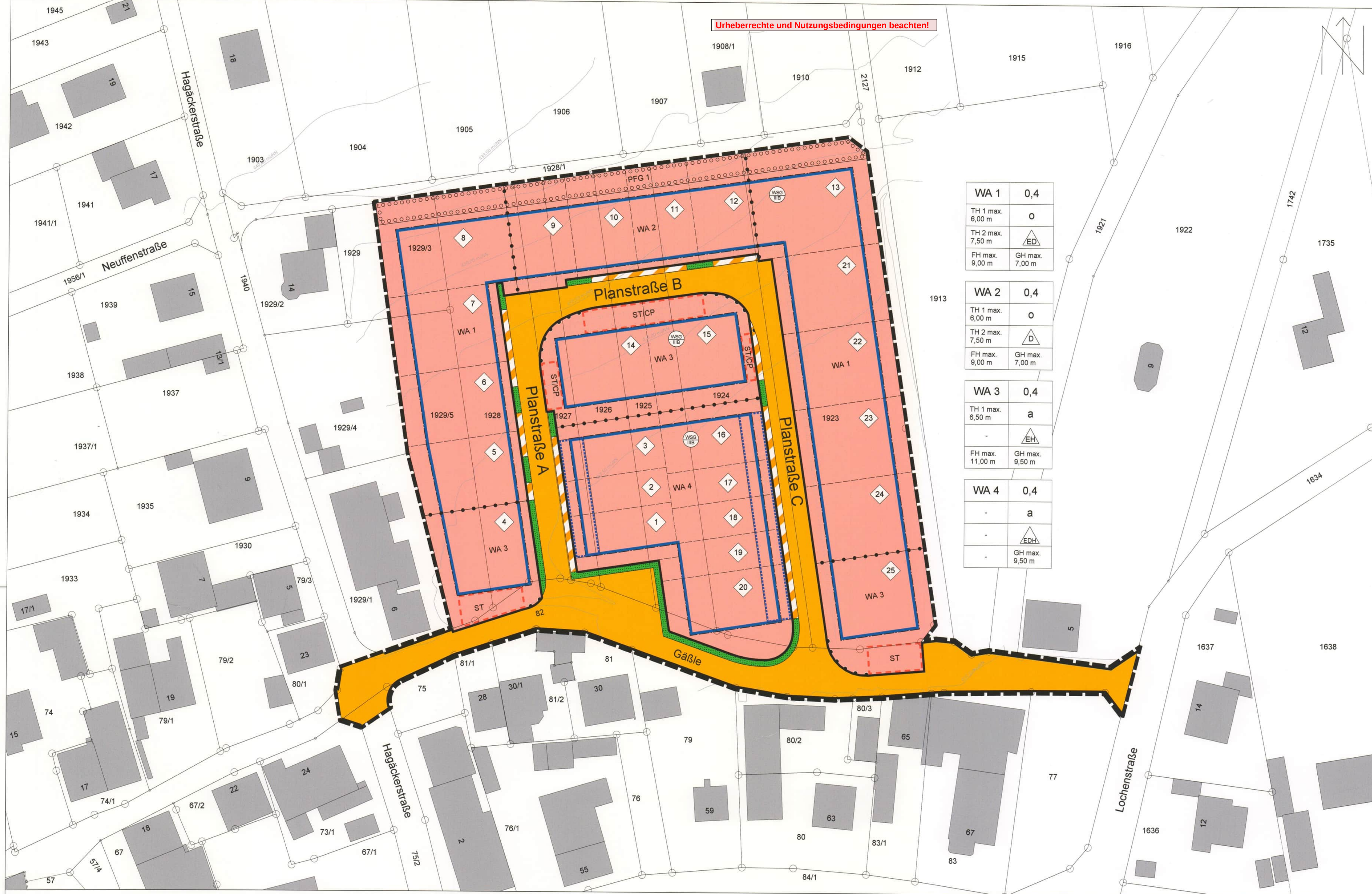




WA 1	0,4
TH 1 max. 6,00 m	O
TH 2 max. 7,50 m	ED
FH max. 9,00 m	GH max. 7,00 m

WA 2	0,4
TH 1 max. 6,00 m	O
TH 2 max. 7,50 m	D
FH max. 9,00 m	GH max. 7,00 m

WA 3	0,4
TH 1 max. 6,50 m	a
-	EH
FH max. 11,00 m	GH max. 9,50 m

WA 4	0,4
-	a
-	EDH
-	GH max. 9,50 m



Übersichtsplan

Gefertigt:
Pfullingen, den 11.03.2026

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de

citiplan

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	14.05.2024
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	28.06.2024
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung Begründung in der Fassung Umweltbericht in der Fassung	24.10.2025 vom 27.10.2025 bis 27.11.2025 vom 31.07.2025 vom 31.07.2025 vom 22.07.2025
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung Begründung in der Fassung Umweltbericht in der Fassung	24.03.2026 vom 11.03.2026 vom 11.03.2026 vom 21.01.2026

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 16.04.2026

Annette Schöler
Erste Bürgermeisterin



Leitung des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 03/04/26

Leitung des
Stadtplanungsamtes

Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

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

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

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

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

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

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

EDH Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Erschließung und Entwässerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 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 Grünflächen mit Zweckbestimmung: Entwässerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

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

Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung:
Ableitung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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

Pflanzgebot (PFG 1): Sträucher / Ortsrandeinsparung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (ST/CP)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

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

9. Örtliche Bauvorschriften
§ 74 LBO

TH maximale Traufhöhe,
oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante des
Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FH maximale Firsthöhe,
oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

GH maximale Gebäudehöhe
oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze
mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Grundstücksnummer (geplant)

Grundstücksgrenze (geplant)

Straßenböschung (geplant)

Höhenlinie mit Höhenangabe

Wasserschutzgebiet Herrenberg
Ammerthal-Schönbuchgrupe Zone III B

Nutzungsschablone

WA 1	0,4
TH 1 max. 6,00 m	O
TH 2 max. 7,50 m	ED
FH max. 11,00 m	GH max. 9,50 m

Erklärung

Gebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Traufhöhe 1 (TH 1)	Bauweise
maximale Traufhöhe 2 (TH 2)	Haustyp
maximale Firsthöhe (FH)	maximale Gebäudehöhe (GH)



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Beim Friedhof"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Plantell vom 11.03.2026

Rechtsverbindlich seit 03/04/26

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

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

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

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

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

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

EDH Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

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

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

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Erschließung und Entwässerung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 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 Grünflächen mit Zweckbestimmung: Entwässerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

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

**Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung:
Ableitung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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

Pflanzgebot (PFG 1): Sträucher / Ortsrandeingrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

ST/CP Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (ST/CP)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

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

9. Örtliche Bauvorschriften
§ 74 LBO

TH maximale Traufhöhe,
oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante des
Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FH maximale Firsthöhe,
oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut
§ 74 bs. 1 Nr. 1 LBO

GH maximale Gebäudehöhe
oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut
§ 74 bs. 1 Nr. 1 LBO

Nachrichtliche Übernahmen

81/1 Flurstücksgrenze
mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

14 Grundstücksnummer (geplant)

--- Grundstücksgrenze (geplant)

1/2 Straßenböschung (geplant)

437,50 m NN Höhenlinie mit Höhenangabe

WSG III B Wasserschutzgebiet Herrenberg
Ammertal-Schönbuchgruppe Zone III B

Nutzungsschablone

WA 1	0,4
TH 1 max. 6,00 m	O
TH 2 max. 7,50 m	ED
FH max. 11,00 m	GH max. 9,50 m

Erklärung

Gebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Traufhöhe 1 (TH 1)	Bauweise
maximale Traufhöhe 2 (TH 2)	Haustyp
maximale Firsthöhe (FH)	maximale Gebäudehöhe (GH)



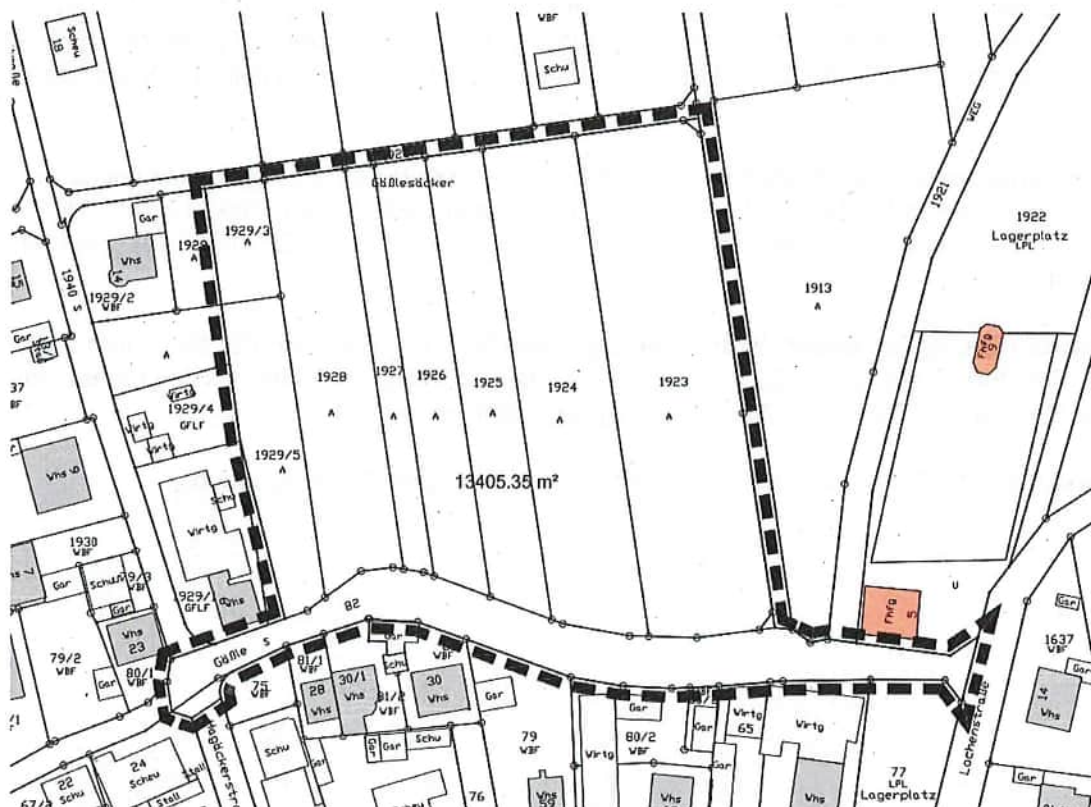
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Beim Friedhof“

Textteil vom 11.03.2026

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 16.04.2026

Annette Schürzen
Erste Bürgermeisterin

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 03.10.2026



i.v. lung
Leitung des
Stadtplanungsamtes

p. w.
Leitung des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Beim Friedhof" 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:



1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3–5 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 3 sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Im Bebauungsplan ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) eine maximal überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. und im WA 4 außerdem durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Im Bebauungsplan ist durch Planeintrag die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

		Z =
WA 1 und WA 2:	2 Vollgeschosse =	II
WA 3 und WA 4:	3 Vollgeschosse =	III = II + I DG

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

§§ 16 und 18 BauNVO

Im Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen durch maximale Trauf- (TH), First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt; diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ermittelt sich aus dem jeweiligen Bezugspunkt (BZP): Bezugspunkt ist die Hinterkante (Oberkante Randeinfassung) der zur Erschließung des Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze (zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück / bei den Eckgrundstücken 8 und 13 in der Mitte der Grundstückszufahrt). Die maßgeblichen Erschließungsstraßen sind nachfolgend festgelegt.

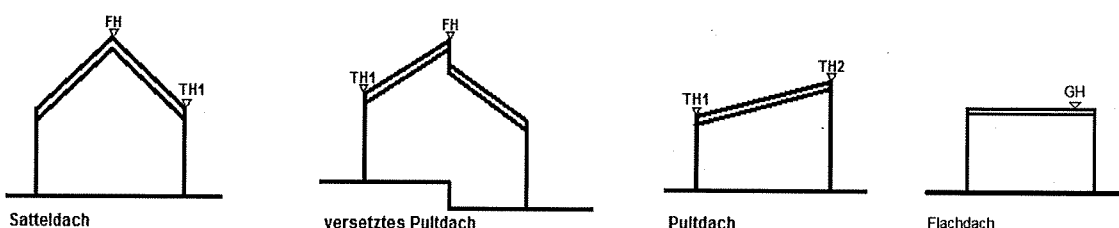
Grundstücksnummer	Maßgebliche Erschließungsstraße
1 bis 7	Planstraße A
8 bis 15	Planstraße B
16 bis 25	Planstraße C

Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten kann von der ermittelten EFH um +/- 0,30 m abgewichen werden.

Die Traufhöhe (TH 1) wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut gemessen; als Außenkante gelten die Wände. Bei nicht versetzten Pultdächern entspricht die obere Traufhöhe (TH 2) der maximalen Gebäudehöhe.

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).

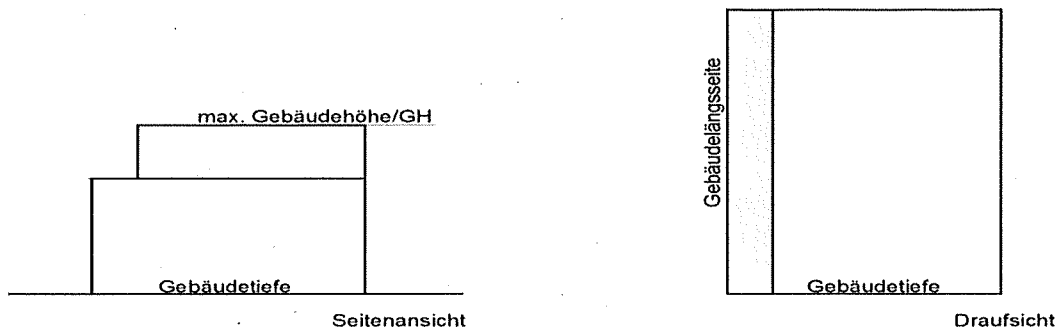
Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe (GH); diese wird von der EFH bis zum höchsten Punkt der Dachhaut oder Attika gemessen.



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 und WA 4:

Bei der Errichtung von Flachdächern muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt und an der Gebäudelängsseite mindestens 1,50 m von der Außenkante des Hauptbaukörpers zurückversetzt werden.



3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser (WA 1) oder nur Doppelhäuser (WA 2) zulässig.

Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeintrag sind Einzelhäuser und Reihenhäuser / Hausgruppen zulässig, jedoch nur mit einer Länge bei:

- Einzelhäuser bis max. 20 m
- Reihenhäuser / Hausgruppen bis max. 35 m

Im WA 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeintrag sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser / Hausgruppen zulässig, jedoch nur mit einer Länge bei:

- Einzelhäuser bis max. 22 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports ohne Seitenwände sowie Tiefgaragenflächen sind hiervon ausgenommen (siehe Ziffer I.5.2.).

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind im WA 1, WA 2 und WA 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Offene Stellplätze sind im WA 1-3 ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; für eine Reihenhausbauung entfällt die Beschränkung. Bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudeseite, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zwischen dem Garagator und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Carports ohne Seitenwände (überdachte, allseits offene Stellplätze) dürfen die vordere Baugrenze überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Abstand wird gemessen an der Dachkante (nicht Stützen).

Tiefgaragen sind nur im WA 4 zulässig.

Im WA 3 sind offene Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (ST / CA) zulässig.

Im WA 4 sind pro errichtetem Hauptgebäude maximal drei oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Tiefgaragen-Stellplätze sind allgemein zulässig. Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit nicht durch Hauptgebäude überbaut, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziffer I.12.3), die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um maximal 0,5 m überschreiten
und
- mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang).

6. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Verkehrsfläche festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Der Regelquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen A, B, C) misst 5,85 m (brutto)*.

*Die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament / Hinterbeton des Randsteins) mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 9).

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

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M6b)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Erschließung und Entwässerung

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen gleichermaßen zur Erschließung der Baugrundstücke und Entwässerung des Baugebiets (unterhalb verläuft der Regenwasserkanal).

Eine einfache Begrünung oder gestalterische Aufwertung durch Anlieger ist zulässig, soweit die Funktion der Flächen nicht beeinträchtigt wird und die Zugänglichkeit erhalten bleibt. Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind unzulässig.

6.3 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche anzulegen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Zu- und Abfahrtsverbote entlang öffentlicher Grünflächen sowie für Grundstücksbereiche im Kurvenradius der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

7. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Zur Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerkästen sind auf Baugrundstücken an der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf 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.9 und 11.3, IV.11).

Die Anlage von unterirdischen Retentionszisternen und konventionellen Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist 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 (Weggentalbach) eingeleitet.

9. Öffentliche Grünfläche, Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Grünflächen festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Entwässerung

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen besonderer Zweckbestimmung dienen zur Entwässerung des Baugebiets durch Sickerbeete bzw. einen Oberflächenwassergraben. Sickerbeete sind mit einer von Hochstauden geprägten Vegetationsdecke anzulegen, die dauerhaft zu erhalten ist.

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

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Flächen für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt; die Festsetzung gilt nur bei Reihenhausbebauung.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein von der jeweiligen Bauherrenschaft auf den Grundstücken herzustellendes Mulden-Rigolen-System mit bewachsener Bodenfläche zu sammeln und dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Überlauf von Zisternen ist an dieses Mulden-Rigolen-System anzuschließen; eine Ableitung in den Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn der Zisterne ausschließlich Niederschlagswasser aus dem Mulden-Rigolen-System zugeführt wird.

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

11.1 Minimierung der Versiegelung (M1)

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

Straßenbreiten sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

11.2 Bodenschutz

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

11.3 Gewässerschutz und Niederschlagswasser-Management (M3)

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

Die Anlage von Zisternen ist vorgeschrieben. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen (siehe Ziffer I.8).

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

11.4 Insektenschonende Beleuchtung (M4)

Für Beleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (Lichtfarbe) zu verwenden (siehe Ziffer IV.7).

11.5 Nisthilfen, Unterschlüpfе und Quartieren für Vögel und Fledermäuse (M5)

Je Baugrundstück ist eine Nisthilfe für Vögel oder ein Fledermauskasten an Neubauten oder an Gehölz- / Baum-Neupflanzungen anzubringen.

Auf der in der Planzeichnung als Pflanzgebot (PFG 1) zur Ortsrandeingrünung eingetragenen Fläche sind mindestens fünf Nistkästen oder Unterschlüpfе / Quartiere für Vögel oder Fledermäuse anzubringen. Falls die neu gepflanzten Jungbäume hierfür noch nicht eignen, sind temporär Holzpfosten für die Aufhängung zu verwenden.

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

12.1 Pflanzgebot (PFG 1): Ortsrandeingrünung (M6a)

Auf der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche 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. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, bei den Bäumen bevorzugt Laubbäume, darunter (Wild-) Obstsorten. 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.

12.2 Pflanzgebot (PFG 2): Privatgärten / Freiflächengestaltung (M6b)

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 ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer auszuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, der dauerhafte Erhalt ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen; abgehende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

12.3 Dachbegrünung (M6c)

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auszubilden und mit niederwüchsigem Pflanzgut zu bepflanzen.

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

WA 4: Dachflächen von Tiefgaragen (Garagen / Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind mit einer Erdauflage von mindestens 0,5 m zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

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

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in der Planzeichnung dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Beim Friedhof“

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, 358, ber. S. 416), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 und WA 2 sind für Hauptgebäude zulässig:

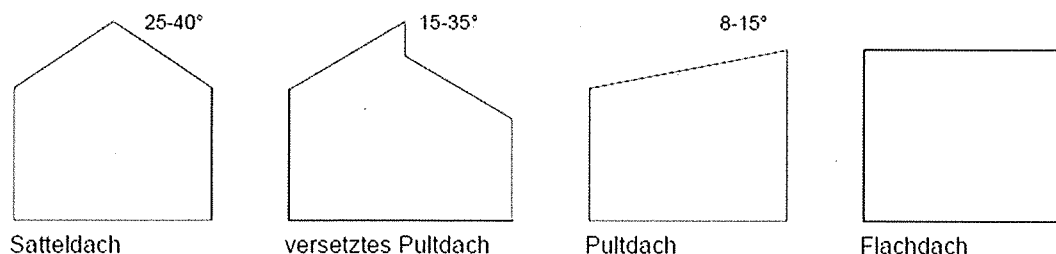
- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes, Nebenfirste sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig, Dachneigung von 25° bis 40°
- Gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer, Dachneigung von 15° bis 35°
- begrünte Pultdächer, Dachneigung von 8° bis 15°
(Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche, siehe Ziffer I.12.3)
- begrünte Flachdächer, (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche, siehe Ziffer I.12.3)

Im WA 3 sind für Hauptgebäude zulässig:

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

Im WA 4 sind für Hauptgebäude zulässig:

- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)



Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinandergrenzenden 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 Solarnutzung sind ebenfalls zulässig; bei begrünten Pult- / Flachdächern aber nur, wenn auch die Dachbegrünung umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

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 1,25 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 (TH 1) 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 zur jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer I.2.3) angehoben werden. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge zulässig. Abgrabungen für Zufahrten zum Untergeschoss sind nur im WA 4 zulässig. 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 max. 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeöschert werden; der festgesetzte Mindestabstand ist einzuhalten (vgl. Ziffer I.6.3).

Photovoltaikanlagen auf Einfriedungen (Solarzäune) sind zulässig. Die solare Nutzung darf sowohl senkrecht als auch geneigt an Einfriedungen erfolgen. Die Gesamthöhe der solaren Einfriedung darf mit Unterkonstruktion eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sie keine erheblichen Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen verursachen.

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
- Verputzte Oberflächen. 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 eingegrünt, abgeschirmt oder in Gebäude 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

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass kein Rückfluss des Brauchwassers ins Trinkwassernetz erfolgen 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 m ² Wohnfläche | mindestens 1 Stellplatz |
| - Ab 60 m ² 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 zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“. Die Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebiets-VO sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

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

2. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten

Im Erschließungsgebiet lagert im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen unter dem humosen Mutterboden ein steifer Schwemm- bzw. Lößlehm, der in einen mittelplastischen, überwiegend halbfesten Verwitterungslehm des „Lettenkeupers“ übergeht. Mit zunehmender Tiefe folgen die bröckeligen bis kleinstückig-stückigen, verwitterten Tonsteine und die bereichsweisen vorkommenden, verwitterten Kalksteine des „Lettenkeupers“. In den Schürfruben wurden keine Wasserzutritte festgestellt.

Die im Baufeld anstehenden, bindigen Deckschichten (Schwemmlehm, Lößlehm, Verwitterungslehm) und die im tieferen Bereich anstehenden verwitterten Tonsteine sind nicht für eine Versickerung geeignet.

Der halbfeste Verwitterungslehm ist ohne Aufbereitung für den Wiedereinbau im Kanalgraben geeignet. Der angetroffene Schwemm- und Lößlehm ist ohne zusätzliche Aufbereitung nicht geeignet. Auftretende weiche oder vernässte Bereiche müssen entweder separiert und abgefahren oder mit Bindemittel verbessert werden.

Auf dem Erdplanum der Erschließungsstraße wird erfahrungsgemäß der erforderliche Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nicht erreicht werden. Zum Erreichen der geforderten Tragfähigkeit sind deshalb gesonderte Maßnahmen in Form einer Bodenverbesserung durch Zugabe von hydraulischem Bindemittel oder ein zusätzlicher Bodenaustausch erforderlich.

Bei einem Bodenaustausch muss mit einer Verstärkung der Tragschicht in der Größenordnung von 30 - 50 cm gerechnet werden. Die Festlegung der Bodenaustauschstärke muss durch Plattendruckversuche nach DIN 18134 erfolgen.

Die bindigen Deckschichten stellen einen begrenzt tragfähigen und schrumpfungsempfindlichen Baugrund dar, der nur zur Abtragung geringer Bauwerkslasten geeignet ist.

Die kleinstückig bis stückig ausgebildeten, verwitterten Ton- und Kalksteine des „Lettenkeupers“ sind generell als gut tragfähiger Gründungshorizont einzustufen.

Der Lößlehm zeigt eine geogene (natürliche) Überschreitung des Chrom-Gehaltes und ist dem Materialwert BM-0* zuzuordnen. Das „Lettenkeuper“-Material ist unbelastet und entspricht dem Materialwert BM-0.

3. Schutz der Böden bei Bauarbeiten (M2)

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. 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.

Die Befahrung der randlich gelegenen Pflanzgebotsfläche (PFG 1) im Zuge der Gebietsentwicklung sollte durch eine optische Abgrenzung (Bauzaun, Flatterband etc.) ausgeschlossen werden.

4. Gewässerschutz

Bei dem anstehenden Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- / Kluftgrundwasserleiter, der typischerweise eine hohe Durchlässigkeit aufweist. Im Plangebiet besteht eine bindende, schluffig-tonige Deckschicht, die das Grundwasser grundsätzlich schützt, jedoch lokal unterbrochen oder durchlässig sein kann. In Abhängigkeit von der Klüftung und Verkarstung des Gesteins können potenzielle Verunreinigungen bei fehlender oder gestörter Deckschicht rasch ins Grundwasser gelangen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben ist deshalb besondere Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Auch Eingriffe in das Erdreich, etwa beim Bau von Kellergeschossen, sind so auszuführen, dass das Grundwasser durch eindringendes Sickerwasser nicht gefährdet wird. Hierfür sind geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. Abdichtungen) vorzusehen.

Für Fragen zur Planung und Ausführung baulicher Anlagen im Wasserschutzgebiet sowie zur Abstimmung technischer Maßnahmen wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit dem Landratsamt Tübingen – Fachbereich Wasser und Boden – aufzunehmen.

Sollte bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung (Entnahme / Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich sein, muss eine entsprechende Genehmigung beim 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.

5. 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

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

* besonders geeignet

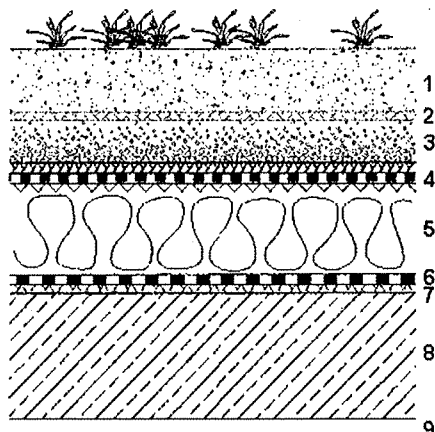
6. Dachbegrünung

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

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern:

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

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



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

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

Pflanzen siehe Pflanzliste

7. Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (M4)

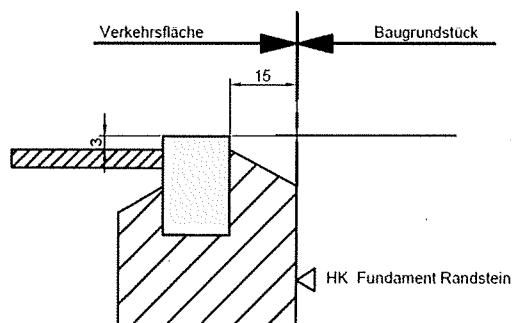
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparende und insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen (warmweiße bzw. gelbe Lichtfarbe, Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin, Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer) zu verwenden. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

8. Vermeidung von Vogelschlag (M5)

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.

9. Straßenausbauplan

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



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 Erdgeschossfußbodenhöhe und 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

14.05.2024

28.06.2024

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

30.09.2025

Ortsübliche Bekanntmachung

24.10.2025

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 27.10.2025 bis 27.11.2025

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche

Bauvorschriften in der Fassung

vom 31.07.2025

Begründung in der Fassung

vom 31.07.2025

Umweltbericht in der Fassung

vom 22.07.2025

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

24.03.2026

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche

Bauvorschriften in der Fassung

vom 11.03.2026

Begründung in der Fassung

vom 11.03.2026

Umweltbericht in der Fassung

vom 21.01.2026

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 16.04.2026

Annette Schlieben

Erste Bürgermeisterin



i.v. lung

Leitung des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 03/07/26

Kly

Leitung des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Beim Friedhof"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 11.03.2026

Rechtsverbindlich seit 03/07/26

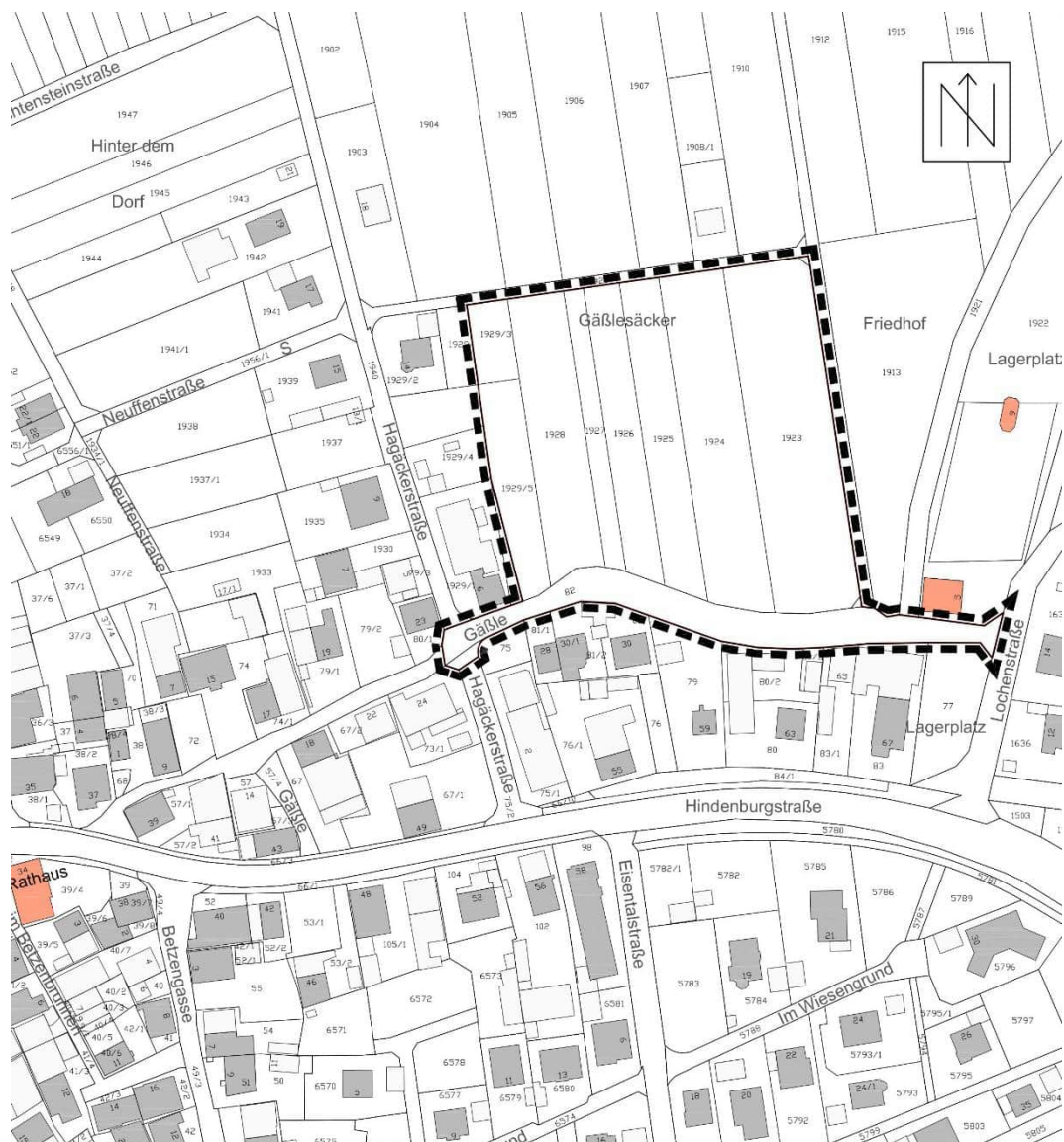


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Beim Friedhof“

Begründung vom 11.03.2026

Teil A: Städtebauliche Begründung
Teil B: Umweltbericht (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

A. Städtebauliche Begründung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum im Landkreis Tübingen auch aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der landschaftlich schönen Lage ein attraktiver Wohnstandort mit einer entsprechend großen Nachfrage nach Wohnraum. Durch die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre hat sich der Wohnraumbedarf weiter erhöht.

Der Siedlungsdruck zeigt sich nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den umliegenden Ortschaften: Allein in Wurmlingen, Oberndorf und Ergenzingen wurden im Jahr 2024 jeweils 20 konkrete Anfragen auf die letzten verfügbaren städtischen Bauplätze verzeichnet. In Seebronn besteht durch die Nähe zur B 28 und A 81 eine ähnlich hohe Nachfrage, es stehen dort jedoch keine städtischen Bauplätze zur Verfügung.

Der angestiegene Wohnraumbedarf soll im Rahmen einer nachhaltigen, flächensparenden Stadtentwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorrangig durch die Aktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken verringert werden.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf jedoch nicht in allen Stadtteilen von Rottenburg am Neckar allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat häufig keinen direkten Zugriff auf bestehende Baulücken, da sich die Flächen überwiegend in Privateigentum befinden. Die Flächenverfügbarkeit ist folglich stets abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund soll im Stadtteil Seebronn am nordöstlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet „Beim Friedhof“ mit 20-27 Bauplätzen ausgewiesen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und mittelfristig auch mehrere (verfügbare) Wohnbauplätze vorzuhalten. Das Plangebiet wurde bereits 2016 im Rahmen des Wohnbaulandprogramms ausgewählt und ist im Flächennutzungsplan größtenteils als gemischte Baufläche bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich zwischenzeitlich alle in städtischem Besitz.

Die innerörtlichen Flächenpotenziale von Seebronn können hingegen auf absehbare Zeit kaum aktiviert werden. Es bestehen insgesamt 35 Baulücken, davon 31 in ausgewiesenen Baugebieten und 4 in der „unbeplanten“ Ortslage – nahezu alle der Flächen befinden sich in Privateigentum (Stand: 01.03.2024). 7 der Baulücken liegen zudem im Überschwemmungsgebiet HQ100. Dies verdeutlicht das begrenzte Innenentwicklungspotenzial in Seebronn im Hinblick auf eine kurz- bis mittelfristige Entlastung des Wohnraumbedarfs.

Zuletzt ist in Seebronn im Jahr 2004 ein neues Wohngebiet „Hinter dem Dorf 1“ ausgewiesen worden. Mittlerweile sind dort alle Bauplätze verkauft und viele auch bebaut. Ein geplanter zweiter Bauabschnitt "Hinter dem Dorf 2" wurde nicht mehr realisiert, da die Stadt nicht alle erforderlichen Grundstücke erwerben konnte. Stattdessen soll nun das Plangebiet „Beim Friedhof“ entwickelt werden.

Mit der Ausweisung des Wohngebiets „Beim Friedhof“ soll die ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze mittelfristig gesichert werden. Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Wohnbaulandprogramm verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar seit vielen Jahren die Strategie, alle Flächen im Plangebiet vor der Entwicklung aufzukaufen und diese dann als Eigentümerin nach Erstellung des Bebauungsplans weiter zu vermarkten. Die Bauplätze werden mit einer Bauverpflichtung verkauft, sodass diese direkt bebaut werden müssen. Eine Rückkaufoption sichert der Stadt die Möglichkeit, auf die Grundstücke bei Nichtbebauung zuzugreifen.

Die Siedlung schließt durch das Plangebiet künftig zum Friedhof auf und integriert diesen, der Ortsrand wird durch das Planvorhaben abgerundet und eingegrünt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Maßgeblich sind der rechtsgültige Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 und dessen Änderungen. Demnach liegt der Stadtteil Seebronn in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar), hat aber selbst keine zentralörtliche Funktion. Das Plangebiet ist im Regionalplan größtenteils als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen, eine Teilfläche im Osten ist als Weißfläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das ca. 1,35 ha große Plangebiet im Westen als gemischte Baufläche (Flst.Nr. 1929/3, 1929/5), im Osten als Fläche für die Landwirtschaft (Flst.Nr. 1923) und ansonsten als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Insgesamt sind ca. 75 % des Plangebiets bereits als Baufläche ausgewiesen.

Nur das etwa 0,32 ha große Flurstück Nr. 1923 ist im FNP nicht als Baufläche dargestellt, weil früher ein Abstand zum Friedhof eingehalten werden musste. Heute ist das nicht mehr erforderlich. Daher soll auch dieses Flurstück als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Zur Flächenkompensation werden nördlich des Plangebiets das Flst. Nr. 1910 und ein Teilbereich von Flst. Nr. 1912 mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 3.225 m² (Wohnbaufläche „Hinter dem Dorf 2“) aus dem Flächen-nutzungsplan herausgenommen.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg in der Schutzzone IIIB.

2.4 Naturschutzgebiete

Im Nordosten grenzt eine magere Flachland-Mähwiese mit kartierten Streuobstbäumen an das Plangebiet an (Flurstücke 1912 und teilw. 1915). Die Fläche ist auch als FFH-Mähwiese klassifiziert.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet „Beim Friedhof“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Seebronn und erstreckt sich vom Ortsrand (im Westen) entlang der Straßenfläche „Gäße“ zum Friedhof (im Osten). Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend eben, mit einem leichten Gefälle nach Süden und werden hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teilbereich befinden sich außerdem eine Wiese sowie eine Pferdekoppel.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,35 ha und umfasst die Flurstücke 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929/3 und 1929/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 75/2, 82, 1928/1 und 2127.

Die angrenzende Bebauung südlich bzw. westlich des Plangebiets zeigt eine gewachsene dörfliche Struktur. Vorherrschend sind zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach, daneben befinden sich auch langgestreckte Scheunen, einfache Garagen und Nebengebäude. Insgesamt ergibt sich ein kleinteiliges, funktional gemischtes Ortsrandbild.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft angrenzend ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Dahinter schließt eine offene Kulturlandschaft mit Acker- und Wiesenflächen an. Im Wohnbaulandprogramm 2025 war das Plangebiet noch als „Gäßlesäcker“ bezeichnet und anders abgegrenzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Stadt hat sämtliche Grundstücke im Planbereich aufgekauft.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB und überlagert keine bestehenden Bebauungspläne. Es gilt lediglich eine Dorfbildsatzung mit örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Flurstücks 1929/5 (und für Teilbereiche der Straßenfläche Flst. 82). Daher ist zur Gebietsentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.3 Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Beim Friedhof“ erfolgt über ein umfassendes Verfahren nach § 2 und § 2a BauGB einschließlich einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung (Juli 2018)
- Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (März 2024)
- Baugrunduntersuchung / Erschließungsgutachten (März 2024)
- Bodenschutzkonzept (Juli 2024)

6.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

6.1.1 Methodik der Erhebung

Um gutachterlich auszuschließen, dass durch die Realisierung des Planvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 (BNatSchG) eintreten, wurde 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse durchgeführt. Dazu erfolgte am 21.03.2018 eine Ortsbegehung; seinerzeit wurde das Plangebiet noch als „Gäßlesäcker“ bezeichnet und anders abgegrenzt.

6.1.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Im Zuge dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung fanden sich keine Hinweise, die einen Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erwarten lassen. Das Fachgutachten ist aber zwischenzeitlich verjährt. Die erforderliche Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist Anfang 2024 erfolgt.

6.2 Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

6.2.1 Methodik der Erhebung

Zur Kontrolle der bestehenden Untersuchungsergebnisse aus 2018 wurde am 26.02.2024 eine erneute Ortsbegehung durchgeführt. Das Plangebiet wurde nach der Untersuchung im Jahr 2018 geringfügig verkleinert. Es verläuft jetzt im Anschluss an die bestehende Ortsrandbebauung, zuvor lag auch Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets.

6.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Erhebung

Das Planvorhaben bereitet i. W. die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Wohngebiet mit den zugehörigen Neubauflächen vor. Am überplanten Lebensraum haben sich seit der 2018 durchgeführten Aufnahme keine relevanten Veränderungen ergeben. Die strukturarmen Äcker sowie eine kleine Wiese und eine Weide bieten ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten, dabei liegt ihr wesentlicher Nutzungsaspekt bei der Nahrungssuche der genannten Artengruppen. Weitere artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Habitatstrukturen sind nicht vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten im Gebiet. Ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG durch die geplante Gebietsentwicklung ist nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

6.2.3 Grundsätzlich gültige Hinweise / Empfehlungen

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort sowie die lokale Fledermauspopulation grundsätzlich zu erhalten bzw. zu unterstützen, sollten bei der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden. Darüber hinaus sind Gehölze zu bevorzugen, die den Anforderungen des Klimawandels gewachsen sind.

Viele Vogelarten sowie auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlüpfе und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können an Gehölzen und Gebäuden angebracht werden, bei Neubauten aber auch direkt in die Gebäudefassade integriert werden.

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

In Anlehnung an § 21 Abs. 1 des Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

6.3 Baugrunduntersuchung / Erschließungsgutachten

6.3.1 Methodik des Gutachtens

Zur Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse für die Erschließungsstraßen wurden am 29.02.2024 insgesamt drei Schürfgruben (SG-1 bis SG-3) bis in eine maximale Tiefe von 3,30 m unter Gelände (GOK) angelegt. Der in den Schürfgruben angetroffene Schichtaufbau wurde geologisch und bodenmechanisch aufgenommen.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Untergrundes wurden durch Untersuchungen an charakteristischen Bodenproben im Labor ermittelt und dienen zur Klassifizierung der betroffenen Böden nach DIN 18196, sowie zur Festlegung der bodenmechanischen Kennwerte.

6.3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Erschließungsgebiet „Beim Friedhof“ in Rottenburg-Seebronn lagert im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen unter dem humosen Mutterboden ein steifer Schwemm- bzw. Lößlehm, der in einen mittelplastischen, überwiegend halbfesten Verwitterungslehm des „Lettenkeupers“ übergeht. Mit zunehmender Tiefe folgen die bröckeligen bis kleinstückig-stückigen, verwitterten Tonsteine und die bereichsweisen vorkommenden, verwitterten Kalksteine des „Lettenkeupers“. In den Schürfruben wurden keine Wasserzutritte festgestellt.

Die im Baufeld anstehenden, bindigen Deckschichten (Schwemmlehm, Lößlehm, Verwitterungslehm) und die im tieferen Bereich anstehenden verwitterten Tonsteine sind nicht für eine Versickerung geeignet.

Der halbfeste Verwitterungslehm ist ohne Aufbereitung für den Wiedereinbau im Kanalgraben geeignet. Der angetroffene Schwemm- und Lößlehm ist ohne zusätzliche Aufbereitung nicht geeignet. Auftretende weiche oder vernässte Bereiche müssen entweder separiert und abgefahren oder mit Bindemittel verbessert werden.

Auf dem Erdplanum der Erschließungsstraße wird erfahrungsgemäß der erforderliche Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nicht erreicht werden. Zum Erreichen der geforderten Tragfähigkeit sind deshalb gesonderte Maßnahmen in Form einer Bodenverbesserung durch Zugabe von hydraulischem Bindemittel oder ein zusätzlicher Bodenaustausch erforderlich.

Bei einem Bodenaustausch muss mit einer Verstärkung der Tragschicht in der Größenordnung von 30 - 50 cm gerechnet werden. Die Festlegung der Bodenaustauschstärke muss durch Plattendruckversuche nach DIN 18134 erfolgen.

Die bindigen Deckschichten stellen einen begrenzt tragfähigen und schrumpfungsempfindlichen Baugrund dar, der nur zur Abtragung geringer Bauwerkslasten geeignet ist.

Die kleinstückig bis stückig ausgebildeten, verwitterten Ton- und Kalksteine des „Lettenkeupers“ sind generell als gut tragfähiger Gründungshorizont einzustufen.

Der Lößlehm zeigt eine geogene (natürliche) Überschreitung des Chrom-Gehaltes und ist dem Materialwert BM-0* zuzuordnen. Das „Lettenkeuper“-Material ist unbelastet und entspricht dem Materialwert BM-0.

6.4 Bodenschutzkonzept

6.4.1 Methodik des Gutachtens

Im vorliegenden Bodenschutzkonzept wurden die Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen und der Karten-/Datenrecherche zusammengefasst, bewertet sowie entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens aufgezeigt und schließlich ein Verwertungskonzept für das anfallenden und überschüssige Bodenmaterial vorgestellt.

6.4.2 Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens

Im Untersuchungsgebiet steht ein ca. 30 cm mächtiger Oberboden an, der von einem lösslehmhaltigen Unterboden und den Schichten des Lettenkeupers unterlagert wird. Der Ober- und Unterboden fungieren als sehr schwach durchlässige Deckschicht über dem Lettenkeuper. Keine der Schichten ist grundwasserführend.

Anhand der bereits vorliegenden Daten und der durchgeführten Untersuchungen ist der Boden im Untersuchungsgebiet als wertvoll einzustufen und entsprechend zu behandeln.

Die Erodierbarkeit des überwiegend vorkommenden Bodentyps Parabraunerde ist als mittel bis hoch, die Verdichtungsempfindlichkeit bei feuchten Verhältnissen als hoch und die Verschlammungsneigung als schwach bis mittel einzustufen.

Ein Baustelleneinrichtungsplan und eine Massenbilanz der anfallenden Bodenmengen muss im Vorfeld der Baumaßnahme noch erstellt werden, ebenso sollten die Verwertungswege von Ober- und Unterboden vor Baubeginn geklärt sein.

Zu Beginn der Baumaßnahmen sind zunächst die erforderlichen Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lagerflächen, Betankungsflächen, etc.) anzulegen. Anfallender Ober- und Unterboden muss bis zur Verwertung entsprechend gelagert und nach Möglichkeit vor Ort verwertet werden. Überschüssiger Oberboden sollte gemäß BBodSchG einer hochwertigen Verwertung, beispielsweise als Bodenverbesserung auf landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Flächen in der Umgebung, zugeführt werden. Der überschüssige Unterboden kann evtl. ebenfalls im Bereich der Landwirtschaft oder in einem technischen Bauwerk innerhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. als Rekultivierungsmaterial im Deponiebau verwertet werden.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Das oberste städtebauliche Ziel ist die Schaffung mehrerer, weiterhin stark nachgefragter Wohnbauplätze für die Einwohner von Rottenburg am Neckar bzw. Seebronn, um dem anhaltenden Wohnraumbedarf kurz- bis mittelfristig zu begegnen. Darüber hinaus soll durch die geplante Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Haushalts- und Bevölkerungsgruppen entstehen, um eine sozial durchmischte generationenübergreifende Wohnstruktur zu fördern.

Weitere Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens sind die Arrondierung des Siedlungskörpers durch die Anbindung an den Friedhof sowie die Ausbildung eines klar ablesbaren, geschlossenen und begrünten Ortsrands im Norden. Schließlich sind auch die Einbindung des Plangebiets in die vorhandene Siedlungsstruktur und in den Landschaftsraum wichtige städtebauliche Zielsetzungen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des 1,35 ha großen Wohngebietes „Beim Friedhof“ geschaffen.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung

- Schaffung von Wohnraum / Wohnbaufläche sowie
- Wohnraumvielfalt für verschiedene Haushalts- und Bevölkerungsgruppen
- Arrondierung des Siedlungskörpers / geschlossener Ortsrand
- Schaffung einer Ortsrandbegrünung

Trotz des Eingriffs in bislang landwirtschaftlich genutzte, hochwertige Böden und der mit dem Vorhaben verbundenen Flächenversiegelung überwiegen im vorliegenden Fall die städtebaulichen Ziele der Wohnraumschaffung. Angesichts des seit Jahren anhaltenden Wohnraumbedarfs in Seebronn sowie der begrenzten Möglichkeiten zur Innenentwicklung erscheint die Ausweisung neuer Bauflächen gerechtfertigt. Die verkehrliche Mehrbelastung ist aufgrund der Gebietsgröße gering und vom bestehenden Straßennetz aufnehmbar. Durch eine flächeneffiziente Erschließung, eine geplante Ortsrandeingrünung und Maßnahmen zur

Versickerung und Dachbegrünung werden Umweltbelange soweit möglich berücksichtigt. Insgesamt fällt die Abwägung zugunsten der Bebauung als Allgemeines Wohngebiet aus.

7.2 Städtebauliche Konzeption und Dichte

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung vor, die sich in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einfügen soll. Die geplante Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung orientiert sich daher grundlegend an den Bestandsgebäuden im direkten Umfeld.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden (in offener Bauweise), zum Teil mit Einfamilien- oder Doppelhäusern, in Anlehnung an die höheren Gebäude im alten Ortskern zum Teil aber auch mit Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Dadurch entsteht ein differenziertes Wohnungsangebot. Die geplante Höhenentwicklung variiert zwischen zwei Vollgeschossen bei Einfamilien- / Doppelhäusern und bis zu drei Vollgeschossen bei Reihen und Mehrfamilienhäusern.

Dichte

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) festgelegt und bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden sind:

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

Die Dichtewerte im Regionalplan beziehen sich ausschließlich auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Eine unmittelbare Anwendung auch auf die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist nicht vorgesehen.

Neben den Dichtewerten des Regionalplans können insbesondere die im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Bauflächen als Bezugsgröße für die Ermittlung einer adäquaten städtebaulichen Dichte in neuen Baugebieten dienen. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Seebronn insgesamt folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	ca. 21,5 ha	21,5 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 15,7 ha (nur mit 50% anzusetzen)	7,9 ha
Summe		29,4 ha
Einwohner:	1.752 (Stand 31.12.2023)	59,6 EW / ha (im Durchschnitt)

Die städtebauliche Konzeption 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) eher vermieden werden; dies steht jedoch dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs entgegen. In diesem Spannungsfeld bildet der bestehende „örtliche“ Dichtewert, die Bruttowohndichte in Seebronn, einen ausgewogenen Orientierungsrahmen für die im Plangebiet anzustrebende Dichte.

Das Bebauungskonzept sieht 20 bis 27 Bauplätze für Wohngebäude mit insgesamt ca. 35 bis 58 Wohneinheiten (9 EFH und 4 DH mit je 1-2 WE, 8-12 RH mit je 1 WE und 2-4 MFH mit je 4-6 WE) vor. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2022 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner
von	35	77
bis	58	128

	Bruttowohndichte Plangebiet	Resultierende Bruttowohndichte in Seebronn
von	57,0 EW / ha	59,6 EW / ha
bis	94,5 EW / ha	61,2 EW / ha
Mittelwert	75,8 EW / ha	60,4 EW / ha

7.3 Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

Die Straßenanbindung des neuen Wohngebiets erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Gäble“ aus südwestlicher bzw. südöstlicher Richtung, die hierfür aufgeweitet und ertüchtigt werden muss. Innerhalb des Plangebiets ermöglichen die Planstraßen A, B und C eine Ringerschließung der Baugrundstücke. Um den zusätzlichen Flächenverbrauch, die Bodenversiegelung und die Erschließungskosten zu begrenzen, werden die Erschließungsstraßen als schmale Wohnstraßen mit Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg geplant. Gleichzeitig gestattet der Gebietscharakter und das erwartete geringe Verkehrsaufkommen eine sichere und gleichberechtigte Nutzung der Mischverkehrsflächen durch alle Verkehrsteilnehmenden.

Im Übergang zwischen der bestehenden Erschließungsstraße „Gäble“ und der Planstraße A ist ein kleiner Platzbereich vorgesehen, der auch mehrere Besucherstellplätze umfassen soll. Die konkrete Gestaltung dieses Platzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Weitere Besucherstellplätze befinden sich bereits südlich angrenzend am Friedhof.

Für die angrenzende Wohnbebauung sind aufgrund der vergleichsweise kleinen Gebietsgröße und der erwarteten Bewohnerzahl keine erheblichen verkehrlichen Zusatzbelastungen ersichtlich. Der durch die Realisierung des Wohngebiets entstehende zusätzliche Verkehr kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg nördlich des Plangebiets bleibt erhalten und ermöglicht auch weiterhin die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist entlang des bestehenden Wirtschaftsweges eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Sie dient zur landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung und kann den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgleichen.

Ergänzend sind auf den Baugrundstücken Neupflanzungen von heimischen Obst- oder Laubbäumen vorgeschrieben. Diese Maßnahme trägt zur Durchgrünung des Wohngebiets bei und unterstützt die Erhaltung der Artenvielfalt insbesondere der heimischen Vogelwelt. Darüber hinaus wird durch die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung auf Garagen und Carports ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung geleistet.

Am „Gäble“ soll als Auftakt zur bestehenden Nachbarschaft eine kleine öffentliche Grün- / Freifläche entstehen, die neben Besucherstellplätzen gestalterisch eine Trafostation, eine Sitzmöglichkeit und einen großkronigen Baum einbindet und so zur Aufenthaltsqualität im Quartier beiträgt.

Die freie Landschaft als Naherholungsziel ist über das bestehende Wegenetz weiter erreichbar, eine direkte Anbindung / Durchwegung im Plangebiet ist nicht geboten.

7.5 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und ist bisher weitgehend unversiegelt. Mit der geplanten Bebauung gehen besonders Eingriffe in den Boden aber auch in den natürlichen Wasserhaushalt einher. Diese resultieren durch die Flächenversiegelung, den Bodenaushub, die Verdichtung des Baugrunds sowie einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildung.

Zur Reduzierung nachteiliger Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sieht das Bebauungskonzept eine allgemeine Beschränkung der Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß sowie ein flächeneffizientes Erschließungskonzept mit Wohnstraßen ohne separate Gehwege vor. Auch die extensive Dachbegrünung trägt zur Verringerung des Versiegelungsgrads bei. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll getrennt abgetragen, geschützt zwischengelagert und anschließend wiederverwendet werden. Eine Beeinträchtigung der Fläche für die geplante Ortsrandeingrünung durch Befahrung oder Verdichtung während der Bauarbeiten sollte zudem vermieden werden.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“. Die Vorschriften der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten. Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, sind zudem auswaschungsgefährdete Materialien für Dachflächen, Regenrinnen etc. ausgeschlossen.

Das Entwässerungskonzept basiert auf einem modifizierten Trennsystem, bei dem Niederschlags- und Schmutzwasser separat erfasst und abgeleitet werden (vgl. Teil A, Kapitel 7.7). Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Zur Förderung der Regenrückhaltung und der Minderung von Abflussspitzen sind extensive Dachbegrünung (für Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen), Zisternen und Sickerbeete entlang der inneren Erschließungsstraßen vorgesehen. Diese Maßnahmen unterstützen den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Bodenfunktion und entlasten das öffentliche Kanalnetz. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist keine vollständige Versickerung in den Sickerbeeten möglich, weshalb das nicht versickerbare Niederschlagswasser über eine Ableitung in einen Oberflächenwassergraben geführt wird (vgl. Teil A, Kapitel 7.7 Entwässerung).

7.6 Konzeption Klima / Luft

Durch die Bebauung der hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten, bislang weitgehend unversiegelter Flächen ist mit lokal begrenzten, klimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zur Verbesserung des Kleinklimas insb. durch Verdunstungskühlung sowie zur allgemeinen Durchgrünung sind im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von Bäumen (und ergänzenden Sträuchern zur Ortsrandeingrünung) auf den Baugrundstücken
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern / flach geneigten Dächern

7.7 Konzeption Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rottenburg am Neckar. Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Rottenburg (EVR) sichergestellt. Hierfür wird im Bereich der kleinen Platzfläche am „Gäßle“ eine Trafostation errichtet

Entsorgung (Entwässerung)

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gebietes wird ein zukunfts-

weisendes Entwässerungskonzept umgesetzt. Zur Gewährleistung eines effektiven Wasser-managements kommt ein modifiziertes Trennsystem zum Einsatz, bei dem Straßenoberflächenwasser und privates Dachflächenwasser strikt getrennt von häuslichem Abwasser abgewirtschaftet werden. Diese Methodik verhindert eine Überlastung der Kanalisation und reduziert den Eingriff in den lokalen Wasserkreislaufes.

Kernstück des Konzepts ist ein möglichst naturnahes Schwammstadtkonzept, das auf der Speicherung und langsame Infiltration des Regenwassers setzt. Hierzu werden speziell konzipierte Sickerbeete vorgesehen, in die sowohl das von der Straße abfließende als auch das von den privaten Dachflächen eingeleitete Regenwasser einmündet. Allerdings ist aufgrund der Beschaffenheit des anliegenden Untergrunds nicht von einer planmäßigen Versickerung auszugehen. Daher erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über eine separate Ableitungstrasse, die das Wasser zum nächstgelegenen Oberflächenwassergraben führt.

Bedingt durch die topografischen Gegebenheiten des Gebietes muss die Ableitung des Oberflächenwassers oberflächennah erfolgen. Dadurch wird auch bei intensiven Regener-eignissen eine kontrollierte und schadlose Ableitung gewährleistet – dies sichert eine Entlastung der Stadtentwässerung und bietet langfristigen Schutz vor Überflutungen.

Zur Beseitigung von häuslichem Abwasser wird ein neuer Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN250 verlegt, der bis zur Einmündung an der Hagäckerstraße / Hindenburgstraße führt. Dort wird dieser Kanal an den bestehenden Mischwasserkanal (DN400) angeschlossen.

Die Entwässerungskonzeption sieht grundsätzlich straßenbegleitende Retentionsflächen vor. Da dies bei einer Realisierung von Reihenhäusern im WA 4 aufgrund der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen im Straßenraum nicht umsetzbar ist, muss dort das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein grundstückbezogenes Mulden-Rigolen-System gesammelt und dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die Herstellung des Mulden-Rigolen-Systems erfolgt in diesem Fall durch die jeweilige Bauherrenschaft.

Im Teilbereich WA 3 südlich der Planstraße B wird von einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Bei einer Reihenhausbauung müssten für die Reihennittelhäuser nachträglich zwei Anschlüsse an den Mischwasserkanal hergestellt werden.

Insgesamt vereint dieses integrative Entwässerungskonzept moderne technische Lösungen mit naturnahen Maßnahmen. Es stellt sicher, dass sowohl Regenwasser als auch häusliches Abwasser effizient und umweltverträglich behandelt werden. Die ganzheitliche Herangehensweise leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, zum Schutz des urbanen Mikroklimas und zur Minimierung von Belastungsspitzen im Abwassersystem.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehene innere Erschließungsstraße sind als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden. Für den Menschen sowie die Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen lediglich geringfügige, unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit entsprechender Aktualisierung (vgl. Teil A, 6.1 und 6.2) wurden außerdem Belange des besonderen Artenschutzes geprüft. Dabei wurden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und / oder Pflanzenarten ermittelt.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebiets sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Sie umfassen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Grundwasser und Klima, zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln, sowie zur Ein- und Durchgrünung (vgl. Teil A, 8.7).

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 / Lebensräume zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 148.566 Ökopunkten. Dies soll über Maßnahmen des 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. Durch eine Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

Für eine vertiefte Darstellung wird auf den Umweltbericht (Teil B der Begründung) verwiesen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in Seebronn neue Wohnbauplätze bereitzustellen und dem anhaltenden Wohnraumbedarf zu begegnen. Gleichzeitig kann so auch eine wohnverträgliche Nutzungsmischung entstehen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Zweckbestimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO und dient vorrangig dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude sowie ergänzende Nutzungen wie kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Diese Einrichtungen können das Wohngebiet funktional ergänzen, ohne die Wohnruhe oder die Ruhe des angrenzenden Friedhofs wesentlich zu beeinträchtigen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da mit ihnen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einhergeht, das mit der angestrebten Wohn- / Friedhofsruhe nicht vereinbar ist. Verwaltungsnutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie vorrangig im Ortskern vorgesehen sind und nicht in einem Wohngebiet am Siedlungsrand. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben als Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig. Ihre Zulassung setzt im Einzelfall voraus, dass von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Friedhofsruhe ausgehen.

Im WA 3 ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal sechs begrenzt. Diese Begrenzung soll verhindern, dass durch eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten mehr Stellplätze erforderlich werden, als auf den Grundstücken in vertretbarer Weise untergebracht werden können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und dienen einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Im WA 4 ist außerdem eine weitergehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen wie z. B. Tiefgaragen) zulässig. Diese Festsetzung trägt der dort geplanten Bebauungsstruktur mit größeren Mehrfamilienhäusern sowie dem resultierenden erhöhten Stellplatzbedarf Rechnung, der voraussichtlich den Bau einer Tiefgarage erforderlich macht. Gleichzeitig begrenzt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 die zulässige Versiegelung und gewährleistet ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird differenziert, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Mischung aus unterschiedlichen Gebäudetypen zu unterstützen. Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Im WA 3 und WA 4 sind bis zu drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszuführen ist. In Verbindung mit der Höhenfestsetzung unterstützt die differenzierte Festsetzung der Vollgeschossezahl das vorgesehene Baukonzept, welches eine Staffelung der Gebäudetypen und -höhen vom dichteren Bestand im Inneren hin zu einer kleinteiligeren Bebauung am Ortsrand vorsieht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird je nach Gebäudetyp und Dachform durch maximal zulässige Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) oder Gebäudehöhen (GH) in Metern festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist die jeweils zu ermittelnde Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am baulichen Umfeld, entsprechen der in Rottenburg am Neckar bewährten Planungspraxis und ermöglichen die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption; auf Grundlage der festgesetzten Gebäudehöhen lassen sich Einfamilien- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen realisieren. Insgesamt soll so eine harmonische Höhenentwicklung entlang der Erschließungsstraßen unterstützt, eine angemessene Grundstücksausnutzung ermöglicht und erreicht werden, dass sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einfügt.

Im WA 3 und WA 4 muss das oberste Geschoss bei Flachdächern als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden, um das Gebäudevolumen zu gliedern und die städtebauliche Wirkung zu reduzieren.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption sowie der angestrebten Wohnungsvielfalt und sind unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur differenziert festgesetzt:

Für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, im WA 2 hingegen aufgrund schmalerer Plangrundstücke ausschließlich Doppelhäuser. Diese Teilbereiche bilden jeweils die äußeren Ränder des Wohngebiets in östlicher, westlicher bzw. nördlicher Richtung und schaffen durch ihre kleinteiligere Bebauungsstruktur einen maßvollen Übergang zur (nur teilweise) angrenzenden Nachbarbebauung bzw. in die freie Landschaft.

Für die Teilbereiche WA 3 und WA 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auf der offenen Bauweise basiert, aber zur Wahrung der Maßstäblichkeit je nach Teilbereich und Gebäudetyp unterschiedliche maximale Gebäudelängen definiert. Im WA 3 sind Einzelhäuser sowie Reihenhäuser / Hausgruppen zulässig. Im WA 4 darüber hinaus auch Doppelhäuser. Diese zentral gelegenen Teilbereiche ermöglichen demnach eine dichtere Bebauung

und bilden die Schnittstelle zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung bzw. dem heutigen Siedlungsrand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Entlang der Erschließungsstraßen sind diese als durchgehende Baustreifen bzw. größere, zusammenhängende Baufelder ausgestaltet und ermöglichen so grundsätzlich eine flexible Grundstücksausnutzung und Anordnung der Gebäude. Zugleich wahren die Baugrenzen insb. zur freien Landschaft bzw. zur geplanten Ortsrandeingrünung und zum Friedhof einen angemessenen Abstand und tragen so zu einem gestalterisch verträglichen Gebietsabschluss bei.

Im WA 1 und WA 2 ist die mögliche Anordnung der Gebäude durch die schmalen Zuschnitte der Plangrundstücke und die notwendigen Sickerbeete entlang der Erschließungsstraßen teilweise stark vorgegeben, da hiervon auch die Lage von Hauseingängen und Zufahrten abhängt.

Während die kleineren Plangrundstücke des WA 3 im südwestlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebiets eher für kompakte Mehrfamilienhäuser geeignet sind, bieten die größeren Plangrundstücke südlich von Planstraße C auch die Möglichkeit, alternativ Reihenhäuser zu realisieren. Diese Option ermöglicht, flexibel auf unterschiedliche Wohnbedarfe reagieren zu können.

Im WA 4 ermöglicht das großflächige Baufeld eine flexible Realisierung unterschiedlicher Wohngebäude. Die bevorzugte Entwicklungsoption ist eine Reihenhausbauung. Weil noch offen ist, wer diese Gebäude planen und errichten wird, soll im Bebauungsplan auf eine weitergehende Differenzierung nach Gebäudetypen oder Wohnformen verzichtet werden, um ein breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt, sodass die städtebauliche Ausgestaltung auch im Zuge der Grundstücksvergabe gesteuert werden kann. Die hochwertige architektonische und städtebauliche Umsetzung kann hierbei über entsprechende Vergabekriterien (z. B. durch eine Konzeptvergabe) sichergestellt werden.

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, um die Durchgrünung des Wohngebiets zu fördern.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Gebäudegleiche Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und sollen rückwärtige Grundstücksbereiche und insbesondere die Vorgartenzone freihalten. Carports ohne Seitenwände sind hiervon ausgenommen und dürfen, die vordere Baugrenze überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Tiefgaragenflächen entfalten keine raumbildende Wirkung und sind daher ausgenommen.

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.

Offene Stellplätze sind im WA 1, WA 2 und WA 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig

Offene Stellplätze sind (im WA 1-3) ebenfalls zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge zulässig; für eine Reihenhausbauung entfällt die Beschränkung. Bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden. Die Festsetzung dient dem Erhalt eines gegliederten, begrünten Straßenraums und soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Stellplätzen und gärtnerisch nutzbaren Vorgartenflächen gewährleisten.

Im WA 3 sind offene Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in eigens festgesetzten Flächen (ST / CA) zulässig. Auf den geplanten Grundstücke Nr. 14 und 15 kann alternativ eine Reihenhausbauung realisiert werden, daher sind in den westlichen und östlichen Randbereichen Flächen für Stellplätze bzw. Carports vorgesehen. Hintergrund ist der höhere Stellplatzbedarf bei zugleich kompakten Grundstückszuschnitten. Während im zentralen Teilbereich südlich der Planstraße B sowohl Stellplätze als auch Carports zugelassen sind, ist dies auf den beiden südwestlich und südöstlich am „Gäßle“ gelegenen Bauplätzen aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Wahrung klarer Sichtbeziehungen nicht der Fall; dort sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig, um Beeinträchtigungen insbesondere in den angrenzenden Kurvenbereichen zu vermeiden.

Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich im WA 4 erforderlich und daher nur dort zulässig. Der damit verbundene Eingriff in den Boden ist aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung städtebaulich gerechtfertigt und im Zusammenspiel mit größeren Mehrfamilienhäusern wirtschaftlich darstellbar. Ergänzend sind (im WA 4) je Hauptgebäude bis zu drei oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch kann ein Teil des Stellplatzbedarfs oberirdisch abgedeckt werden, wodurch eine wirtschaftlichere sowie flächensparendere Tiefgaragenlösung ermöglicht wird. Die oberirdischen Bauteile der Tiefgarage sollen durch Geländemodellierung und Begrünung gestalterisch eingebunden werden.

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

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt: Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Gäßle“, die hierfür aufgeweitet und ertüchtigt wird, sowie die Planstraßen A, B und C. Diese bilden ein ringförmiges Erschließungssystem, das alle Baugrundstücke anbindet. Auch der im Übergang zur Bestandsbebauung vorgesehene kleine Platzbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; seine konkrete Ausgestaltung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Für die inneren Erschließungsstraßen ist ein flächeneffizienter Regelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 5,85 m (brutto, einschließlich der unterirdischen Bauteile wie Bordsteinfundamente) vorgesehen. Der Straßenausbau innerhalb des Wohngebiets ist angesichts des geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg geplant, um die Flächenversiegelung und die Erschließungskosten zu begrenzen.

Die entlang der Erschließungsstraßen zwischen den Sickerbeeten festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen einerseits der Entwässerung des Plangebiets – unter ihnen verläuft der Regenwasserkanal – und sind andererseits für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke erforderlich. Sie werden den Anliegern zur Gestaltung überlassen, soweit die Funktion als Erschließungs- und Entwässerungsfläche dauerhaft gewährleistet bleibt. Anpflanzungen, die beispielsweise durch ihre Wurzeln den Kanal beschädigen könnten, sind daher unzulässig.

Für Grundstücksbereiche im Kurvenradius der Planstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, um die Verkehrssicherheit dort zu gewährleisten.

8.6 Öffentliche Grünflächen, Grünflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung zur Entwässerung des Plangebiets durch Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser über Sickerbeete und einen offenen Oberflächenwassergraben festgesetzt.

Die vorgesehene hochstaudenreiche Bepflanzung verbessert die Bodenstruktur, begünstigt die Versickerung und ermöglicht zugleich eine dauerhafte, pflegearme Gestaltung der Entwässerungsflächen.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Gewässerschutz, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Durchgrünung getroffen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich reduziert.

Zum Schutz des Bodens ist der getrennte Ausbau und Wiedereinbau des Oberbodens vorgeschrieben, um wertvolle Bodenschichten dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz des Grundwassers sind potenziell schadstoffemittierende Materialien auf Dachflächen ausgeschlossen. Zudem ist die Anlage von Zisternen zur Regenwasserspeicherung verpflichtend.

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf Insekten ist insektenschonende Beleuchtung mit warmweißen, nicht anlockenden Lichtquellen vorgeschrieben.

Für die heimische Tierwelt ist pro Baugrundstück eine Nisthilfen bzw. Unterschlüpf für Vögel oder Fledermäuse vorzusehen, im Bereich der Ortsrandeingrünung sind mindestens fünf Quartiere zu schaffen.

8.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Je angefangene 300 m² zu bepflanzender Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der dauerhafte Erhalt ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen, abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft sind auf der im Bebauungsplan als Pflanzgebot (PFG 1) festgesetzten Fläche am nördlichen Siedlungsrand je 10 Lfm. mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese mit standortgerechter Saatmischung anzulegen. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports mit einer Dachneigung bis 15° sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten; als Pflanzsubstrat ist eine mindestens 10 cm starke Schicht vorzusehen.

Im WA 4 sind oberirdische Bauteile von Tiefgaragen mit einer 0,5 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzungen dienen der Eingrünung der Baugrundstücke und unterstützen die landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebiets.

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig.

8.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerkästen sind auf Baugrundstücken an der Grundstücksgrenze zulässig und zu dulden.

8.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein Regenwasserkanal hergestellt. Dieser ist erforderlich, um das oberflächlich anfallende Regenwasser sämtlicher Flächen im Plangebiet aufzunehmen.

8.11 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung dient der Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen bei einer Reihenhausbauung im WA 4. Da straßenbegleitende Retentionsflächen / Sickerbeete hier aufgrund der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen nicht realisierbar sind, muss die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers in diesem Fall über ein grundstücksbezogenes Mulden-Rigolen-System sichergestellt werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und -aufbauten, zu Einfriedungen, privaten Stützmauern, Werbeanlagen, Außenantennen und Freileitungen, zur Höhenlage der Grundstücke, zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen, zur Verwendung von Niederschlagswasser sowie zur Stellplatzverpflichtung soll ein einheitliches und mit dem Ortsbild in Einklang stehendes Erscheinungsbild des Wohngebiets erreicht werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und -neigung nehmen Bezug auf die Bestandsbebauung und ermöglichen zugleich eine gestalterische Differenzierung innerhalb der Baugebiete. Im WA 1 und WA 2 sind verschiedene Dachformen wie Sattel-, Pult- und begrünte Flachdächer zulässig, um eine zeitgemäße Bebauung mit Spielraum für unterschiedliche Haustypen zu fördern. Im WA 3 und WA 4 sind die zulässigen Dachtypologien eingeschränkt, um dort ein ruhigeres, einheitlicheres Erscheinungsbild zu entwickeln; im zentral gelegenen WA 4 wird dies durch die Beschränkung auf begrünte Flachdächer weiter verstärkt. Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Solaranlagen sind bei begrünten Flach- und Pultdächern nur in Kombination mit der vorgesehenen Dachbegrünung zulässig.

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und aneinandergrenzenden Garagen / Carports ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen.

Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quer- und Zwerchhäuser gelten konkrete Vorgaben zur Anordnung, Abmessung und zu Abständen. Diese orientieren sich an den Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar und schaffen ähnliche gestalterische Rahmenbedingungen wie in bestehenden Wohngebieten.

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 Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden. Die Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen mit reduzierten Versorgungseinrichtungen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden und führt zu einem erhöhten Besatz an

Fahrzeugen in den Wohngebieten. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden. Im Wohngebiet sollen nur einige wenige öffentliche Parkplätze für Besucher ausgewiesen werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft und verfügt bis auf eine Teilfläche über alle Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,35 ha
Wohnbauflächen	ca. 1,0 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,3 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließung und Entwässerung	ca. 0,03 ha
Grünflächen besonderer Zweckbestimmung: Entwässerung	ca. 0,02 ha

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

- externes Planungsbüro für Erstellung Bebauungsplan ca. 22.000 € (brutto)

Kosten für Fachgutachten und -planungen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (2018) ca. 1.500€ (brutto)
- Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (2024) 1.900€ (brutto)
- Umweltprüfung (inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz) ca. 6.000 € (brutto)
- Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 4.800 € (brutto)
- Bodenschutzgutachten ca. 2.200 € (brutto)

Kosten für die Erschließung

- Erschließungskosten (inkl. 50% des Regenwassers und ohne Honorar) 740.000€
- Entwässerung (ohne Honorar) 381.000€
- Erschließungsplanung ohne Kanal 19.000€ (25% von der Bausumme)
- Planungskosten Kanal 96.000€

13. Folgekosten

Für die Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Unterhaltung und Pflege von öffentlichem Grün, etc. sind jährlich ca. 16.000 Euro (brutto) notwendig:

Gesamtkosten (brutto)	ca. 15.982,80 €
Straßenunterhaltung	ca. 6.240,00 €
Straßenbeleuchtung	ca. 352,80 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 2.205,00 €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 2.835,00 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 4.350,00 €

Rottenburg am Neckar, den 11.03.2026

Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

Thomas Krug
Stadtplanungsamt

BERICHT Projekt-Nr.

2306429(2)

Ausfertigungs-Nr.

--

Datum

22.07.2025

**Bebauungsplan „Beim Friedhof“
Rottenburg am Neckar-Seebronn**

– 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 7
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..... 8
1.4	Nutzung regenerativer Energien 9
2	Übergeordnete Umweltschutzziele..... 9
2.1	Fachgesetzliche Ziele..... 9
2.2	Fachplanungen..... 9
2.2.1	Regionalplan 9
2.2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 9
2.2.3	Biotopverbund 10
2.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte 10
2.4	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes..... 11
2.4.1	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen aus den Jahren 2018 und 2024 11
2.4.2	Fazit..... 12
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12
3.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen 12
3.1.1	Schutzgut Fläche..... 12
3.1.1.1	Angaben zur Methodik 12
3.1.1.2	Bestand und Bewertung 13
3.1.1.3	Beurteilung des Vorhabens 13
3.1.2	Schutzgut Mensch..... 13
3.1.2.1	Angaben zur Methodik 13
3.1.2.2	Bestand und Bewertung 13
3.1.2.3	Beurteilung des Vorhabens 14
3.1.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt..... 14
3.1.3.1	Angaben zur Methodik 14
3.1.3.2	Bestand und Bewertung 14
3.1.3.3	Beurteilung des Vorhabens 17
3.1.4	Schutzgut Boden 18
3.1.4.1	Angaben zur Methodik 18
3.1.4.2	Bestand und Bewertung 18
3.1.4.3	Beurteilung des Vorhabens 20
3.1.5	Schutzgut Wasser 21
3.1.5.1	Angaben zur Methodik 21
3.1.5.2	Bestand und Bewertung 21
3.1.5.3	Beurteilung des Vorhabens 21
3.1.6	Schutzgut Klima/Luft 22
3.1.6.1	Angaben zur Methodik 22
3.1.6.2	Bestand und Bewertung 22
3.1.6.3	Beurteilung des Vorhabens 22
3.1.7	Schutzgut Landschaft..... 23
3.1.7.1	Angaben zur Methodik 23
3.1.7.2	Bestand und Bewertung 23
3.1.7.3	Beurteilung des Vorhabens 23

INHALT	Seite
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24
3.1.8.1	Angaben zur Methodik 24
3.1.8.2	Bestand und Bewertung 24
3.1.8.3	Beurteilung des Vorhabens 24
3.1.9	Wechselwirkungen 24
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 25
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 25
3.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden 26
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktions- fähigkeit des Naturhaushalts 26
3.3.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung 29
3.3.3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29
3.3.3.2	Schutzgut Boden 30
3.3.3.3	Abschließende Bilanz 30
3.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 30
4	Zusätzliche Angaben 31
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 31
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 31
4.3	Zusammenfassung 32
Anhang I	Literatur und Quellen 34
Anhang II	Rechtsquellen 36

TABELLEN

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

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Übersichtsplan Lage des Plangebiets (rot markiert) 5
Abb. 2:	Abgrenzungsplan zum B-Plan „Beim Friedhof“ und Luftbild (unmaßstäblich) 6
Abb. 3:	Entwurf Bebauungsplan „Beim Friedhof“ (Auszug, Stand 21.05.2025) 8
Abb. 4:	Plangebiet (rot markiert) mit geschützten Offenlandbiotopen im Umfeld 10
Abb. 5:	Plangebiets-Übersicht aus der Nordostecke nach Südwesten 15
Abb. 6:	Übersicht aus der Südwestecke nach Nordosten 16
Abb. 7:	Ostrand des Geltungsbereichs, der Gehölzstreifen verläuft außerhalb; 16
Abb. 8:	Westrand des Geltungsbereichs mit Wiese, Acker und Koppel, Blick nach SW 17
Abb. 9:	GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet (rot markiert) 19

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

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Seebronn die Erweiterung der Ortsbebauung, mit der Ausweisung eines Wohngebiets. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens dient der Bebauungsplan „Beim Friedhof“.

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 „Beim Friedhof“, aktueller Stand vom 21.05.2025 mit zugehörigen Unterlagen [17]. Weitere verwendete Materialien 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 2018 durchgeführt [2]. Im Jahr 2024 wurden diese aktualisiert und in einem Fachbeitrag dokumentiert [3]. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den Umweltbericht integriert (s. Kapitel 3.1.3).

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ (früher „Gäßlesäcker“) liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar, Gemarkung Seebronn. Er erstreckt sich zwischen Ortsbebauung im Westen und Friedhof im Osten und ist Teil der freien Feldflur (s. Abb. 1).



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

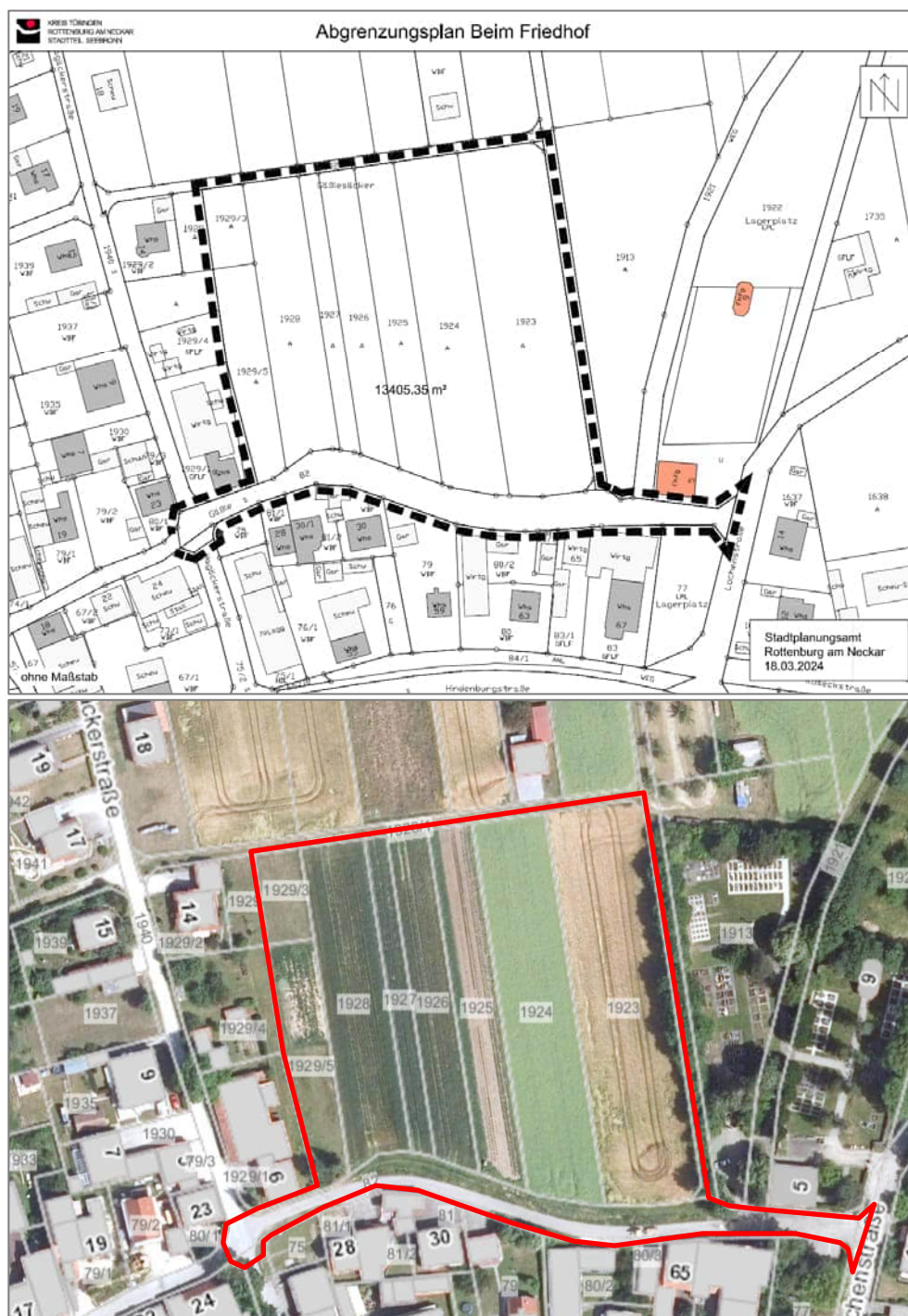


Abb. 2: Abgrenzungsplan zum B-Plan „Beim Friedhof“ und Luftbild (unmaßstäblich)
 (Quellen: Stadt Rottenburg a. N., 2024; Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024)

Im Detail verläuft die Geltungsbereichsgrenze im Westen im Anschluss an die Bestandsbebauung; die östliche Begrenzung bildet Flurstück Nr. 2127, welches nicht mehr zum Plangebiet gehört. Die Straße „Gäße“ als südliche Grenze liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Am Außenrand der nördlichen Gebietsbegrenzung erstreckt sich ein als Grasweg ausgebildeter

Wirtschaftsweg (Flurstücks-Nr. 1928/1) mit Anbindung an das Wirtschaftswegenetz im Umland.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 1,34 ha. Er umfasst im Einzelnen die Flurstücke Nrn. 1923 bis 1928 sowie Nr. 1929/3 und Nr. 1929/5; dem Weggrundstück „Gäble“ ist die Flurstücks-Nr. 82 zugeordnet. Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. +440 m ü. NHN. Weitgehend eben ausgebildet, werden die Freiflächen im Gebiet derzeit landwirtschaftlich, für den Ackerbau, genutzt. Lediglich am Westrand gibt es darüber hinaus eine Wiese sowie eine eingezäunte Weide mit Nutzung als Pferdekoppel (s. Abb. 2).

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Das am Ortsrand gelegene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.380 m². Es soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und mit 20 Baugrundstücken entwickelt werden. Vorgesehen ist eine weitgehend lockere, durchgrünte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern, aufgeteilt in vier Abschnitte (WA 1 – 4). Zulässig sind Wohngebäude in offener und abweichender Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 bzw. 35 m. Die Höhenentwicklung reicht bei Einfamilien- und Doppelhäusern bis zu zwei Vollgeschossen, bei Mehrfamilienhäusern bis zu drei Vollgeschossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet von Süden, über die Straße „Gäble“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Das umgebende Straßen- und Wegenetz, inkl. des am Nordrand verlaufenden Wirtschaftswegs, bleibt unverändert erhalten (s. Abb. 3).

Der ruhende Verkehr der Anwohner soll weitgehend auf den Baugrundstücken (WA 1, WA 2 und WA 3) untergebracht werden. Vorgesehen ist zudem eine zentral gelegene Tiefgarage/Fahrzeug-Abstellmöglichkeiten (WA 4). Die Anzahl der einzurichtenden Stellplätze hängt von der zugehörigen Wohnfläche ab.

Das Grünkonzept des Bebauungsplans beinhaltet eine randliche Eingrünung im Norden (PFG 1 = „Ortsrandeingrünung“) mit Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Bei der Bepflanzung soll eine naturnahe Ausprägung mit extensiv zu pflegender Wiesenvegetation im Unterwuchs umgesetzt werden [17].

Zwischen Gebäuden und Straßenbegrenzungslinie soll ein Streifen verbleiben, auf dem eine Bebauung und Versiegelung vermieden wird und der gärtnerisch zu gestalten ist (= Vorgartenzone).

Eine Bepflanzung der Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke (PFG 2 = „Privatgärten“) sowie Dachbegrünungen sind in den Festsetzungen zum B-Plan geregelt (s. Kap. 3.3); das Anlegen von Stein- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

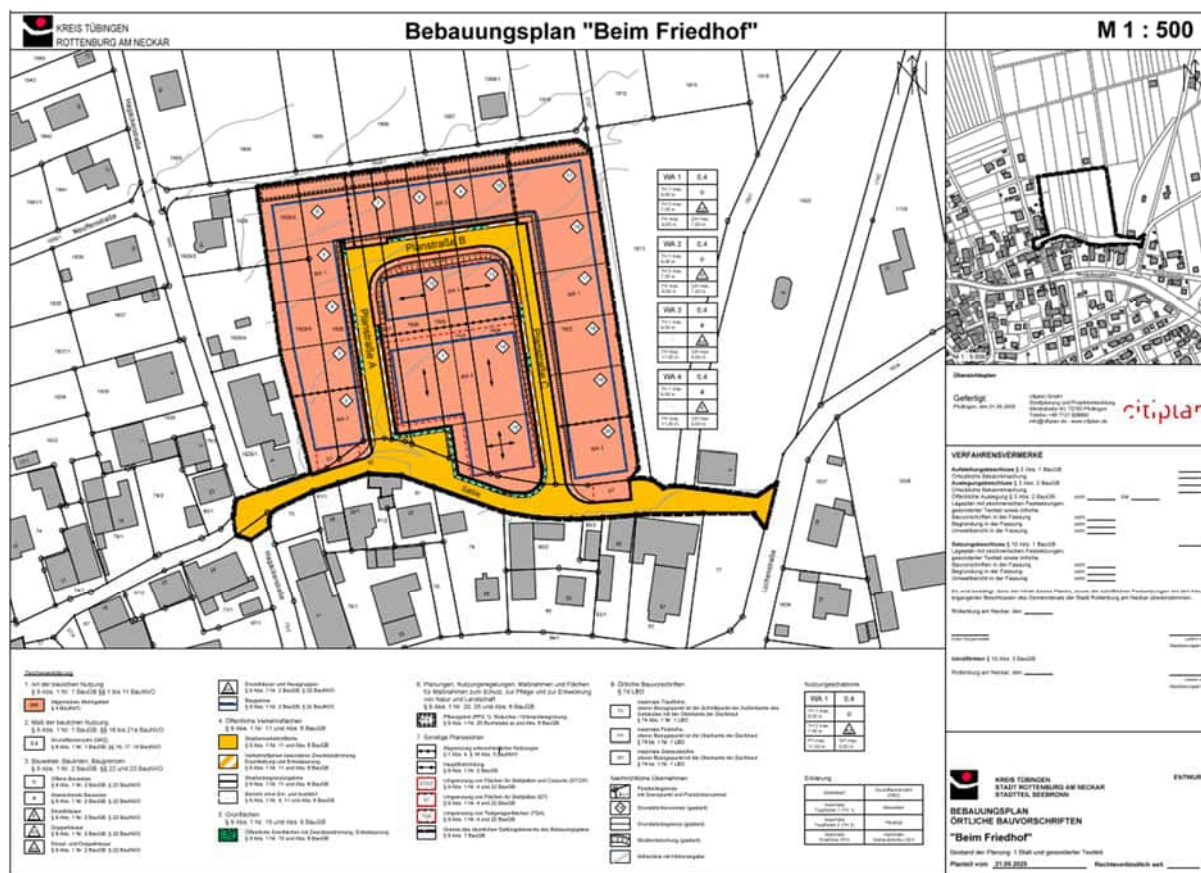


Abb. 3: Entwurf Bebauungsplan „Beim Friedhof“ (Auszug, Stand 21.05.2025)
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar [17])

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. Luftbelastung durch Geruch, Staub oder Rauch sind auszuschließen.

Das Gebiet soll im Trennsystem (Schmutzwasser getrennt von Oberflächenwasserabfluss) entwässert werden. Der gesammelte Oberflächenabfluss (Regenwasser) wird in Kanälen gesammelt und in den Vorfluter (Weggentalbach) abgeleitet. Zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind Zisternen herzustellen; der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Nutzung des gesammelten Wassers zur Grünflächenbewässerung ist möglich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen der Erschließung Abfälle anfallen, die gesondert entsorgt werden müssen. Altlasten sind nicht bekannt.

1.4 Nutzung regenerativer Energien

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dachflächen sind zugelassen und auch in Kombination mit einer Dachbegrünung bei Flachdächern möglich (kombinierte Lösung). Auf die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) 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 § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen Berücksichtigung.

Bezüglich 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.

Zum Schutz von zusammenhängenden Streuobstbeständen ab einer Größe von 1.500 m² gelten die Regelungen des § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG). Wiesen, die dem Status einer Mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) entsprechen, sind gemäß § 33 NatSchG bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (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 zu einem Großteil als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

2.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (VVG) aus dem Jahr 2023 [20] ist das derzeit noch unbebaute Plangebiet weitgehend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der östliche Randbereich (Flst. Nr. 1923) ist eine Fläche für die Landwirtschaft. Im Zuge der aktuellen Entwicklung soll das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen

werden [17]. Entsprechend ist das Plangebiet im Landschaftsplan 2020 der VVG [4] weitgehend als geplante „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf“ vermerkt; nur der östliche Randstreifen ist als Ackerland gekennzeichnet (s. o.).

2.2.3 Biotopverbund

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung von 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

Die angrenzende freie Feldflur ist von landwirtschaftlicher Nutzung mit Acker- und Grünlandflächen geprägt. Einige der Wiesen im Umfeld weisen einen Obstbaumbestand auf (sog. Streuobstwiesen bzw. Baumwiesen), andere umfassen den Vegetationsbestand einer Mageren Flachland-Mähweise und sind entsprechend als Offenlandbiotope geschützt. Im Gebiet selbst sind keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen/Objekte vorhanden [12].

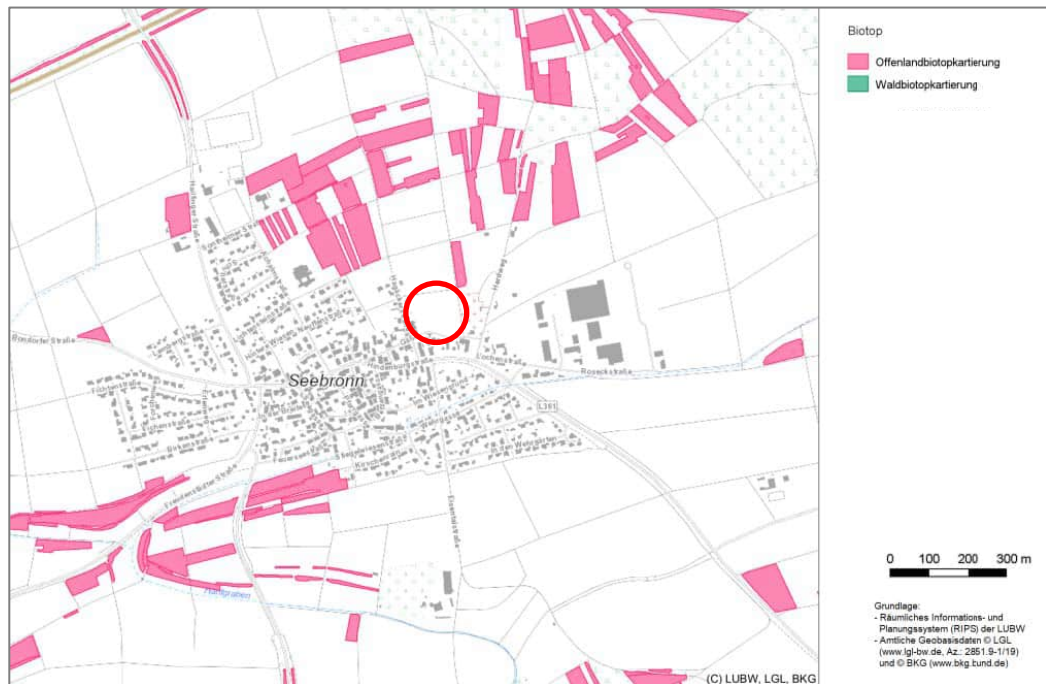


Abb. 4: Plangebiet (rot markiert) mit geschützten Offenlandbiotopen im Umfeld
 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024)

Bei der nächstgelegenen, als Biotop gesetzlich geschützten Fläche handelt es sich um die FFH-Mähwiese Nr. 374194161200 - Magere Flachland-Mähwiese im Gewann Gäßlesäcker N Seebronn. Diese liegt nordöstlich des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 1912 und einem Teilbereich von Flurstück Nr. 1915 [12] (s. Abb. 4).

Der Ort Seebronn und somit auch das Plangebiet liegt innerhalb von Zone IIIB des Wasserschutzbereichs „Bronnbachquelle“ (WSG-Nr. 416.105) [12].

2.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

2.4.1 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen aus den Jahren 2018 und 2024

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes im Plangebiet und seinem Umfeld, wurden erstmalig am 21.03.2018 und erneut am 26.02.2024 Geländebegehungen durchgeführt. Diese bildeten die Grundlagen für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG sowie deren Aktualisierung [2], [3]. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengestellt.

Fledermäuse

Im Plangebiet liegen keine Fortpflanzungsstätten, maßgeblichen Ruhestätten, Leitlinien oder essenziellen 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 BNatSchG wird mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Vögel

In dem am Ortsrand gelegenen Plangebiet sind in ihren Beständen nicht gefährdete Vogelarten des Siedlungsbereichs, als Nahrungsgäste anzunehmen, Hinweise auf Offenlandarten gibt es, auch aufgrund der vorliegenden Kulissenwirkung (Ortsrandbebauung und Friedhof) nicht.

Zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen > 6 m² entsprechend gekennzeichnet werden [14].

Bruthabitate oder maßgebliche Ruhestätten sowie ein essenzielles Nahrungsrevier sind nicht betroffen, weshalb ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Amphibien und Reptilien

Für beide Artengruppen wurden keine Fortpflanzungsstätten, maßgebliche Ruhemöglichkeiten oder essenzielle Nahrungshabitate festgestellt. Der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Insekten

Unter Berücksichtigung des grundsätzlich möglichen Artenspektrums, der vorliegenden Lebensraumausbildung mit vorherrschender Ackernutzung sowie des insgesamt vorliegenden Nahrungsangebots gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten im Plangebiet. Ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Pflanzen

Weder in der fragmentarisch ausgebildeten Unkrautvegetation der Äcker noch in den regelmäßig gemähten Wiesenflächen liegen artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Pflanzenarten vor. Dabei wurde insbesondere auf ein mögliches Vorkommen der europarechtlich geschützten Wildgrasart Dicke Trespe (= Spelz- oder Dinkel-Trespe; *Bromus grossus*) geachtet. Die genannte Art ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sowie der erkennbaren regelmäßigen Mahd der Randstreifen und des angrenzenden Graswegs nicht zu erwarten. Ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) 4 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

2.4.2 Fazit

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

Die artenschutzrechtlichen Begutachtungen mit anschließender Relevanzprüfung aus den Jahren 2018 und 2024 kamen zu dem Ergebnis, dass ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Weitere Untersuchungen sind bezüglich des Artenschutzes nicht notwendig.

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 [7].

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, was sich wiederum auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser etc.) auswirken kann.

3.1.1.2 Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha. Die Flächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit werden derzeit weitgehend ackerbaulich genutzt, daneben liegen eine Wiese sowie eine eingezäunte Weide/Koppel vor. Am Südrand (innerhalb) des Plangebiets verläuft die Straße „Gäble“.

3.1.1.3 Beurteilung des Vorhabens

Im Zuge des B-Plans wird eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt ca. 1,34 ha dauerhaft beansprucht. Zukünftig sollen im Plangebiet Wohngebäude entstehen; als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.

Der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit bedeutet eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche. Auf den künftig nicht von Straßen und Bebauung eingenommenen Bereichen ist überwiegend von einer Umnutzung als Garten- und Grünflächen auszugehen.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an das bestehende Wegenetz am Ortsrand von Seebronn an. Das Plangebiet ist demnach bereits gut erschlossen. Es erfolgt ein „Lückenschluss“ zwischen Wohnbebauung und Friedhofsgelände. Zerschneidungswirkungen sind im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Mensch

3.1.2.1 Angaben zur Methodik

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

Die Nutzungs- und Erholungsstrukturen des Gebiets wurden, erstmalig am 21.03.2018 und erneut am 26.02.2024, im Rahmen von Ortsbegehungen erhoben. Als weitere Datengrundlage dienen die Topographische Karte sowie der aktuelle Landschaftsplan [4].

3.1.2.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Seebronn, einem Stadtteil von Rottenburg am Neckar. Es schließt direkt an die bereits bestehende Ortsbebauung an. Im Westen grenzt das überplante Gebiet an den Friedhof an.

Die von der Planung betroffenen Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der nördlich angrenzende, grasige Wirtschaftsweg leitet in die freie Landschaft mit ihren siedlungsnahen Erholungsmöglichkeiten über. Das Plangebiet selbst bietet kein entsprechendes Nutzungspotenzial, das Gebietsinnere ist nicht durch Wege erschlossen.

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 Anwohner in der Nachbarschaft sind hierdurch allerdings nicht zu erwarten.

Die Straße „Gäßle“ soll der künftigen Erschließung dienen und kann im Zuge der Gebietsentwicklung als Zufahrt genutzt werden. Das im Umfeld vorliegende Straßen- und Wegenetz wird im Zuge des Vorhabens nicht verändert.

3.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.1.3.1 Angaben zur Methodik

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet wurden bei Geländebegehungen, zuletzt am 26.02.2024 erhoben. Zur Erläuterung der nachfolgend dargestellten Ergebnisse s. Abb. 5 bis Abb. 8.

Die Biotoptypen wurden mithilfe des Schlüssels „Arten, Biotope, Landschaft“ eingeordnet [11]. 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 gleichzusetzen und umgekehrt.

3.1.3.2 Bestand und Bewertung

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

- Entwässerungsgraben/Fettwiese mittlerer Standorte, LUBW-Biototyp 12.61/33.41 (13 ÖP pro m²)
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, LUBW-Biototyp 37.11 (4 ÖP pro m²)
- Fettwiese mittlerer Standorte, LUBW-Biototyp 33.41 (13 ÖP pro m²)
- Fettweide mittlerer Standorte, LUBW-Biototyp 33.52 (13 ÖP pro m²)
- Völlig versiegelte Straße oder Platz, LUBW-Biototyp 60.21 (1 ÖP pro m²)

Das Plangebiet unterliegt weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung, mit dem Schwerpunkt auf Ackerbau. Ackerwildkräuter wurden nur vereinzelt, v. a. an den Ackerrändern erfasst. Somit wurde eine Bewertung mit dem Normalwert für derartige Ackerflächen vorgenommen (LUBW-Biototyp 37.11, 4 ÖP pro m²).

Im Vegetationsbestand des als Wiese vorliegenden Bereichs fanden sich typische Fettwiesenarten, eine regelmäßige Mahd war erkennbar (LUBW-Biototyp 33.41, 13 ÖP). Im beweideten Bereich sind typische Fettwiesenarten noch vorhanden. Arten mit geringerer Empfindlichkeit gegenüber Tritt und Verbiss (z. B. Weißklee, Gänseblümchen) kommen häufiger vor (LUBW-Biototyp 33.52, 13 ÖP pro m²).

Nördlich der Straße „Gäßle“ befindet sich ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit Wiesenvegetation sowie mit einem straßenbegleitend verlaufenden Entwässerungsgraben

(LUBW-Biototyp 12.61/33.41, 13 ÖP pro m²). Angesichts der seltenen Wasserführung des Grabens setzt sich die Vegetation aus fettwiesentypischen Arten zusammen.

Eine sehr geringe ökologische Wertigkeit besitzen versiegelte Flächen, dies betrifft die Straße „Gäßle“ (LUBW-Biototyp 60.21, 1 ÖP pro m²).

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erfolgte auf Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen. Von aktueller Bedeutung sind die Ergebnisse der Aktualisierung aus dem Jahr 2024, diese sind in Kap. 2.4 zusammengefasst.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Begehung im Februar 2024 stockte auf der Gebietsgrenze, in der Südwestecke ein einzelner Nadelbaum (Fichte), der auch auf Abb. 2 und Abb. 8 erkennbar ist. Dieser Baum wies keine Höhlen oder tiefere Spalten auf, ein besonderes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Tierarten lag nicht vor. Mittlerweile (Stand Juli 2025) wurde der Baum entfernt und deshalb in diesem Gutachten nicht weiter berücksichtigt.



Abb. 5: Plangebiets-Übersicht aus der Nordostecke nach Südwesten
 (Foto: HPC AG, 26.02.2024)



Abb. 6: Übersicht aus der Südwestecke nach Nordosten
(Foto: HPC AG, 26.02.2024)



Abb. 7: Ostrand des Geltungsbereichs, der Gehölzstreifen verläuft außerhalb;
Blick nach NO
(Foto: HPC AG, 26.02.2024)



Abb. 8: Westrand des Geltungsbereichs mit Wiese, Acker und Koppel, Blick nach SW
 (Foto: HPC AG, 26.02.2024)

3.1.3.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Wohngebiet mit entsprechendem Gebäudebestand sowie zugehöriger Infrastruktur genutzt werden. Es ist eine Durch- und Randeingrünung des Plangebiets, u. a. mit randlicher Gehölzpflanzung zur Überleitung in die freie Landschaft, vorgesehen.

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. Bei einer Vollversiegelung gehen die beanspruchten Lebensräume vollständig verloren. Teilversiegelungen bedingen zumindest deutliche Einschränkungen der Lebensraumqualität. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Betroffen sind mit den überwiegend vorliegenden, intensiv genutzten Ackerflächen geringwertige Biotoptypen; die Wertigkeit des überplanten Straßenabschnitts ist als sehr gering einzustufen. Bei Wiese, Weide und Grabenstruktur, mit Artenspektren der Wiesenvegetation, handelt es sich um mittelwertige Biotoptypen. Hochwertige Biotoptypen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, u. a. mit Gehölzpflanzungen sowie die geplante Begrünung von flachen und flach geneigten Dachflächen gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus.

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

- Um Vogelschlag durch Kollisionen effektiv zu vermeiden, sollten verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sogenanntes Vogelschutzglas verwendet werden. Eine mögliche Brutnutzung ist im Plangebiet nicht anzunehmen. Zudem sind Gehölzrodungen mit nachteiligen Umweltauswirkungen für die Vogelwelt auch nicht im näheren Umfeld (z. B. im Bereich des angrenzenden Friedhofs) geplant. Sollten dennoch einzelne Gehölzentnahmen notwendig werden, sind diese außerhalb der Brutperiode der Vögel, d. h. zwischen Oktober und Februar durchzuführen. ...
- Insekten können durch den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung geschützt werden.
- Von einer Betroffenheit weiterer Arten(-gruppen) ist im Zuge des Vorhabens nicht auszugehen.

Eine genaue Übersicht der Biotoptypen-Bewertung findet sich in Anlage 3.1 – Detailbilanz Biotoptypen.

3.1.4 Schutzgut Boden

3.1.4.1 Angaben zur Methodik

Die vorliegenden Bodentypen wurden zunächst mithilfe der Geologischen Karte sowie der Bodenkarte des LGRB, je im Maßstab 1 : 50.000 [5] ermittelt. Zur Bewertung der Bodenfunktionen wurden zusätzlich die flurstücksbezogenen ALK/ALB-Daten herangezogen [6].

Die Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 (2) 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Inbegriffen sind darin die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens. Zudem wird das mögliche Vorliegen eines Sonderstandorts für die natürliche Vegetation geprüft (siehe Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23 [9]). Als Grundlage wurde im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) aufbereitete Bewertung der Bodenfunktionen genutzt [5]. Die abschließende Bewertung der funktionalen Leistungsfähigkeit erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10].

3.1.4.2 Bestand und Bewertung

Laut der Geologischen Karte [5] steht im oberflächennahen Untergrund der von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen vorwiegend Löss (Lo) aus schwach feinsandigem Schluff an. Am Ostrand des Plangebiets liegen holozäne Abschwemmmassen (qhz) über Gipskeuper-Fließerde oder auf Schwemmsediment aus Keuper-Material an, bestehend aus unterschiedlich ausgeprägtem Schluff (tonig bis sandig).

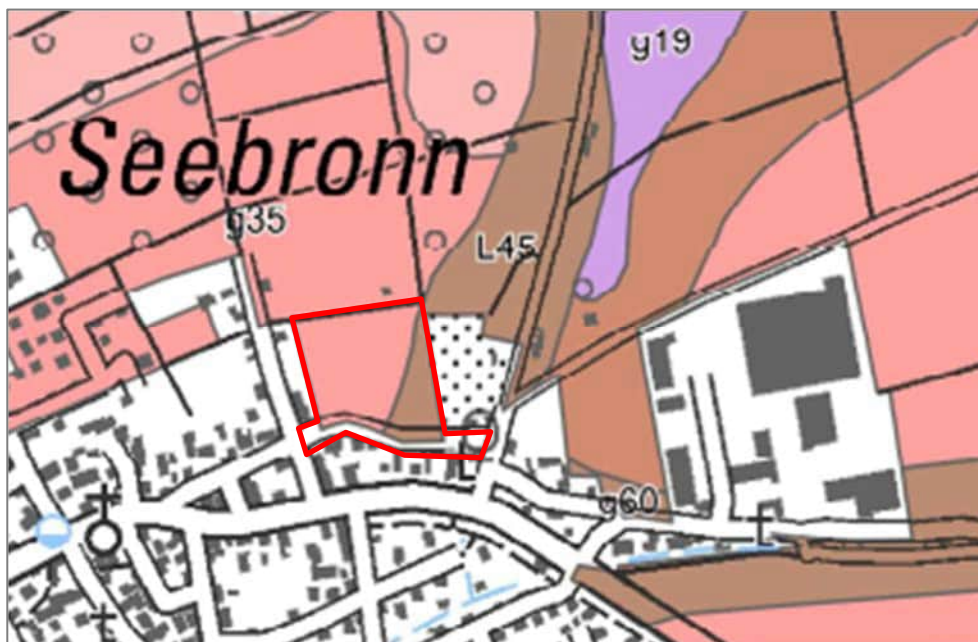


Abb. 9: GeoLa Boden: Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet (rot markiert)
 (Quelle: LGRB, 2025)

Als natürlicher Boden liegt im Plangebiet zum Großteil eine erodierte Parabraunerde und Tschernosem-Parabraunerde aus Löss (g35) vor. Im östlichen Randbereich ist von einem Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde (L45) auszugehen [5]. Zudem wurden für die Bodenbewertung die anthropogen überprägten Flächenbereiche (Straße) abgegrenzt.

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hinsichtlich der Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Der hauptsächlich vorliegende, natürliche Boden (g35) weist eine hohe Wertigkeit auf. Der Boden im nach Osten ausgerichteten Randbereich des Plangebiets (L45) verfügt über mittel- bis hochwertige Bodenfunktionen [5], [6]. Sonderstandorte für die naturnahe Vegetation liegen nicht vor. Im Bereich der versiegelten Straße liegen keine Bodenfunktionen vor, dies entspricht der Wertstufe „0“.

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 und Tschernosem-Parabraunerde aus Löss (g35)	Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde (L45)
	Wertstufe	Wertstufe
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	kein Sonderstandort	kein Sonderstandort
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch (3,0)	mittel (2,0)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	sehr hoch (4,0)	hoch (3,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3,0)	hoch (3,0)
Ökologische Bedeutung	hoch (3,33)	mittel bis hoch (2,67)

3.1.4.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig für Wohnbebauung genutzt werden. Die bestehenden Verkehrswege werden durch eine innere Erschließungsstraße ergänzt. Im Umfeld der baulich überplanten Flächen ist die Entwicklung von Gärten und kleinen Grünflächen vorgesehen.

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 es zu keiner Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial kommt. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sollte so weit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag erreicht werden.
- Im Bereich der geplanten Gärten und kleinen Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen in begrenztem Maße erhalten werden (Wertstufe 1,00).
- Im Bereich der Ortsrandeingrünung (PFG 1) ist anzunehmen, dass die Böden unverändert erhalten bleiben (Wertstufe 3,33).
- In den neu bebauten Bereichen und den Straßenflächen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0). Auf teilversiegelten Flächen verbleibt eine geringfügige Funktionserfüllung (Wertstufe 0,33).

Eine genaue Übersicht der Boden-Bewertung findet sich in Anlage 3.2 – Detailbilanz Schutzgut Boden.

3.1.5 Schutzgut Wasser

3.1.5.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung des Schutzguts Grundwasser wurden die Geologische und die Hydrogeologische Karte [5], 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 [7].

3.1.5.2 Bestand und Bewertung

Bei dem hydrogeologisch zu betrachtenden Lösssediment sowie dem Verschwemmungssediment handelt es sich um von feinkörnigem Schluff geprägte Deckschichten. Diese weisen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit auf [5].

Der Ort Seebronn und somit auch das Plangebiet liegt innerhalb von Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“ (WSG-Nr. 416.105). Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist demnach 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 die Ein- und Durchgrünung des Gebiets, u. a. mit Gehölzpflanzungen.

Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasser) vor:

- 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. 7.680 m². Kleinflächig erfolgt eine Teilversiegelung (Schotterbelag). Weitere Flächenbereiche werden als Gärten oder Grünflächen angelegt und bleiben unbefestigt. Das Plangebiet weist angesichts der vorliegenden Deckschichten bereits im Ausgangszustand besondere Funktionen zur Grundwasserneubildung auf. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Zuge des Vorhabens ist nicht auszugehen.
- Auf einem Teil der Dachflächen ist mit einer Begrünung zu rechnen. Dies trägt zur Retention von Niederschlagswasser bei und entlastet Kanalsysteme und Vorfluter.
- Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers, welches nicht über eine mögliche Dachbegrünung zurückgehalten wird, in den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen kann.
- Zudem sind Zisternen zum Sammeln und ggf. Verwenden von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, sodass insgesamt die Grundwasserneubildung 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. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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 [7].

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 gehört zu den Neckar- und Tauber-Gäuplatten (Großlandschaft Nr. 12) und liegt im Naturraum Obere Gäue (Nr. 122) [12]. Das Klima in diesem Naturraum entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt.

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Siedlungsgebiets von Rottenburg am Neckar, Stadtteil Seebronn, und leitet in die angrenzende freie Feldflur über. Weitgehend eben gelegen, befindet es sich auf einer mittleren Höhe von ca. +440 m ü. NHN.

Insgesamt ist der überplante Bereich als Teil einer klimaaktiven Freifläche einzustufen. Über den vorwiegend als Acker ausgebildeten Offenlandflächen kann sich in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden; es handelt sich somit um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der weitgehend ebenen Lage ist aber nicht von einem siedlungsrelevanten Abfluss auszugehen.

Die Luftqualität wird durch die angrenzende Ortsbebauung mit zugehörigem Straßen- und Wegesystem beeinflusst, eine erhebliche Vorbelastung ist nicht anzunehmen.

3.1.6.3 Beurteilung des Vorhabens

Insgesamt sind keine relevanten klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die ebene Lage besteht kein siedlungsrelevanter Kaltluftabfluss. Durch die begrenzte Größe des Gebiets mit geplanter Durchgrünung ist künftig von einer ausreichenden Durchlüftung auszugehen.

Erhebliche nachteilige klimatische Wirkungen des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

3.1.7.1 Angaben zur Methodik

Im Zuge der durchgeführten Begehungen wurde auch die Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung geprüft. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Nutzungstyp und -vielfalt, Relief und Einsehbarkeit aufgenommen. Das Landschaftsbild wurde nach den Hinweisen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [7] 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 Keuper- und Tauber-Gäuplatten (Großlandschaft Nr. 12). Kleinräumiger betrachtet liegt es innerhalb des Naturraums Obere Gäue (Nr. 122) [12]. Dieser zeichnet sich durch eine flachwellige oder hügelige Landschaft mit wenigen tiefen Tälern aus.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Rottenburger Stadtteils Seebronn. Der überplante Bereich bildet kleinflächig den südlichen Rand der freien Feldflur, hier vorwiegend mit Ackernutzung. Von dem umgebenden Straßen- und Wegesystem, insbesondere der Straße „Gäßle“ im Süden und dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg, ist das Gebiet gut einsehbar.

Die Landschaft im Plangebiet ist durch die ortsnahe Lage beeinflusst, gehört aber bereits zur freien Feldflur. Der zu betrachtende Geltungsbereich des B-Plans ist von seiner landwirtschaftlichen Nutzung mit weitgehend gleichförmigen und gut einsehbaren (Acker-)Strukturen geprägt.

3.1.7.3 Beurteilung des Vorhabens

Durch das geplante Wohngebiet wird der bisherige Ortsrand in nördliche 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, u. a. einer Höhenbeschränkung der geplanten Gebäude. Mit Umsetzung der geplanten Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass sich das geplante Wohngebiet gut in den Siedlungsrandbereich von Seebronn eingliedern wird.

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 (z. B. Scherben/Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) 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.

- Pflanzen – Tiere:

Die Vegetationsstrukturen im Untersuchungsraum haben Habitatfunktion für Tiere. Im Bereich der intensiv bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen ist diese Funktion bereits im Ausgangszustand durch die bestehende 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 unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung, was das Entwicklungspotenzial am Standort prägt und begrenzt. 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 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 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 des Fachbeitrags Artenschutz wurde festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

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.

Die Befahrung der randlich gelegenen Pflanzgebotsfläche (PFG 1) im Zuge der Gebietsentwicklung sollte durch eine optische Abgrenzung (Bauzaun, Flatterband etc.) ausgeschlossen 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 und Niederschlagswasser-Management

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

Die Anlage von Zisternen zum Sammeln und ggf. Verwenden von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist vorgeschrieben. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Dachbegrünungen sind zulässig und tragen zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei.

Begründung: Die Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser und damit dem Schutz des Grundwassers. Regenwasser wird dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Weitere Hinweise: 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.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind Leuchten so zu 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. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten und die Ausrichtung der Beleuchtung werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M5 Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen und Unterschlüpfen/Quartieren für Vögel und Fledermäuse

Zur Förderung der lokalen Vogel- und Fledermauspopulationen sind je Baugrundstück eine Nisthilfe für Vögel oder ein Fledermauskasten an den Neubauten oder an Gehölz-/Baum-Neupflanzungen anzubringen. Mindestens fünf weitere Nistkästen oder Unterschlüpfen/Quartiere sind am Ortsrand, innerhalb von PFG 1 mit Anschluss an die freie Landschaft, bereitzustellen. Sind die neu gepflanzten Jungbäume noch ungeeignet für eine entsprechende Anbringung, sind temporär Holzpfeiler für die Aufhängung zu verwenden. Hinweise finden sich z. B. in der Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen [13].

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, sog. „Vogelschutzglas“) versehen oder mit sichtbaren Markierungen ausgestattet werden [16].

Begründung: Mit der Bereitstellung von künstlichen Quartieren und Nisthilfen wird das Habitatpotenzial des Plangebiets für geschützte 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.

Hinweis: Einfache Aufkleber, z. B. mit Greifvogel-Silhouetten, sind nicht wirksam.

M6 Pflanzgebote und -bindungen
M6a Anlage von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (PFG 1)

Am Nordrand 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 (PFG 1). Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, bei den Bäumen sind Laubbäume bevorzugt, darunter (Wild-) Obstsorten. 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 Gebiets-Eingrünung 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 – Freiflächen und Privatgärten-Gestaltung (PFG 2)

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 ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer auszuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, der dauerhafte Erhalt ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen; abgehende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebiets, mit der besonderen Zweckbestimmung Entwässerung, werden mit einer von Hochstauden geprägten Vegetationsdecke angelegt, welche dauerhaft zu erhalten ist.

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 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dazu ist eine Substratschicht von mind. 10 cm auszubilden und geeignetes, niederwüchsiges Pflanzgut zu wählen.

Begründung: Die Maßnahme dient der Durchgrünung. Zudem wirken begrünte Dachflächen klimatisch ausgleichend.

3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokonto-Verordnung

Der vorliegende Bebauungsplan „Beim Friedhof“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit Baukörper 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 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung (Feinmodul), die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Bewertung der Biotoptypen) orientiert [8]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 3.1 dargestellt.

Mit der Planung wird i. W. die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit vorbereitet. Zudem werden eine Wiese, eine Weide und ein Graben, ebenfalls mit Wiesenvegetation, überplant; diese Bereiche haben eine mittlere ökologische Wertigkeit. Die am Rand des Plangebiets verlaufende Straße verbleibt und wird zur Gebietserschließung genutzt; sie hat eine sehr geringe ökologische Bedeutung.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der Bebauungsgrad ist über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Unter Berücksichtigung der möglichen Neubebauung und verkehrlichen Erschließung ist insgesamt von einer Flächenversiegelung auf 8.870 m², davon ca. 7.680 m² Neuversiegelung 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 10 Bäume gepflanzt werden können. Dieser Bereich wird insgesamt als kleine Grünfläche eingestuft.
- Für die Gebietsdurchgrünung sollen die nicht überbauten Flächen gärtnerisch gestaltet werden und dabei je 300 m² ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden (PFG 2). Daraus ergibt sich eine angenommene Anzahl von 12 Bäumen.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets nicht vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von 16.302 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) [10] orientiert.

Im Plangebiet liegen größtenteils natürliche Böden vom Typ erodierte Parabraunerde und Tschernosem-Parabraunerde aus Löss (g35) sowie Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen über Gipskeuper-Fließerde (L45) vor. Diese Böden weisen eine mittlere bis hohe bzw. hohe Wertigkeit auf. Der innerhalb des Plangebiets befindliche Abschnitt der Straße „Gäßle“ ist bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt (1.190 m²); hier liegen keine natürlichen Böden mehr vor (Wertstufe 0)

Grundsätzlich weisen bestehende und zukünftig vollständig versiegelte Flächen keine Bodenfunktionen mehr auf (Wertstufe 0, s. o.). Die Fläche, für die zukünftig eine Bebauung beziehungsweise eine Vollversiegelung vorgesehen ist, umfasst ca. 8.870 m². Davon entfallen ca. 1.190 m² auf den bereits versiegelt vorliegenden Straßenabschnitt („Gäßle“).

Die Böden im Bereich der vorgesehenen Gärten und kleinen Grünflächen, einschließlich der Pflanzungen gemäß PFG 2, werden voraussichtlich im Rahmen der Erschließung verändert (Bodenumlagerung/Verdichtung etc.). Dies wird mit der Einstufung der Böden in die Wertstufe 1 berücksichtigt. Der Boden innerhalb der großen, randlich gelegenen Pflanzgebietsfläche PFG 1 wird voraussichtlich nicht verändert; hier kann die Wertstufe 3,33 erhalten werden.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von 131.638 Ökopunkten.

3.3.3.3 Abschließende Bilanz

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergibt sich ein Defizit von 16.302 Ökopunkten. Für den Boden besteht ein Defizit von 131.638 Ökopunkten

Insgesamt verbleibt demnach ein Defizit von 147.940 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des punktebasierten Ökokontos der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen werden.

3.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

- fachbezogene Ortsbegehungen am 21.03.2018 und am 26.02.2024 zur Erhebung von Aspekten zu den in Kap. 3.1 aufgeführten Schutzgütern
- Erhebung des Habitatpotenzials am Standort und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2018) mit Aktualisierung im Jahr 2024
- Unterlagen der Stadt Rottenburg am Neckar zum Bebauungsplan „Beim Friedhof“ (aktualisierter Stand: Mai 2025)
- 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 die 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 Nordrand des Stadtteils Seebronn, zwischen Bestandsbebauung und Friedhof, ein neues Wohngebiet. Das Vorhaben soll planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Beim Friedhof“ gesichert werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha und wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet schließt im Süden und Westen an die bereits bestehende Seebronner Ortsbebauung an; die Ostgrenze bildet der Friedhof. Nach Norden erstreckt sich die freie Feldflur mit Acker- und Grünlandflächen.

Das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Plangebiet umfasst Wohnbebauung mit der zugehörigen Infrastruktur. Am Nordrand ist eine Eingrünung geplant. Im gesamten Gebiet sind eine Durchgrünung sowie ggf. Dachbegrünungen vorgesehen. Die äußere Erschließung erfolgt mit der Straße „Gäßle“ über eine bestehende Ortsstraße aus südlicher Richtung.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehene innere Erschließungsstraße sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 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 und somit unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit entsprechender Aktualisierung berücksichtigt. Dabei wurden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und/oder Pflanzenarten ermittelt.

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, Grundwasser und Klima, Hinweise zum Schutz von Insekten, Fledermäusen 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/Lebensräume zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 147.940 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. 2306429(2)
Bebauungsplan „Beim Friedhof“, Rottenburg am Neckar-Seebronn
– 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:

F1A67253E1EB4AA...
Roswitha Beier-Groß
Dipl.-Agrarbiol.

geprüft

DocuSigned by:

96BBC71801A740' ...
Jeanette Hauenstein
M.Sc. Umweltwissenschaften

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] HPC AG (2018): Entwicklung des Gebiets „Gäßlesäcker“, Stadt Rottenburg am Neckar-Seebronn – Artenschutzrechtliche Untersuchung, Gutachten Nr. 2180286; Rottenburg, 03.07.2018.
- [3] HPC AG (2024): Bebauungsplan „Beim Friedhof“ (ehem. Gäßlesäcker), Stadt Rottenburg am Neckar-Seebronn – Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, Gutachten Nr.2304629; Rottenburg, 14.03.2024.
- [4] 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.
- [5] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg – LGRB (2025): Bodenkundliche, Geologische und Hydrogeologische Einheiten, Maßstab 1 : 50.000, kontinuierlich abgerufen.
- [6] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg - LGRB (2010): Bodenschätzung und Bodenbewertung auf Basis ALK/ALB (dBSK) ESRI Shapefile Format, UTM-32N, ETRS1989 (EPSG: 25832), kontinuierlich abgerufen.
- [7] 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.
- [8] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung.
- [9] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 23, Stuttgart.
- [10] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Stand Dezember 2012 mit Fortschreibung 2024, Karlsruhe.
- [11] 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.
- [12] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2024): Daten- und Kartendienst der LUBW mit Verzeichnis und Informationen zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen incl. FFH-Mähwiesen, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; kontinuierlich abgerufen.

- [13] Landratsamt Tübingen (2015): Artenschutz am Haus (<http://www.artenschutz-am-haus.de>). Bearbeitet von: Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt.
- [14] Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. Beschluss 21/1.
- [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/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf, kontinuierlich abgerufen.
- [17] Stadt Rottenburg a. N., Stadtplanungsamt/citiplan GmbH, Pfullingen (2025): Bebauungsplan „Beim Friedhof“, Stand Februar 2025 mit Textteil und Planunterlagen, aktualisiert im Mai 2025.
- [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 und den Gemeinden Neustetten, Hirrlingen und Starzach. (2023): Flächennutzungsplan, 47. Änderung, wirksam seit 15.12.2023.

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)
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 Biototypen, Maßstab 1 : 750



Legende

Allgemeine Planzeichen



Abgrenzung Plangebiet

Biotypen Bestand

- | |
|---|
| 12.61 Entwässerungsgraben/33.41 Fettwiese mittlerer Standorte |
| 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte |
| 33.52 Fettweide mittlerer Standorte |
| 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation |
| 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz |

Datengrundlagen:
LGL-BW (2025), Datenlizenz Deutschland - ALK/ALB Daten und
WMS LGL-BW ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm
Bodenauflösung - Version 2.0, www.lgl-bw.de



Planverfasser:	
----------------	--



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

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Projekt:	
----------	--

Bebauungsplan "Beim Friedhof",
Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtteil Seebornn

Umweltbericht

Darstellung:	
---------------------	--

Bestandsplan Biotoptypen

Anlage:	1	Projektnummer:	2306429(2)	Planstand:	22.07.2025
Maßstab:	1 : 750	Plangröße [mm]:	297x 420	gezeichnet:	isa
Layout:	DIN A3			geprüft:	rb
Koordinatensystem:			ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)		
Höhensystem:			DHHN2016		

ANLAGE 2

Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 750



Legende

Allgemeine Planzeichen



Abgrenzung Plangebiet

Biotypen Planung



 Mischbiotop:

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche/

60.21 Völlig versie

60.63 Hausgarten

(Allgemeines Wohngebiet)

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

(Straßenverkehrsfläche)

60 23 Weg mit wassergebundener Decke Kies oder

Schotter

Schlüter
(Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließung und Entwässerung)

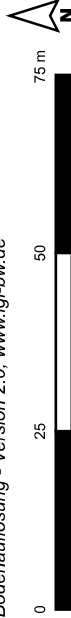
60.50 Kleine Grünfläche

(Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Entwässerung)

60.50 Kleine Grünfläche

00.30 Kleine Grünfläche
(Pflanzgebot 1 (PFG 1): Sträucher/Ortsrandeingrünung)

Datengrundlagen:
LGL-BW (2025), Datenlizenz Deutschland - ALK/ALB Daten und
WMS LGL-BW ATKIS Digitale Orthophotos in Farbe 20 cm
Bodenauflösung - Version 2.0, www.lgl-bw.de



Planverfasser:	
----------------	--



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

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Projekt:

Bebauungsplan "Beim Friedhof",
Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtteil Seebornn

Umweltbericht

Geplante Nutzung

Darstellung:	
--------------	--

Anlage:	2
---------	---

--	--

Maßstab: 1 : 750

--	--

Lavout:	DIN A3
---------	--------

--	--

Layout:	DIN A0	geprunt:	12
Koordinatensystem: ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)			
Höhenystem: DHN2016			

Layout:	DIN A0	geprunt:	12
Koordinatensystem: ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)			
Höhenystem: DHN2016			

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 Acker- und Grünflächen	650	12.61/ 33.41	Entwässerungsgraben/ Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	8.450
	350	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	4.550
	470	33.52	Fettweide mittlerer Standorte	mittel	13	6.110
	10.720	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	gering	4	42.880
Verkehrsfläche	1.190	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	1190
Geltungsbereich		13.380			Summe	63.180

Fläche		Planung im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Öko- punkte
<u>Allgemeines Wohngebiet:</u> Überbaubare Grundstücksfläche	6.030	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche/ Völlig versiegelte Fläche oder Platz	sehr gering	1	6.030
<u>Allgemeines Wohngebiet:</u> Restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.460	60.63	Hausgarten	gering	6	20.760
<u>Allgemeines Wohngebiet:</u> Pflanzgebot 1 (PFG 1): Sträucher/Ortsrandeingrünung als nicht überbaubare Grundstücksfläche	570	60.50	Kleine Grünfläche	gering	4	2.280
<u>Allgemeines Wohngebiet:</u> Pflanzgebot 1 (PFG 1): Sträucher/Ortsrandeingrünung 1 Baum/10 m restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche	10 Stk	45.30 a	Einzelbäume auf geringwertigen Standorten (60.63), Hochstamm (StU 16 cm + 65 cm = 81 cm)	-	8	6.480
<u>Allgemeines Wohngebiet:</u> Pflanzgebot 2 (PFG 2) Privatgärten/Freiflächengestaltung 1 Baum/300 m² restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche	12 Stk	45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Standorten (60.63), Hochstamm (StU 16 cm + 65 cm = 81 cm)	-	8	7.128
Straßenverkehrsfläche	2.840	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	2.840
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Erschließung und Entwässerung	280	60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering	2	560
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Entwässerung	200	60.50	Kleine Grünfläche	gering	4	800
Geltungsbereich		13.380			Summe	46.878

Bilanz

Ausgangszustand

63.180

Planung

46.878

E-A-Bilanz

-16.302

Detailbilanz Schutzgut Boden
(bebaute Flächen)

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

Bodentyp	Fläche F max. ca. [m²]	Zukünftige Nutzung	BvE Wertstufe	BnE Wertstufe	Kompensationsbedarf	
					KB = F x (BvE-BnE) [Bodenwertseinheiten]	Ökopunkte
Erodierte Parabraunerde und Tschernosem- Parabraunerde aus Löss (g35)	4.480	bebaute/völlig versiegelte Flächen nach GRZ 0,4	3,33	0,00	14.918	59.674
	1.250	versiegelte Verkehrsfläche	3,33	0,00	4.163	16.650
	230	teilversiegelte Verkehrsfläche	3,33	0,33	690	2.760
	2.430	Hausgärten/unversiegelte Flächen nach GRZ 0,4	3,33	1,00	5.662	22.648
	150	kleine Grünflächen	3,33	1,00	350	1.398
Kolluvium und Pseudogley- Kolluvium aus holzänen Ab- schwemmungen über Gips-keuper-Fließerde (L45)	570	Pflanzgebietsfläche Pfg 1	3,33	3,33	0	0
	1.550	bebaute/völlig versiegelte Flächen nach GRZ 0,4	2,67	0,00	4.139	16.554
	400	versiegelte Verkehrsfläche	2,67	0,00	1.068	4.272
	50	teilversiegelte Verkehrsfläche	2,67	0,33	117	468
	1.030	Hausgärten/unversiegelte Flächen nach GRZ 0,4	2,67	1,00	1.720	6.880
	50	kleine Grünflächen	2,67	1,00	84	334
versiegelt	1.190	versiegelte Verkehrsfläche	0,00	0,00	0	0
	13.380					131.638
Summen						

Minderung/Ausgleich	Fläche F max. ca. [m²]	Zukünftige Nutzung	BnM Wertstufe	BvM Wertstufe	Kompensationswirkung	
					KW = F x Ökopunkte/m² Ökopunkte pro m²	Ökopunkte
						0
E-A-Bilanz (KW-KB)						-131.638

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
"Beim Friedhof" in Seebronn**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Seebronn soll die derzeit Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt ca. 20-27 Bauplätze geschaffen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das ca. 1,35 ha große Plangebiet im Westen als gemischte Baufläche (Flst.Nr. 1929/3, 1929/5), im Osten als Fläche für die Landwirtschaft (Flst.Nr. 1923) und ansonsten als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Insgesamt sind ca. 75 % des Plangebiets bereits als Baufläche ausgewiesen.

Nur das etwa 0,32 ha große Flurstück Nr. 1923 ist im FNP nicht als Baufläche dargestellt, weil früher ein Abstand zum Friedhof eingehalten werden musste. Heute ist das nicht mehr erforderlich. Daher soll auch dieses Flurstück als Wohnbaufläche entwickelt werden.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,35 ha und umfasst die Flurstücke 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929/3 und 1929/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 75/2, 82, 1928/1 und 2127.

Die angrenzende Bebauung südlich bzw. westlich des Plangebiets zeigt eine gewachsene dörfliche Struktur. Vorherrschend sind zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach, daneben befinden sich auch langgestreckte Scheunen, einfache Garagen und Nebengebäude. Insgesamt ergibt sich ein kleinteiliges, funktional gemischtes Ortsrandbild.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft angrenzend ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Dahinter schließt eine offene Kulturlandschaft mit Acker- und Wiesenflächen an.

Im Wohnbaulandprogramm 2025 war das Plangebiet noch als „Gäßlesäcker“ bezeichnet und anders abgegrenzt.

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha. Die Flächen mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit werden derzeit weitgehend ackerbaulich genutzt, daneben liegen eine Wiese sowie eine eingezäunte Weide/Koppel vor. Am Südrand (innerhalb) des Plangebiets verläuft die Straße „Gäßle“.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg in der Schutzzone IIIB und außerhalb von Kernflächen und Kernräumen des landesweiten Biotopverbunds. Auch im Zuge der Biotopverbundplanung ausgewiesene Suchräume sowie Wildtierkorridore sind nicht von der Planung betroffen.

Die angrenzende freie Feldflur ist von landwirtschaftlicher Nutzung mit Acker- und Grünlandflächen geprägt. Einige der Wiesen im Umfeld weisen einen Obstbaumbestand auf (sog. Streuobstwiesen bzw. Baumwiesen), andere umfassen den Vegetationsbestand einer Mageren Flachland-Mähwiese und sind entsprechend als Offenlandbiotope geschützt. Im Gebiet selbst sind keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen/Objekte vorhanden.

Im Nordosten grenzt eine magere Flachland-Mähwiese mit kartierten Streuobstbäumen an das Plangebiet an (Flurstücke 1912 und teilw. 1915). Die Fläche ist auch als FFH-Mähwiese klassifiziert.

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.

Das Planvorhaben bereitet i. W. die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Wohngebiet mit den zugehörigen Neubauflächen vor. Die strukturalmen Äcker sowie eine kleine Wiese und eine Weide bieten ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten, dabei liegt ihr wesentlicher Nutzungsaspekt bei der Nahrungssuche der genannten Artengruppen. Weitere artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Habitatstrukturen sind nicht vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten im Gebiet. Ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG durch die geplante Gebietsentwicklung ist nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan „Beim Friedhof“ bereitet eine **Überbauung und Bodenversiegelung** im Plangebiet vor. Damit werden nachteilige Auswirkungen 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 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 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. Diese Maßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Beim Friedhof“ umfassend dargestellt und begründet.

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.

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 Gebietsgrenze, vermieden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen teilweise ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ergibt sich ein Defizit von 16.662 Ökopunkten. Für den Boden besteht ein Defizit von 131.904 Ökopunkten. Insgesamt verbleibt demnach ein Defizit von 148.566 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des punktebasierten Ökokontos der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss (nach § 2 BauGB) für den Bebauungsplan „Beim Friedhof“ wurde am 14.05.2024 im Gemeinderat gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Montag, dem 08.07.2024 bis Donnerstag, dem 22.08.2024 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 27.06.2024 im Zeitraum bis 22.08.2024 statt. Von behördlicher Seite erfolgten sieben Rückmeldungen.

Regionalverband Neckar-Alb: Hinweis keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete, Änderung Flächennutzungsplan

Landesamt für Denkmalpflege: Bau- und Kunstdenkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege – keine Bedenken, Hinweis zur Berücksichtigung von §§ 20 und 27 DSchG

Deutsche Telekom: keine Anregungen, Gebiet wird von Telekom nach Ankündigung der Erschließung auf Ausbaumöglichkeit geprüft

Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau:

Hinweis auf

1. Archivfunktion nach § 2 und 3 BodSchG,
2. sparsamen und schonenden Umgang mit Boden – Erstellung Bodenschutzkonzept
3. Übernahme von geotechnischen Informationen
4. Lage in Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle
5. Rohstoffgeologie: keine Bedenken oder Anregungen

Lage in keinem Bergbaugebiet

Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:

Naturschutz:

Der Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden, Artenschutzrechtlichen Einschätzung aus artenschutzrechtlicher Untersuchung sind zutreffend, keine Schutzgebiete betroffen

Umwelt und Gewerbe:

Entwässerung Plangebiet, Niederschlagswasserbeseitigung

Landwirtschaft:

Hinweis auf Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche der Wertstufe Vorbehaltsflur I und angrenzende Flächen

RP Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Bauordnung, Denkmalschutz: Keine Bedenken, Hinweis auf Flächenkompensation bei FNP-Änderung

BUND: grundsätzliche Ablehnung des Bebauungsplans aufgrund des Flächenverbrauchs, des Planungskonzepts sowie der Nicht-Berücksichtigung der Demografie, Unvollständigkeit des Planentwurfs

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.10.2025 bis 27.11.2025 statt. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2025 über die öffentliche Auslegung informiert.

Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen), die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht. Daneben wurden die vorliegenden Fachgutachten ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von den **Bürgerinnen und Bürgern** keine Stellungnahmen eingegangen.

Die **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung sechs Stellungnahmen eingegangen.

Regionalverband Neckar-Alb: Hinweis auf Flächenkompensation bei FNP-Änderung

Landesamt für Denkmalpflege: Keine weiteren Anregungen oder Bedenken

Deutsche Telekom: Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung

Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau: Verweis auf Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung

Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz: Hinweis auf Umweltbericht und das darin enthaltene Defizit der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Mitteilung der konkreten Ökokontomaßnahmen

RP Tübingen, Referat 21 - Raumordnung, Bauordnung, Denkmalschutz: Keine Bedenken, Hinweis auf Flächenkompensation bei FNP-Änderung

Im Rahmen der **Abwägung** hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.03.2026 der Anregung des Regionalverbands Neckar-Alb sowie des RP Tübingen hinsichtlich der Flächenkompensation bei der FNP-Änderung zugestimmt.

Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Lageplan (zeichnerischer Teil):

- Anpassung der Baugrenze im mittleren Planbereich zur Optimierung der Grundstücksausnutzung bei der Variante mit Reihenhäusern im WA4
- Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung: „Ableitung von Niederschlagswasser“ im Bereich WA4
- Anpassung der Nutzungsschablone für das WA 4 – Verzicht auf Höhenangabe (TH und FH) aufgrund des Ausschlusses von Satteldächern im WA4

Textteil (schriftlicher Teil):

- Festsetzung Ziffer I.5.2 und I.6.2
- Ausschluss der Nutzung als Stellplatzfläche der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ – Entwässerung
- Ergänzung Festsetzung Ziffer I.10
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses für das WA4
- Festsetzung Ziffer II.1.1 – Ausschluss der Dachform: Satteldach im WA4
- Festsetzung Ziffer II.1.3 – Reduzierung des Mindestabstandes von Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser zum Ortgang auf 1,25m
- Hinweis Ziffer IV.7. – Konkretisierung der Maßnahmen für wirksame insektenschonende Lampen und Leuchten

Begründung:

Die **Begründung** wurde entsprechend geändert/ergänzt.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.

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

Mögliche Standorte für das geplante Wohnbaugebiet wurden im Zuge des städtischen Wohnbau- und Landprogramms geprüft. Für das Planvorhaben an der gewählten Stelle sprechen die bestehende Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer. 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 – Seebronn befriedigt.

Rottenburg am Neckar, den 25.03.2026

Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

Thomas Krug
Stadtplanungsamt