hinaus liegen lediglich ein Wirtschaftsweg und eine Geländestufe mit niederwüchsigem Gehölzbestand vor.

3.1.7.3 Beurteilung des Vorhabens

Durch das geplante Wohngebiet wird der bisherige Ortsrand in östliche Richtung verschoben.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen können wie folgt beurteilt werden:

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert. Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung des Gebiets. Mit Umsetzung der geplanten Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass es sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, 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 [1]. 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

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

3.1.8.3 Beurteilung des Vorhabens

Der Bebauungsplan weist auf die Pflichten gem. Denkmalschutzgesetz (DSchG) hin. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen (Referat 21) 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 v. a. 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.

- Boden – Klima:

Die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ ermöglicht Wasserspeicherung und -abgabe der Böden. Die bei Verdunstung entstehende Kühlwirkung führt zur Absenkung der bodennahen Lufttemperatur. Somit verfügen natürliche Böden über eine klimatisch ausgleichende Wirkung.

- Pflanzen – Tiere:

Die Vegetationsstrukturen im Untersuchungsraum haben Habitatfunktion für Tiere. Im Bereich der bewirtschafteten Wiesenflächen ist diese Funktion bereits im Ausgangszustand durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

- 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.

- Landschaft – Mensch – Pflanzen:

Durch die Bebauung kommt es zu einer Veränderung (Überprägung) des Landschaftsbilds und zu einer visuellen Beeinträchtigung des Menschen, die subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen werden kann. Der Bewuchs (Pflanzen) gilt hierbei als landschaftsbildprägender Faktor.

Änderungen bzw. Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Mit dem im Gebiet festgesetzten Grünflächenanteil und der entsprechenden Bepflanzung kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird heute größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Ein versiegelter Wirtschaftsweg verläuft innerhalb des Plangebiets. Insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung 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 (s. Kap. 3). 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 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 nachteiliger Auswirkungen beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im Rahmen der Fachbeiträge zum Artenschutz wurde festgestellt, dass ggf. Fledermäuse im Rahmen der Bauvorbereitung betroffen sein können.

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 Minimierung der Versiegelung

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

Straßenbreiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Herstellung von befestigten Flächen/Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenpflaster-/Rasengittersteine in einem Sand-/Kiesbett, Schotterrasen o. ä.) auszubilden.

Begründung: Die Maßnahme trägt zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten. Zudem kann ein Teil der Grundwasserneubildung erhalten werden.

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.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [18], [19]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet 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 Gewässerschutz

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

Die für einen Teil der Dächer festgesetzten Dachbegrünungen tragen zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei.

Begründung: Die Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser. Regenwasser wird dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Weitere Hinweise: Die Anlage von Zisternen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist verpflichtend festgesetzt. Eine ggf. notwendige Bauwasserhaltung (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) ist genehmigungspflichtig (Landratsamt Tübingen – Abteilung Umwelt und Gewerbe).

M4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

In Anlehnung an § 21 NatSchG Baden-Württemberg sind für Beleuchtungen (ggf. einschließlich Werbeanlagen) 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. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so auszurichten, dass die umliegenden Flächen außerhalb der Ortschaft nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

Begründung: Des Nachts sind durch Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna in den empfindlichen Lagen (Ortsrand) gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen; damit gehen u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten und die Ausrichtung der Beleuchtung werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M5 Artenschutz

M 5a Beschränkung Baufeldfreimachung Fledermäuse

Die Entnahme von gelagertem Holz ist zum Schutz von Fledermäusen, die dieses ggf. als Tagesversteck nutzen, auf den Zeitraum dem 1. November und 28. Februar begrenzt.

Begründung: Der gewählte Zeitraum der Baufeldbereinigung liegt außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse. Die Maßnahme dient der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

M 5b Empfehlungen zum Artenschutz

Es wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel an Neubauten und Gehölz-Neupflanzungen anzubringen; Hinweise s. Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen [14].

Bei Fassaden, die zu Grünflächen ausgerichtet sind, sollten großflächige Glasflächen mit spiegelungsarmen Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15 %), und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen „Vogelschutzglas“) versehen oder mit sichtbaren Markierungen ausgestattet werden [16].

Begründung: Mit künstlichen Quartieren und Nisthilfen wird das Habitatpotenzial des Plangebiets für geschützte Vogel- und Fledermaus-Arten aufgewertet. Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr. Große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, tragen dazu bei, dass Glas zur Vogelfalle werden kann (Vogelschlag). Dieses Risiko kann durch entsprechende Materialwahl, z. B. mit einer für Vögel sichtbaren Markierung gemindert werden.

M6 Pflanzgebote und -bindungen

M6a Anlage von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (Pfg1), einer Obstbaumwiese (Pfg2) sowie Verkehrsgrün-Streifen

Am Nord-, Ost- und Südwestrand der Neubauflächen sind zur Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind je angefangener 10 lfm mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher zu pflanzen (Pfg1). In der Nordwestecke ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit Obstbaumpflanzungen vorgesehen (Pfg2). Weitere linear ausgeprägte öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsgrün sollen, z. T. im Anschluss an Pfg1 den östlichen Abschluss des Gebiets bilden.

Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen. Sie sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese mit entsprechender Gras-Kräuter-Mischung anzulegen.

Begründung: Die Maßnahme dient der Gebietseingrünung im Übergang zur freien Feldflur und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten. Die Flächen wirken zudem klimatisch ausgleichend.

M 6b Lockere Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung des Gebiets (Flächen-Pfg)

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden. Je angefangene 300 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, der dauerhafte Erhalt ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen; abgehende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Begründung: Die Maßnahme dient der Gebietsdurchgrünung und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten. Die Baumpflanzungen wirken zudem klimatisch ausgleichend.

Hinweis: Bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten oder betrieblich genutzten Flächen dürfen keine Stein- oder Schottergärten angelegt werden.

M 6c Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen.

Begründung: Die Maßnahme dient der Durchgrünung und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten. Zudem wirken begrünte Dachflächen klimatisch ausgleichend.

3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB) nach der Ökokonto-Verordnung

Der vorliegende Bebauungsplan „Steigäcker“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit Baukörpern sowie innerer Erschließung einhergehen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu beachten.

Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

3.3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB) des Schutzguts Arten und Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Feinmodul) orientiert [9]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 3.1 dargestellt.

Mit der Planung wird i. W. die Inanspruchnahme von Wiesenflächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit vorbereitet. Zudem werden eine von Brombeergestrüpp bestandene Geländestufe mit mittlerer Wertigkeit und eine Ackerfläche mit sehr geringer Wertigkeit überplant. Ein bisher als Wirtschafts- und Radweg genutzter, versiegelter Wegabschnitt verbleibt weitgehend als Teil der gebietszugehörigen Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Bebauungsgrad ist über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Diese kann um bis zu 50 % für Nebenanlagen überschritten werden. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Bebauung und verkehrlichen Erschließung ist von einer Flächenversiegelung auf ca. 7.310 m² auszugehen.

Zur Eingrünung und Durchgrünung werden Pflanzgebote (Pfg) festgesetzt:

- Innerhalb des Pfg 1 sollen pro angefangener 10 lfm mindestens ein einheimischer Baum und zwei einheimische Sträucher gepflanzt werden. Es wird angenommen, dass 20 Bäume gepflanzt werden können. Im Unterwuchs soll eine Wiese angelegt werden, entsprechend einer extensiv zu pflegenden Fettwiese mittlerer Standorte mit mittlerer Wertigkeit.
- Innerhalb des Pfg 2 ist die Anlage einer Wiese mit Obstbäumen geplant. Es wird angenommen, dass sechs Bäume gepflanzt werden können. Im Unterwuchs soll eine pflege-extensive Wiese angelegt werden, entsprechend einer Fettwiese mittlerer Standorte mit mittlerer Wertigkeit. Zur Bewertung wird somit ein kleinflächiger, einzeilig gepplanzter Streuobstbestand auf mittelwertigem Biotoptyp berücksichtigt.
- Für die Gebietsdurchgrünung sollen die nicht überbauten Flächen gärtnerisch gestaltet werden und dabei je 300 m² ein hochstämmiger Baum und ein Strauch gepflanzt werden. Daraus ergibt sich eine angenommene Anzahl von elf Bäumen.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets nur teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von 89.137 Ökopunkten.

3.3.3.2 Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) [11] orientiert.

Im Plangebiet liegen größtenteils natürliche Böden vom Typ Erodierte Parabraunerde und Pararedzina-Braunerde aus Lösslehm und lössreichen Fließerden (L28) sowie Tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (g60) vor. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit auf, mit insgesamt sehr hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Böden am südlichen Gebietsrand wurden bereits durch Straßenbau und eine Auffüllung verändert; für diese Bereiche wird gemäß den Empfehlungen der LUBW eine Bodenbewertung der Wertstufe von 0 (Straße) bzw. 1 (nicht befestigte Auffüllung) angenommen.

Bestehende und zukünftige vollständig versiegelte Flächen weisen keine Bodenfunktionen mehr auf (Wertstufe „0“, s. o.). Die Fläche, für die zukünftig eine Bebauung beziehungsweise eine zusätzliche Vollversiegelung vorgesehen ist, umfasst ca. 7.310 m².

Die innerhalb des Gebiets liegenden kleinen Grün- und Gartenflächen, werden voraussichtlich im Rahmen der Erschließung verändert. Dies wird mit der Einstufung der Böden in die Wertstufe 1 berücksichtigt. Für begrünte Tiefgaragen wäre dieser Wert grundsätzlich auch anzuwenden.

Die Böden der großen, randlich gelegenen und weitgehend mit Pflanzgeboten (Gehölzpflanzungen) belegten Grünflächen werden voraussichtlich nicht wesentlich verändert. Somit kann hier am Nord- und Ostrand des Gebiets die ursprüngliche Wertstufe von 3,25 erhalten werden.

Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in Anlage 3.2 enthalten. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von 113.940 Ökopunkten.

3.3.3.3 Abschließende Bilanz

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten ergibt sich ein Defizit von 89.137 Ökopunkten. Für den Boden besteht ein Defizit von 113.940 Ökopunkten.

Insgesamt verbleibt demnach ein Defizit von 203.077 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des punktebasierten Ökokontos der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen werden.

3.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Drei mögliche Standorte für das geplante Wohnbaugebiet wurden im Zuge des städtischen Wohnbaulandprogramms geprüft. Für das Planvorhaben an der gewählten Stelle sprechen die bestehende Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer. Schutzgebiete und hochwertig ausgeprägte Schutzgüter liegen nicht vor. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht sind mit dem Bebauungsplan keine Konflikte verbunden.

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 von § 2 Abs. 4, § 2a und Anlage 1 BauGB. Die vorliegende 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 Abs. 1 NatSchG Baden-Württemberg bilden im Außenbereich die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Straßen und Wegen Regelbeispiele für Eingriffe.

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

- fachbezogene Ortsbegehung im September 2023 zur Erhebung von Aspekten zu den in Kap. 3.1 aufgeführten Schutzgütern,
- Erhebung des Habitatpotenzials am Standort und vertiefte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2022),
- faunistische Untersuchungen und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Zauneidechse und Greifvögeln sowie Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit (2024),
- Unterlagen der Stadt Rottenburg am Neckar zum Bebauungsplan „Steigäcker“, u. a. mit Aussagen zum Untergrund und zur Versickerung (Stand Juli 2023, aktualisiert im September 2024),
- 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, um 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.

4.3 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant am Südostrand des Stadtteils Dettingen ein neues Wohngebiet. Das Vorhaben wird planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Steigäcker“ gesichert. 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha. Das Plangebiet schließt östlich an die bereits bestehende Dettinger Ortsbebauung an und liegt innerhalb der derzeit landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft. Am südlichen Rand ist ein Abschnitt des Mönchstalwegs von der Planung betroffen. Nördlich verläuft der Aischbach (= Katzenbach) und im weiteren Umfeld nach Süden erstreckt sich das Waldgebiet des Rammerts.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Fläche umfasst Wohnbebauung mit der zugehörigen Infrastruktur. Am Nord-, Ost- und Südrand sind Eingrünungen geplant. Im gesamten Gebiet sind eine Durchgrünung sowie ggf. Dachbegrünungen vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt mit Springmannstraße und Mönchstalweg über bestehende Ortsstraßen.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehene Infrastruktur sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. 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 artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie weiteren, speziellen Untersuchungen, insb. zur Fauna berücksichtigt. Nicht auszuschließende, erhebliche nachteilige Auswirkungen für Fledermausarten lassen sich vermeiden, indem die Entnahme von Holzlagern außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit durchgeführt wird. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

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. Sie umfassen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Gewässer und Klima, Maßnahmen zum Schutz von Insekten und Vögeln, sowie Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung von Böden und den Verlust der dort vorhandenen Vegetation zurückzuführen ist, wodurch auch das zugehörige Lebensraumpotenzial für die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten entfällt. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 203.077 Ökopunkten. Dies soll über Maßnahmen des punktebasierten Ökokontos der Stadt Rottenburg am Neckar kompensiert werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich.

Projekt-Nr. 2303755
Bebauungsplan „Steigäcker“, Rottenburg am Neckar-Dettingen
– Begründung Teil II: Umweltbericht –



Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin

DocuSigned by:
R. Beier-Groß
F1A67253E1EB4AA...

Rowitha Beier-Groß
Dipl.-Agrarbiologin

geprüft

DocuSigned by:
B. Eichler
B5E595315F9C459...

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

Anhang I Literatur und Quellen

- [1] GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung – rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung, 5 C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 480 Seiten.
- [2] GEO TERTON, Mössingen (2022): Erschließungsgutachten, Projekt-Nr. B 22 14 05. Mössingen, 07.09.2022.
- [3] HPC AG (2022): Bebauungsplan „Steigäcker“, Stadt Rottenburg am Neckar-Dettingen – Vertiefte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gutachten Nr. 2220869. Rottenburg, 22.08.2022.
- [4] HPC AG (2024): Bebauungsplan „Steigäcker“, Stadt Rottenburg am Neckar-Dettingen – Faunistische Untersuchungen, saP, Gutachten Nr. 2220869(2). Rottenburg, 11.11.2024.
- [5] HPC AG (2022): Bebauungsplan „Steigäcker“, Stadt Rottenburg am Neckar-Dettingen – Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit, Gutachten Nr. 2220869(3). Rottenburg, 11.11.2024.
- [6] HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER (2020): Landschaftsplan der VVG Rottenburg am Neckar. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach. Beschluss Februar 2020.
- [7] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2021): Bodenkundliche, geologische und hydrogeologische Einheiten, Maßstab 1 : 50.000 (zuletzt abgerufen Oktober 2024).
- [8] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe.
 Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen 05/2016.
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2005b): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung.
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, Stuttgart.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Stand Dezember 2012, Karlsruhe.
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe und Staatliche Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg; ABT Print und Medien GmbH, Weinheim.
- [13] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Daten- und Kartendienst der LUBW mit Verzeichnis und Informationen zu Schutzgebieten, geschützten Biotopen incl. FFH-Mähwiesen, Naturräumen, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; zuletzt abgerufen Oktober 2024.

- [14] LANDRATSAMT TÜBINGEN (2015): Artenschutz am Haus (<http://www.artenschutz-am-haus.de>). Bearbeitet von: Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt.
- [15] REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (2021): Regionalplan 2013, verbindlich seit 10. April 2015, Raumnutzungskarte Rottenburg, Maßstab 1 : 50.000.
- [16] SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE SEMPACH [Hrsg.] (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Online verfügbar unter <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>, abgerufen Oktober 2024.
- [17] STADT ROTTENBURG A. N., STADTPLANUNGSAMT (2024): Bebauungsplan „Steigäcker“, Stand September 2024 mit Textteil und Planunterlagen.
- [18] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart.
- [19] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1994): Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28, Stuttgart.
- [20] VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DER STADT ROTTENBURG AM NECKAR MIT DEN GEMEINDEN HIRRLINGEN, NEUSTETTEN UND STARZACH (2001): Flächennutzungsplan-Fortschreibung rechtswirksam seit 28.06.2001, Planfassung vom 03.11.2023

Anhang II 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.
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)
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023
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
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

Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 750

J:\2023\2303755 - B-Plan Steigäcker Rottenburg Dettingen Umweltbericht\04 Zeichnungen\GIS\QGis



Legende

Allgemeine Planzeichen

- Abgrenzung Plangebiet
- Flurstücksgrenze

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) (LUBW 2024)
- FFH-Gebiet (LUBW 2024)
- Geschützte Biotope (Offenlandbiotopkartierung, LUBW 2024)

Biotoptypen Bestand

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 43.11 Brombeergestrüpp/
35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (im Unterwuchs)
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

Datengrundlagen:
LGL-BW (2024), Datenlizenz Deutschland - WMS LGL-BW ATKIS
Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung - Version 2.0,
www.lgl-bw.de

0

25

50

75 m

N

Bauherr/Auftraggeber/

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 "Steigäcker", Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtteil Dettingen

- Umweltprüfung mit Umweltbericht -

Darstellung:

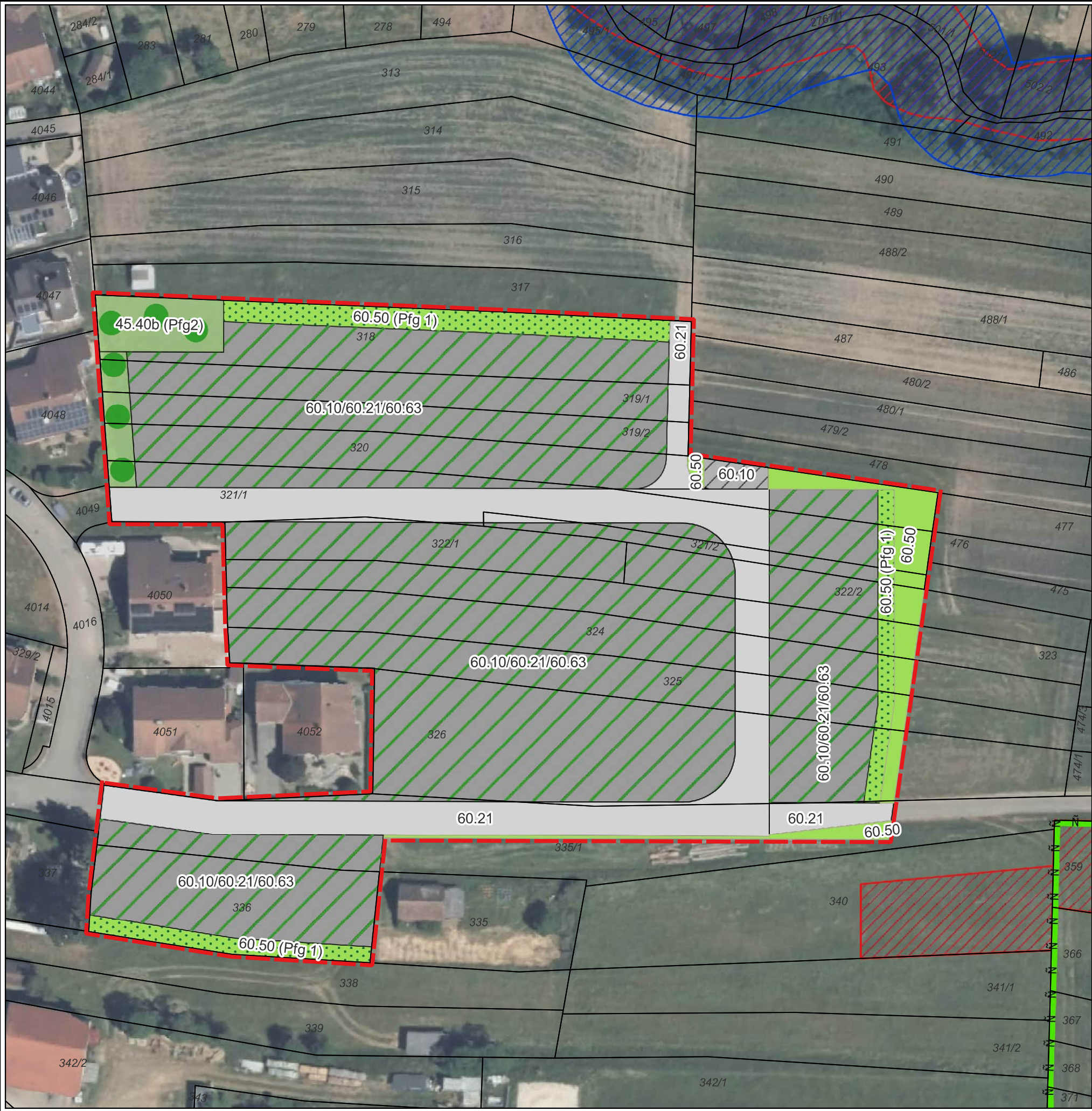
Bestandsplan Biotoptypen

Anlage:	1	Projektnummer:	2303755	Planstand:	05.12.2024
Maßstab:	1 : 750	Plangröße [mm]:	297x 420	gezeichnet:	lsa
Layout:	DIN A3			geprüft:	rb
Koordinatensystem:	ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)			Höhensystem:	DHHN2016

ANLAGE 2

Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 750

J:\2023\2303755 - B-Plan Steigäcker Rottenburg Dettingen Umweltbericht\04 Zeichnungen\GIS\QGis



Legende

Allgemeine Planzeichen

- Abgrenzung Plangebiet
- Flurstücksgrenze

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) (LUBW 2024)
- FFH-Gebiet (LUBW 2024)
- Geschützte Biotope (Offenlandbiotopkartierung, LUBW 2024)

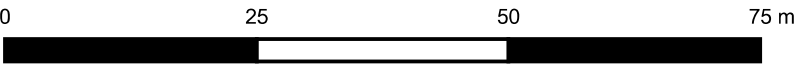
Baum Planung

- Pflanzgebot (Obstbaum)

Biotoptypen Planung

- 45.40b Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (Pflanzgebot 2)
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.50 Kleine Grünfläche (Ortsrandeingrünung - Pflanzgebot 1)
- 60.50 Kleine Grünfläche (Verkehrsgrün)
- Mischbiotop: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche/ 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz/60.63 Hausgarten

Datengrundlagen:
LGL-BW (2024), Datenlizenz Deutschland - WMS LGL-BW ATKIS
Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm Bodenauflösung - Version 2.0,
www.lgl-bw.de



Bauherr/Auftraggeber/ 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 "Steigäcker", Stadt Rottenburg am Neckar Stadtteil Dettingen - Umweltprüfung mit Umweltbericht -						
Darstellung: Geplante Nutzung						
Anlage:	2	Projektnummer:	2303755	Planstand:	05.12.2024	
Maßstab:	1 : 750	Plangröße [mm]:	297x 420	gezeichnet:	lsa	
Layout:	DIN A3			geprüft:	rb	
Koordinatensystem:			ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)		Höhensystem:	DHHN2016

ANLAGE 3

Detailbilanz

- 3.1 Detailbilanz Lebensräume
- 3.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3.1.3 und 3.3.3.1)

Fläche		Bestand im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
unbebaute Grünflächen	10.780	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	140.140
	965	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering	4	3.860
	210	43.11/ 35.64	Brombeer Gestrüpp/Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (im Unterwuchs)	mittel	9	1.890
Verkehrsstraße	720	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	720
Geltungsbereich		12.675			Summe	146.610

Fläche		Planung im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Öko-punkte
WA-Fläche: Überbaubare Grundstücksfläche	5.820	60.10/ 60.21	Bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	5.820
WA-Fläche: Restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.220	60.63	Hausgarten	gering	6	19.320
WA-Fläche: Pflanzgebot 1 als nicht überbaubare Grundstücksfläche	660	60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	4	2.640
WA-Fläche: 1 Baum/300 m² restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche	11 Stk	45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Standorten (60.63), Hochstamm (StU 16 cm + 65 cm = 81 cm)	gering	8	7128
Pflanzgebot 1: 1 Baum/10 m	20 Stk.	45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Standorten (60.50), Hochstamm (StU 16 cm + 65 cm = 81 cm)	gering	8	12.960
Pflanzgebot 2: Streuobstwiese	360	45.40b	Kleinflächiger Streuobstbestand (6 hochst. Bäume) auf mittelwertigem Biotoptyp (13+3 ÖP)	mittel	16	5.760
Verkehrsgrün/Öffentliche Grünfläche (ohne Pflanzgebot)	410	60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	4	1.640
Verkehrsstraße/Wirtschaftswege	2.150	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	2.150
Versorgungsfläche Elektrizität	55	60.10/ 60.21	Bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	55
Geltungsbereich		12.675			Summe	57.473

Bilanz

Ausgangszustand

146.610

Planung

57.473

E-A-Bilanz

-89.137

Detailbilanz Schutzgut Boden
 (bebaute Flächen)

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3.1.4 und 3.3.3.2)

						Kompensationsbedarf	
Bodentyp		Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
		max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Erodierte Parabraunerde und Pararendzina-Braunerde aus Lösslehm und lössreichen Fließerden (L29) sowie Tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemm- massen (g60)	unversiegelt	5.110	bebaute/völlig versiegelte Flächen nach GRZ 0,4	3,25	0,00	16.608	66.430
		1.415	versiegelte Verkehrs- und Versorgungsflächen	3,25	0,00	4.599	18.395
		2.910	Hausgärten/unversiegelte Flächen nach GRZ 0,4	3,25	1,00	6.548	26.190
		325	kleine Grünflächen, Verkehrsgrün	3,25	1,00	731	2.925
		860	Pflanzgebotsflächen Pfg 1 und Pfg 2 am Gebietsrand	3,25	3,25	0	0
Anthropogen überprägte Flächen im Siedlungsraum/ Auffüllungen	unversiegelt, Auffüllung	695	bebaute/völlig versiegelte Flächen nach GRZ 0,4	1,00	0,00	695	2.780
		100	versiegelte Verkehrs- und Versorgungsflächen	1,00	0,00	100	400
		300	Hausgarten/unversiegelte Flächen nach GRZ 0,4	1,00	1,00	0	0
		80	kleine Grünflächen, Verkehrsgrün	1,00	1,00	0	0
		160	Pflanzgebotsfläche Pfg 1	1,00	1,00	0	0
	versiegelt	20	bebaute/völlig versiegelte Flächen nach GRZ 0,4	0,00	0,00	0	0
		690	Verkehrsflächen	0,00	0,00	0	0
		10	unversiegelte Flächen nach GRZ 0,4	0,00	1,00	-10	-40
Summen		12.675					113.940
						Kompensationswirkung	
Minderung/Ausgleich		Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x Ökopunkte/m²	
		max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte
							0
E-A-Bilanz (KW-KB)							-113.940

Erläuterungen:

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

Stadt Rottenburg am Neckar

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Steigäcker" in Dettingen**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Dettingen soll die derzeit Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt ca. 19 Bauplätze geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan „Espach“, rechtsverbindlich seit 11.01.1984.

Der gesamte Planbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 317 und 378
- im Osten durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 487, 480/2, 480/1, 479/2, 478, 477, 476, 475 sowie die Teilflächen der Flst. Nr. 322/2, 323, 324, 325, 326, 335/1 (Wegparzelle des asphaltierten Feldwegs) und Flst. Nr. 335 (mit Wirtschaftsgebäude bebautes Grundstück)
- im Süden durch die unbebauten Parzellen Flst. Nr. 335/1 und 338 sowie das mit einem Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstück Flst. Nr. 335
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Flst. Nr. 337 (Mönchstalweg 8), Nr. 4052 (Mönchstalweg 13), Nr. 4050 (Springmannstraße 19), Nr. 4048 (Aischbachstraße 2) und Nr. 4047 (Aischbachstraße 4)

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet betrifft keine Natur- und Wasserschutzgebiete, geschützte Biotope oder weitere geschützte Flächen.

Bei der nächstgelegenen, als Biotop gesetzlich geschützten Fläche handelt es sich um die **FFH-Mähwiese** Nr. 375194160731, „Mähwiese SW Dettingen 1“, auf den südlich des Mönchstalwegs gelegenen Flurstücken mit den Nrn. 340 und 359. Der östliche Teilbereich dieser Wiese liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Rauher Rammert“ (Schutzgeb.-Nr. 4.16.016).

Nördlich des Plangebiets fließt der Aischbach (dieser wird in den Karten der LUBW teilweise auch als „Katzenbach“ bezeichnet), eingerahmt von Gehölzgürteln. Der Bachlauf und die zugehörigen Auengehölzstreifen sind als Teilfläche des **Offenlandbiotops** „Aischbach mit Auwaldstreifen W und O Dettingen“ (Nr. 175194160678) geschützt. Sie werden von einem Teilbereich des FFH-Gebiets Nr. 7519-341 „Neckar- und Seitentäler bei Rottenburg“ überlagert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele dieses FFH-Gebiets konnte im Zuge der 2024 durchgeführten Vorprüfung zur Natura 2000-Verträglichkeit ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet unterliegt aktuell weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung und wird überwiegend als Wiesenflächen (mittlere ökologische Wertigkeit) bewirtschaftet, ein Streifen liegt als Acker (sehr geringe ökologische Wertigkeit) vor. Die mittig gelegene Geländestufe ist weitgehend mit Brombeergestrüpp (mittlere ökologische Wertigkeit) bewachsen. Des Weiteren umfasst das überplante Gebiet einen Abschnitt des Mönchstalwegs, der von Westen kommend nach Osten in die freie Landschaft führt und hier vorwiegend als Wirtschafts- und Radweg genutzt wird.

Für das Plangebiet wurde untersucht, ob **Tiere und Pflanzen** von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) vorkommen und durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Im Plangebiet liegen keine Fortpflanzungsstätten, maßgebliche Ruhestätten, Leitlinien oder essenzielle Nahrungsflächen von **Fledermäusen** vor. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulation durch das Vorhaben verschlechtert. Einzig ein Holzlager auf einer der Wiesen des Plangebiets (Flurstück Nr. 323) bietet Spalten, die als Tagesversteck einzelner Fledermäuse dienen können. Bei der Beräumung des Holzlagers können unbeabsichtigt dort versteckte Fledermäuse verletzt oder getötet werden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG zu vermeiden, sollte das Lager außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse beräumt werden. Der geeignete Zeitraum liegt zwischen November und Februar.

Das Plangebiet umfasst keine Bruthabitate oder maßgebliche Ruhestätten von **Vögeln**, ein essenzielles Nahrungsrevier ist nicht betroffen. Zwischen April und Juli 2022 erfolgte zudem eine Brutvogelkartierung bzgl. Offenlandbrütern auch im Umfeld, auf welche die zukünftige Ortsrandkulisse Einfluss haben könnte; eine entsprechende Betroffenheit wurde nicht festgestellt.

Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Bezüglich möglicher Fortpflanzungsstätten von Greifvögeln im Wirkraum des Vorhabens wurden vertiefte Untersuchungen durchgeführt. Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG im Hinblick auf Greifvögel können ausgeschlossen werden. Maßnahmen zum Vogelschutz, insbesondere für Greifvögel sind nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Steigacker“ bereitet eine **Überbauung und Bodenversiegelung** im Plangebiet vor. Damit werden nachteilige Umweltauswirkungen für Natur und Landschaft vorbereitet. 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 für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden vorbereitet.

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den **Boden**, erfolgen Maßnahmen, durch welche die Bodenfunktionen wiederhergestellt oder verbessert werden. Ausgleichend für das Schutzgut wirkt die Festsetzung von Gründächern bei einer Dachneigung bis 15°.

Die negativen Auswirkungen auf den **Wasserhaushalt** werden vor allem durch die Dachbegrünung und die Rückhaltung des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken vermieden, gemindert oder ausgeglichen. Das im Plangebiet gesammelte Regenwasser der Dachflächen wird zuerst in Zisternen gesammelt; der Überlauf wird neuen Regenwasserkanälen zugeführt und von dort in den Aischbach eingeleitet.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaft** werden insbesondere durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe, die Durchgrünung des Gebiets mit Gärten und Bäumen sowie durch die Eingrünung der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze, vermieden.

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 nachteiliger Auswirkungen beigetragen

werden. Diese Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Steigäcker“ umfassend dargestellt und begründet.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen teilweise ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Lebensräume und Arten ergibt sich ein Defizit von 89.137 Ökopunkten. Für den Boden besteht ein Defizit von 113.940 Ökopunkten. Insgesamt verbleibt demnach ein Defizit von 203.077 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des punktebasierten Ökokontos der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss (nach § 13b BauGB) für den Bebauungsplan „Steigäcker“ wurde am 19.12.2022 im Gemeinderat gefasst.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 18. Juli 2023 entschied, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist. Daher soll der Bebauungsplan „Steigäcker“ nun im Regelverfahren nach § 2 BauGB und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan, mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird, durchgeführt werden. Der erneute Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat am 14.11.2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 19.10.2023 im Zeitraum bis 20.11.2023 statt. Von behördlicher Seite erfolgten vier Rückmeldungen.

Regionalverband Neckar-Alb: keine Bedenken

Deutsche Telekom: keine Anregungen, Gebiet wird von Telekom nicht erschlossen

Landesamt für Denkmalpflege: keine Bedenken/Anregungen

Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz: Forderung nach: Natura 2000-Vorprüfung, Horstkontrolle am Aischbach, Reptilienkartierung
→ Natura 2000-Vorprüfung und Horstkontrolle wurden durchgeführt; Ausmaß d. Kartierungsumfang (Zauneidechse) wurde mit UNB vorabgestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Informationsveranstaltung am 09.11.2023 statt. Nach der Vorstellung des Plan-Vorentwurfs und Erläuterungen zum Verfahren, wurden Fragen der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan beantwortet. Es wurden keine Anregungen geäußert, welche eine wesentliche Überarbeitung des Vorentwurfs betreffen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 10.03.2025 und dem 09.04.2025 statt. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen), die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Daneben wurden die vorliegenden Fachgutachten ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den **Bürgerinnen und Bürgern** Anregungen vorgetragen:

- Verdichtung der Bruttowohndichte (EW/ha) im Plangebiet
- Verkehr (zusätzliche KFZ)
- Soziale Aspekte
- Abwasser

Die **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung fünf Stellungnahmen eingegangen. Von den fünf Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielten alle keine Bedenken, weiteren Hinweise oder Anregungen.

Im Rahmen der **Abwägung** hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.07.2025 die Einwände aus der Öffentlichkeit zurückgewiesen.

Die angestrebte Dichte im Plangebiet ist für den Teilort Dettingen angemessen. Der Regionalplan setzt als Planungsziel für ein Mittelzentrum den Mindestwert von 80Ew/ha fest. Die durchschnittlichen Dichtwerte liegen in den Teilorten weit unter dem vorgegebenen Planungsziel. Im Sinne der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie der gestiegenen Nachfrage an (Miet-)wohnungen ist eine gewisse Nachverdichtung auch in den Teilorten notwendig. Weiterhin ist ein sozialer Brennpunkt rein durch eine erhöhte Dichte nicht anzunehmen. Bedenken gegenüber einem erhöhten Verkehrsaufkommen werden ausgeräumt. Das vorhandene Straßennetz kann die zusätzlichen KFZ gut aufnehmen. Ebenso können Bedenken gegenüber einem nicht ausreichend dimensionierten Kanalnetz ausgeräumt werden. Die Ausführung eines Trennsystems wurde entsprechend geplant und von der Stadtentwässerung geprüft.

Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

keine

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

Drei mögliche Standorte für das geplante Wohnbaugebiet wurden im Zuge des städtischen Wohnbaulandprogramms geprüft. Für das Planvorhaben an der gewählten Stelle sprechen die bestehende Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer. Schutzgebiete und hochwertig ausgeprägte Schutzgüter liegen nicht vor. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht sind mit dem Bebauungsplan keine Konflikte verbunden.

Mit der Entwicklung des Baugebiets werden die Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen in Rottenburg am Neckar – Dettingen befriedigt.

Rottenburg am Neckar, den 03.09.2025

gez. Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

gez. Thomas Krug
Stadtplanungsamt