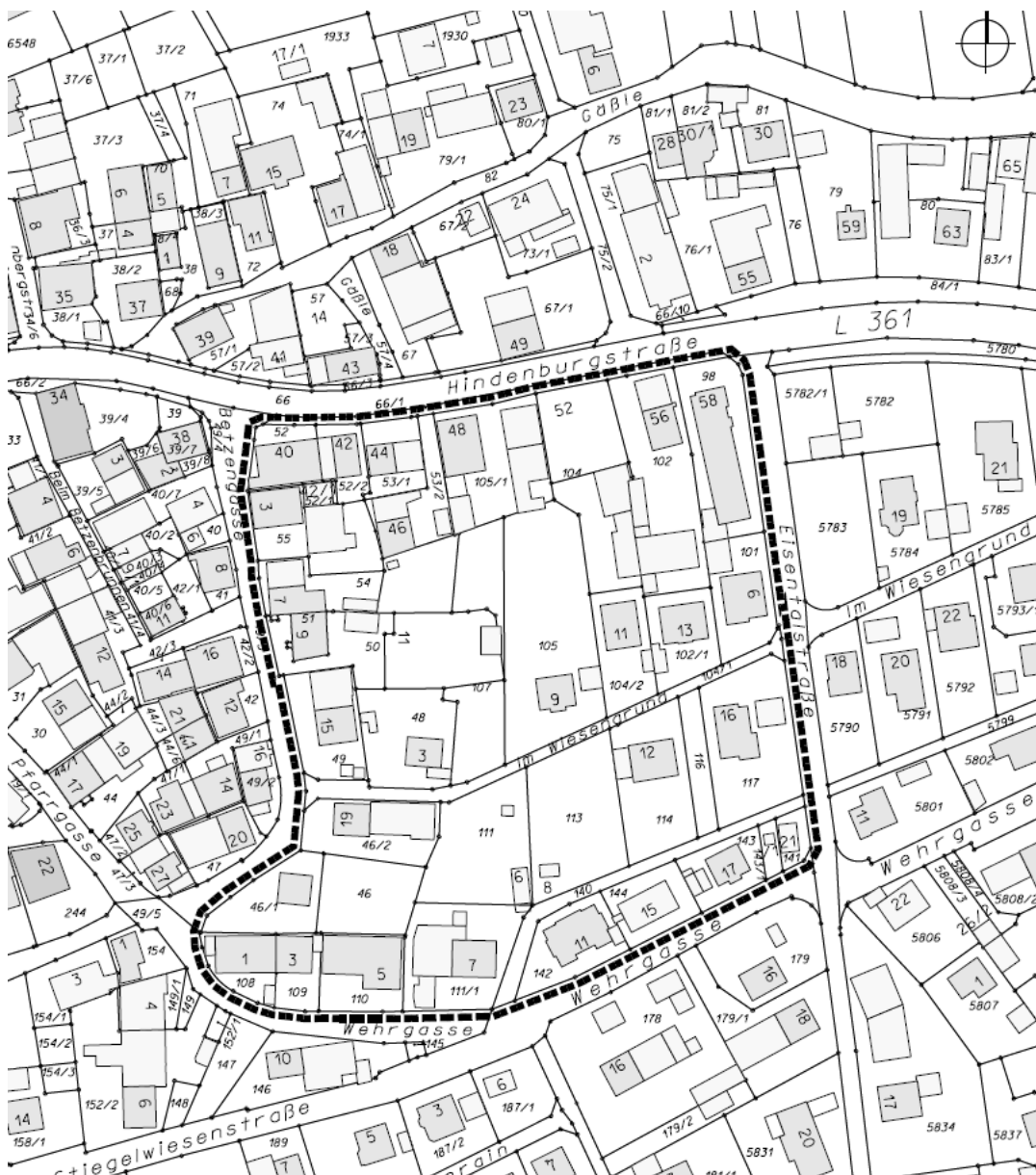


Begründung vom 05.11.2015



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 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**

Die Begründung vom 01.03.2012 (Stand Satzungsbeschluss) wurde geändert bzw. ergänzt.
[Die Änderungen/Ergänzungen sind blau markiert.](#)

Städtebauliche Begründung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung, ~~Planungsverfahren im~~ ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Bereits im Jahre 2007 war das durch große Baulücken, zahlreiche Leerstände und mangelnde öffentliche Erschließung gekennzeichnete Plangebiet zwischen Hindenburgstraße, Betzengasse, Wehrgasse und Eisentalstraße Thema einer Klausur des Ortschaftsrats Seebronn. Im Rahmen der Anhörung zum Stadtentwicklungsplan der Stadt Rottenburg am Neckar 2020 beriet der Ortschaftsrat am 09.07.2008 erneut über das Gebiet und fasste den Beschluss, das Stadtplanungsamt mit der Prüfung über das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu beauftragen. Das Stadtplanungsamt empfahl darauf hin, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ wurde mit Veröffentlichung im Rottenburger Mitteilungsblatt am 08. Juni 2012 rechtsverbindlich.

Innerhalb der Jahresfrist wurde beim zuständigen Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) fristgerecht ein Antrag auf Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan gestellt. Mit dem Urteil vom 19.06.2015 wurde der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ für unwirksam erklärt. Das Urteil wurde am 31.08.2015 rechtskräftig. Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde nach § 47 Abs. 5 VwGO am 04.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gerügt wurde, das Fehlen von Ermittlungen zum Betriebsumfang des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes. Bemängelt wurde, dass im Verfahren unter bloßem Verweis auf den Ist-Zustand eine erhebliche Betroffenheit schützenswerte Belange des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes unzutreffend verneint wurde. Denn nach dem Ist-Zustand dürfte die bisher maßgebliche Umgebungsbebauung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entsprochen haben. Die bislang benachbarte Wohnbebauung hatte nur Anspruch auf die Einhaltung des dieser Gebietsart entsprechenden Schutzniveaus im Hinblick auf Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs. Unmittelbar angrenzend wurde jedoch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese „heranrückende“ Wohnbebauung hätte sich jedoch gegenüber dem Betrieb im Hinblick auf die Abwehr landwirtschaftlicher Emissionen auf das höhere Schutzniveau berufen können. Die Auswirkungen der im Plangebiet an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück heranrückende Wohnbebauung auf die künftige Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs hat die Stadt im Rahmen ihrer Planung nach unzureichend ermittelt und folglich bei der Abwägung auch unzutreffend bewertet.

Die Fehler haben nach Auffassung des Gerichts das Abwägungsergebnis beeinflusst.

Nach Ansicht des VHG sei nicht anzunehmen, dass der Gemeinderat die Grundstücke südlich der im Plangebiet vorhandenen Hofstelle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen hätte, wenn die Ermittlung der Emissionen des Betriebs zu dem Ergebnis geführt hätte, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Vielmehr bestehe eine konkrete Wahrscheinlichkeit dafür, dass er in dem Bereich dann andere Festsetzungen getroffen hätte, auch was die innere Erschließung des Plangebiets betrifft. Ein anderes Abwägungsergebnis wäre danach möglich gewesen.

Die beiden Fehler können im planergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden. Dazu ist es erforderlich, den Beschluss des „fehlerbehafteten“ Verfahrensschritts erneut zu fassen und die darauf folgenden Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss erneut durchzuführen. Der „geheilte“ Bebauungsplan soll rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Im konkreten Fall bedeutet dies den Auslegungsbeschluss. Da jedoch die Ermittlung des Betriebsumfangs und die daraus resultierenden Emissionen noch nicht abgeschlossen sind, soll zuerst der Aufstellungsbeschluss zu Sicherung der Planung gefasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des unbeplanten Innenbereichs „Im Wiesengrund“ ist nach wie vor angestrebt. Daher soll nun unter Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen

Betriebes für das gesamte Plangebiet die bauliche Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt werden.

1.2 Planungsverfahren (Historie)

Auf Grundlage dieser Empfehlung des Stadtplanungsamtes empfahl der Ortschaftsrat daraufhin am 03.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wiesengrund“; der Gemeinderat folgte diesem Beschluss am 16.09.2008.

Im Herbst 2008 wurden die Ingenieurbüros Raidt und Geiger, Vermessung Wellhäußer sowie NACHTRIEB & WEIGEL beauftragt, zunächst das Bebauungsplanverfahren, die Erschließungsplanung und die Umlegung im amtlichen Verfahren vorzubereiten. Auf der Grundlage verschiedener Testentwürfe wurde das Planungsverfahren mit den Anwohnern in einer Informationsveranstaltung am 20.11.2008 diskutiert und angekündigt, im Frühjahr 2009 mit den Grundstückseigentümern der neu zu ordnenden Grundstücke Einzelgespräche zu führen. Während bei der Informationsveranstaltung die Gegner/innen des Verfahrens das Wort führten, ergaben die Einzelgespräche im März und April 2009 ein differenzierteres Bild. Etliche Beteiligte haben Interesse an einer Zuteilung baureifer Grundstücke, einige haben Bedingungen oder Wünsche an die städtebauliche Planung formuliert und wenige lehnen das Vorhaben ab. Abgelehnt wird das Vorhaben vor allem aus der Befürchtung, im Umlegungsverfahren (finanzielle) Nachteile zu erleiden; Beteiligte sind der Auffassung, dass ihre Grundstücke bebaubar sind und die Erschließung ausreichend ist bzw. durch den jeweiligen Bauherrn hergestellt werden kann.

Am 02.09.2008 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 ein. Da die Stadt Rottenburg als Gemeinde im Rahmen des mit der Bauvoranfrage eingeleiteten Verwaltungsverfahrens hiervon förmlich Kenntnis erhalten hat, wurde auf Grund von § 15 Abs. 1 BauGB beantragt, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zurückzustellen. Da das geplante Bauvorhaben die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde, wurde die Entscheidung für die Bauvoranfrage bis zum 31.10.2009 zurückgestellt.

Vor dem Hintergrund der am 31.10.2009 auslaufenden Zurückstellung war es im September 2009 erforderlich, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Planbereich „Im Wiesengrund“ zu erlassen. Der Gemeinderat hat diese Veränderungssperre erst am 17.11.2009 beschlossen. Die Veränderungssperre dient ebenso wie das Instrument der Zurückstellung der Sicherung der Planung. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Planung entsprechend fortgeschritten ist.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat am 16.09.2008 vor dem Hintergrund der bekannt gewordenen Bauwünsche beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Weil an der Gemeinderatssitzung und auch an der vorlaufenden Ortschaftsratssitzung der befangene Ortsvorsteher mitwirkte, mussten diese Beschlüsse wiederholt werden. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 23.09.2009 bei fünf Befangenheiten, zwei Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses abgelehnt. Der Gemeinderat hat jedoch am 17.11.2009 den Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

2010 wurde die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 50 befindliche Scheune von den Eigentümern in Erwartung der Neubaumöglichkeiten in der Folge des Bebauungsplans abgebrochen. Von der Baurechtsbehörde bei der Stadt Rottenburg am Neckar wurde am 20.10.2011 auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauGB als Ausnahme von der Veränderungssperre im Süden des Grundstücks Flst.Nr. 105 ein Wohnhaus genehmigt, das mit den

künftigen Festsetzungen (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Erschließung) des Bebauungsplans vereinbar ist. Mit den Bauarbeiten wurde unmittelbar anschließend begonnen.

Die Veränderungssperre wurde am 29.11.2011 vom Gemeinderat um ein weiteres Jahr verlängert.

Im Januar 2012 wurde für das Grundstück Flst.Nr. 111 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage gestellt. [Die Genehmigung für das Vorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde im Juli 2012 versagt.](#)

[Am 18.04.2012 hat der Ortschaftsrat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und den Satzungsbeschluss bei 5 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimmen vorberaten. Der Gemeinderat hat dann in seiner Sitzung am 24.04.2012 die Abwägung beraten und den Satzungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften wurden mit Veröffentlichung am 08.06.2012 im Rottenburger Mitteilungsblatt rechtsverbindlich.](#)

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist die zu überplanende Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.Nr. ~~42/1~~, 46, 46/1, 46/2, 48, 49, 50 ([Teilfläche neu: 6570](#)), 51, 52, 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, [54/1](#), 55, 98, 101, 102, 102/1, 104, 104/1 (Fahrweg „Im Wiesengrund“), 104/2, [104/3](#), 105, 105/1, alt: ~~107~~, [neu: 6569](#), 108, 109, 110, 111, 111/1, 113, 114, 116, 117, 140 (Graben), 141, 142, 143, 143/1 und 144.

Die zu überplanende Fläche stellt ein Areal dar, das an seinen Rändern bebaut ist und unmittelbar an den historischen Ortskern von Seebronn anschließt. Den nördlichen Gebietsrand zur Hindenburgstraße bilden noch vorhandene landwirtschaftliche Strukturen. Am Ost- rand zur Eisentalstraße ist das Grundstück Flst.Nr. 98 mit einem großen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, in dem sich Werkstatt und Laden eines Elektro-Installationsbetriebs befinden; südlich davon befinden sich zwei Wohngebäude. Auch am Westrand an der Betzengasse befinden sich Wohngebäude sowie mehr oder weniger intensiv genutzte landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen, Schuppen usw.). In Erwartung der entstehenden Baumöglichkeiten wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 50 (Betzengasse 9) eine im rückwärtigen Bereich stehende Scheune abgebrochen [und zwischenzeitlich mit einem Wohnhaus bebaut](#). Am südlichen Rand zur Wehrgasse hin befinden sich neben Wohngebäuden ebenfalls landwirtschaftliche Nebengebäude. In kurzer Entfernung westlich der Betzengasse befinden sich das Rathaus, die Kirche sowie Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen; in nordwestlicher Richtung Kindergarten, die neue Mehrzweckhalle und die Schule.

Der Fahrweg „Im Wiesengrund“ durchquert den Planbereich von Ost nach West. Im Fahrweg liegen ein Abwasserkanal, eine Wasserleitung sowie ein Stromkabel.

Der Planbereich ist im Inneren in mehrere, durch Zäune voneinander getrennte Grundstücke unterteilt und wird Großteils als mit Obstbäumen bestandene Wiesenfläche bewirtschaftet.

Nördlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“ und nördlich des Entwässerungsgrabens im Süden des Plangebiets stehen Schuppen.

Die Grundstücke an den Rändern sind im vorderen Teil zu den Erschließungsstraßen hin bebaut; einige Grundstücke sind im hinteren Teil unbebaut. Teilweise befinden sich dort ältere Baumbestände. Insbesondere die von der Hindenburgstraße aus erschlossene Bebauung ist in Teilen noch landwirtschaftlich geprägt: In den Gebäuden auf dem Grundstück Flst.Nr. 105/1 befindet sich das Ökonomiegebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs, der ca. 53 ha Fläche bewirtschaftet. Zu dem zur Hindenburgstraße orientierten Ökonomiegebäude (Stall und Scheune mit entsprechender Hoffläche) kann auch von Süden über den heutigen Fahrweg „Im Wiesengrund“ und das Grundstück Flst.Nr. 105 zugefahren werden. Im Ökonomiegebäude werden landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte abgestellt sowie erzeugtes Heu bis zum Verkauf zwischengelagert. Das Grundstück Flst.Nr. 105 wird nach Angaben der Eigentümer zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte benötigt. Der Betrieb erzeugt Heu und Getreide. Im Beteiligungsverfahren wurde von den Eigentümern der Grundstücke Flst.Nr. 105 und 105/1 mehrfach darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von Süden zum Ökonomiegebäude an der Hindenburgstraße auch künftig über das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst.Nr. 105 zwingend erforderlich sei, um die landwirtschaftliche Betriebstätigkeit ausüben zu können.



Abb. 1: Grundstücke Flst.Nr. 107 und 105 vom Fahrweg „Im Wiesengrund“ aus mit der kaum zu erkennenden Wegespur links des Plakats. Dieser Bereich ~~wird derzeit~~ wurde (ab März 2011) bebaut.

Gleichzeitig wurde jedoch vorweg von den Grundstückseigentümern die Genehmigung eines Wohngebäudes beantragt, das genau auf dieser im Gelände erkennbaren Zufahrt auf dem „landwirtschaftlich genutzten“ Grundstück platziert wurde (siehe auch Abb. 1 bis 3) und mit dessen Bau bereits begonnen wurde. Im Lageplan zu diesem Bauantrag wurde der künftige Bebauungsplan dargestellt; in der Baugenehmigung wurden die antragstellenden Grundstückseigentümer zur Einhaltung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans verpflichtet.

Auf dem Flst.Nr. 102 sind ebenfalls noch landwirtschaftliche Nutzungen festzustellen.



Abb. 2: Lageplan Baugesuch Flst.Nr. 105

Für das Grundstück Flst.Nr. 111 wurde im Januar 2012 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage gestellt. [Die Genehmigung für das Vorhaben im Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde im Juli 2012 versagt.](#)

Im südöstlichen Teilbereich verläuft ein Graben, der regelmäßig trocken fällt, aber das Plangebiet sowie weite Teile der östlichen Gemarkung Seebronns in Richtung Weggentalbach/Neckar entwässert. Das Plangebiet liegt im Mittel ca. 435 m über NN.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzbereichs "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992.

Teile des Geltungsbereichs liegen in der Flächenausbreitung (Überflutungsbereich) für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt (siehe 5.3).

Zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 46 ist eine Servitude eingetragen, die zum Gehen und Fahren berechtigt. Baurechtlich bedeutet dies, dass das Grundstück erschlossen ist.



Abb. 3: Planbereich und Rahmenbedingungen



Abb. 4: Planbereich mit HQ₁₀₀ (Luftbildaufnahme Frühjahr 2014)

5. Rahmenbedingungen

5.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Über die auszubauende Straße „Im Wiesengrund“ wird nach Norden eine T-förmige Stichstraße geführt. Die Straßen werden in den Mindestausbaubreiten ausgeführt; im Planbereich „Im Wiesengrund“ wird die Bestandssituation berücksichtigt. Um die neue Stichstraße herum und auf einem mittlerweile abgeräumten Grundstück zur Hindenburgstraße entstehen Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 400 und 600 m². Südlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“ bleibt die Grundstückseinteilung erhalten (Baugrundstücke um 900 m²).

Das Grundstück Flst.Nr. 46 wird von einer Bebauung freigehalten. Es dient als Hausgarten für das Grundstück Flst.Nr. 46/2, der nach dem Wunsch der Eigentümer benötigt wird und nicht überbaut werden soll. Damit wird die städtebauliche Bebauungsstruktur mit großen Gärten südlich des Fahrwegs fortgeführt.

Die Grundstücke sollen in Anlehnung an den baulichen Bestand entlang der Straße „Im Wiesengrund“ mit ~~Familienhäusern~~ **Gebäuden** mit zwei Vollgeschossen bebaut werden.

Das Plankonzept sieht von Anfang an vor, dass über die nach Norden führende neue Erschließungsstraße die Erschließung des Ökonomiegebäudes auf Flst. 105/1 gesichert wird. Dies erfolgt über ein den Eigentümern der Flst.Nr. 105/1 und 105 im Zuge der Umlegung zuzuteilenden Baugrundstück, das unmittelbar südlich an das Ökonomiegebäude angrenzt. Dies ist auch nach den Bedingungen für die Bodenordnung (lagetreue Zuteilung) zwingend erforderlich. Damit ist die Zufahrt zum Ökonomiegebäude von Süden auch zukünftig über die Straße „Im Wiesengrund“, die neue Erschließungsstraße und das zuzuteilende Baugrundstück gesichert. **Damit wird die Lage der Erschließungsanlage bestätigt, die im Urteil angezweifelt wurde. Die Bemessung ist ausreichend, da es sich hier nur um wenige Grundstücke handelt die zusätzlich erschlossen werden und zudem auf Sicht gefahren werden kann.**

5.2 Technische Infrastruktur, Geologie

Die erforderlichen Leitungen für Telekommunikation, Strom, Wasser und Abwasser liegen in den umgebenden Straßen bzw. im Fahrweg „Im Wiesengrund“ und können an die künftigen Baugrundstücke herangeführt werden. Die bebauten Grundstücke werden bereits heute über diese Leitungen versorgt.

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Lettenkeupers, die in der Niederung von bindigen Abschwemmmassen mit nicht genau bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden. In der Niederung ist mit einem hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserspiegel zu rechnen. Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Lettenkeupers sowie die Abschwemmmassen bilden einen teilweise sehr stark setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geologischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Bodenaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten etc.) werden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung nur schwer zu. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt daher zum Teil (im derzeit unbebauten Planbereich) im Trennsystem. Das Plangebiet liegt am Graben Flst.Nr. 140, dem das gesammelte Niederschlagswasser zugeführt wird. Zur Pufferung des Niederschlagswassers werden Zisternen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

5.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB) und Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- § festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- § keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- § keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², nämlich ca. 10.180 m² zzgl. einer Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen); es könnte insgesamt höchstens eine zulässige Grundfläche von ca. 15.270 m² erreicht werden.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer attraktiven innerörtlichen Lage. Zu erwartende Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen, mit denen deutliche Minimierungseffekte erzielt werden. Zur Sicherung der Planung wurden die Behörden im Vorfeld der Planung frühzeitig beteiligt.

5.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um zu verhindern, dass in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hineingeplant wird, hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ beauftrag¹. Das Plangebiet wurde im Frühjahr 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Untersuchungsgebiet Teil eines Jagdreviers von Fledermäusen des Siedlungsbereichs ist, und dass sich Einzelexemplare im Sommer tagsüber in Rindenspalten vor allem der älteren Obstbäume und in Gebäudespalten aufhalten. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten oder relevante, über das Untersuchungsgebiet führende Flugstraßen bestehen keine Hinweise. Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass das Untersuchungsgebiet von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird.

Für weitere streng geschützte Arten, z.B. der Artengruppen Bilche, Reptilien, Amphibien, Tagfalter oder andere Wirbellose bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen.

¹ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg am Neckar, 13.04.2011
Stadtplanungsamt Seite 10 von 19

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der im Gebiet möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Baumfällungen und Gebäudeabrisse sollen im Herbst/Winter (Fällarbeiten November bis Februar, Gebäudeabrisse Oktober bis Mitte März) durchgeführt werden. Um auch zukünftig vielen Vogelarten die Besiedlung des Gebiets zu ermöglichen, sollen die neuen Baugrundstücke vorzugsweise mit einheimischen Obstbäumen durchgrünt werden. Als Ersatz für möglicherweise entfallende Fledermaus-Ruhequartiere und Vogelnistplätze sollen im Umfeld des Untersuchungsgebiets Fledermauskästen und Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden.

Die vollständige Untersuchung ist dieser Begründung als **Anlage 2** beigelegt.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

Die Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen sind aus städtebaulichen Gründen im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Minimierung der Versiegelung, beim Grundwasserschutz und bei Anpflanzungen auf den Baugrundstücken. Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Minderung der Versiegelung Teilversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen, Wegen	Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigung von Boden-, Grundwasser-, Lebensraum- und klimatischem Potential
M 2: Bodenschutz Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen
M 3: Grundwasserschutz Verbot der unterirdischen Lagerung von Heizöl	Vermeidung von Havarien Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen
M 4: Grundwasserschutz Keine Verwendung von unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink, Blei usw. bei der Dacheindeckung	Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen
M 5: Durchgrünung Pflanzung von Einzelbäumen/-gehölzen innerhalb der Gartenflächen, 1 Baum/Gehölz je Grundstück	Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere) und klimatische Ausgleichsfläche; Neugestaltung des Landschaftsbildes
M 6: Durchgrünung/Klimaschutz Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
M 7: Klimaschutz Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie im WAAWA MD 3/MD 3*	Globaler Klimaschutz durch Einsparung von Kohlendioxid, das bei der Stromerzeugung anfallen kann
M 8: Artenschutz Insektenschonende Leuchtmittel Nisthilfen und Ruhequartiere für Vögel und Fledermäuse	Schutz von Tieren
M 9: Grundwasserschutz Zisternen in Abhängigkeit von der Größe der angeschlossenen Dachfläche	Sammeln von Niederschlagswasser in nicht bewirtschafteten Zisternen zum Verbrauch im Haus und im Garten

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für eine dörfliche Bebauung definiert und festgelegt werden. Im überplanten Bereich ist ein dörfliches Wohngebiet in der Nähe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und eines in Teilen landwirtschaftlich geprägten Umfelds zu entwickeln.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Begründungstext wird nach Vorliegen der Ergebnisse des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren ergänzt. Nachfolgend werden die Grundzüge erläutert, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren sind.

Nutzungsart MD

Das Gericht kommt in seiner Urteilsbegründung zu dem Ergebnis, dass die Umgebungsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes einem (faktischen) Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entsprochen haben dürfte (S. 14, 2. Abs. der Urteilsbegründung).

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dieses wird nach Bestimmungen der BauNVO gegliedert. Die Festsetzung des Dorfgebiets dient der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs (Ackerbauwirtschaft) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Umgebungsnutzung. Die Festsetzung des Dorfgebiets eröffnet zugleich die Möglichkeit, strukturelle Veränderungen vorzunehmen, falls sich herausstellt, dass Teile der bisherigen Nutzung nicht mehr ausgeübt werden soll.

Folgende Nutzungsausschlüsse sind geplant:

- Anlagen zur Tierhaltung (der Bestandsschutz wird von der Festsetzung nicht berührt)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmen nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Die Festsetzung gegliederter Dorfgebiete (MD 2* und MD 3*) erfolgte aus Gründen des Hochwasserschutzes (siehe unten 7.2 und 7.6).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Trauf- und Firsthöhe in m üNN im ~~WA und WA* sowie MI 2 und MI 2*~~ MD 2 und MD 2* sowie MD 3 und MD 3*) festgesetzt. Im ~~MI 1~~ MD 1 wurde zusätzlich eine Mindest-Traufhöhe festgesetzt, um die Einbindung in die Bestandsbebauung zu optimieren. In den Nutzungsbereichen ~~MI 2* und WA*~~ MD 2* und MD 3* gilt aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) von 435 m üNN; zudem wurden Aufenthaltsräume in den Untergeschossen ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten

zu Garagen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig mit einer Versickerungsleistung von 270 l/s x ha hergestellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von minimalen und oder maximalen Trauf- und Firsthöhen in m üNN festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Bei (versetzten) Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Traufe der (höheren) Dachfläche. Zur Erläuterung sind den textlichen Festsetzungen Systemskizzen beigelegt. Im Nutzungsbereich ~~MI 1~~ MD 1 ist eine Mindesttraufhöhe von 441 m üNN festgesetzt, um zu erreichen, dass sich neue Gebäude in das gewachsene Umfeld einfügen, das sich u.a. durch eine höhere Traufhöhe auszeichnet. Die Festsetzung einer Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zusätzlich auf das in der Umgebung vorhandene Maß eingrenzen helfen, gleichzeitig aber die erforderlichen Spielräume bei der Grundstücksnutzung sichern.

Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden. Die Überbaumöglichkeiten auf dem Grundstück werden erhöht, wenn die vorgesehenen klimaschützenden Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Garage mit einem flachen oder flachgeneigten begrünten Dach wird nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet).

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen im ~~WAWA~~ MD 3/MD 3*

Die Bauweise ist durch Planeintrag im ~~MI 2, MI 2*, WA und WA*~~ MD 2, MD 2*, MD 3 und MD 3* als offene und im ~~MI 1~~ MD 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einseitig an eine Grenze angebaut werden. Mit der abweichenden Bauweise soll sichergestellt werden, dass im Fall eines Gebäudeabbruchs im Nutzungsbereich ~~MI 1~~ MD 1 innerhalb der gewachsenen Struktur wieder vergleichbar gebaut werden kann. Um die Belüftung und Belichtung zu sichern, wurde der Grenzanbau auf eine Grenze beschränkt, obwohl bei einigen Grundstücken (z.B. Betzengasse 3, 7 oder 15) derzeit praktisch an zwei Grundstücksgrenzen angebaut ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die ein hohes Maß an Flexibilität bei der Unterbringung von Einzel- und Doppelhäusern zulassen.

Im ~~WAWA~~ MD 3/MD 3* ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen beschränkt: je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln. Damit sollen eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden; die neuen Gebäude sollen sich in die vorhandene Struktur am Fahrweg „Im Wiesengrund“ (Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen) einfügen. Auf den beiden größeren Grundstücken ermöglichen die Festsetzungen bis zu drei Wohneinheiten.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, andere Nebenanlagen und Carports von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Damit soll ein Stauraum vor den Einrichtungen gesichert werden. Vor Garagen entsteht ein zusätzlicher Stellplatz. Öffnende Türen und Tore schwingen nicht in die knapp bemessenen Verkehrsflächen hinein.

Mit den Festsetzungen soll eine geordnete, aber trotzdem flexible und an den Wünschen der Bauherren orientierte Grundstücksnutzung erreicht werden. Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze in den gekennzeichneten Flächen für den Hochwasserschutz

soll verhindern, dass dort weiterer Rückstauraum entzogen wird oder Sachschäden im Hochwasserfall entstehen.

7.5 Verkehrsflächen, Leitungsrecht

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich; es sollen Mischverkehrsflächen hergestellt werden. Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt.

Das in der Planzeichnung an der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 113 festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar mit einer Breite von 2,50 Meter dient der Führung und Unterhaltung des Regenwasserkanals in Richtung Graben. Deshalb dürfen dort auch keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

7.6 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 liegen Teile des Geltungsbereichs im möglichen Überflutungsbereich bei einem hundertjährigen Hochwasser. Im Zuge des Planungsverfahrens wurde von Anliegern darauf hingewiesen, dass Überschwemmungen nicht vom Wassergraben, sondern von aus Richtung des Friedhofs anströmendem Oberflächenwasser ausgelöst werden.

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

- § Untergeschosse im Plangebiet sind mit Abdichtungen nach DIN 18195 oder als „Weiße Wanne“ auszubilden.
- § Entwässerungsleitungen sind mit Rückstaudoppelschlüssen auszustatten.
- § Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- § In den Untergeschossen von vorhandenen oder neu zu errichtenden Gebäuden in den Nutzungsbereichen ~~WA* und MI 2*~~ MD 2* und MD 3* dürfen aus Gründen des Hochwasserschutzes keine Aufenthaltsräume untergebracht werden.
- § Die Mindest-EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden) beträgt in ~~WA* und MI 2*~~ MD 2* und MD 3* mindestens 435 m üNN.
- § Außenabgänge sind auf mindestens 435 m üNN zu erhöhen.
- § Zulässige Heizöl- und Gastanlagen sind so zu sichern, dass ein Aufschwimmen, eine Lageveränderung oder ein sonstiger Schaden an der Tankanlage nicht eintreten kann. Tankanlagen sind mit 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb zu sichern. Die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.
- § Geländeänderungen, insbesondere Aufschüttungen sind in den Nutzungsbereichen ~~WA* und MI 2*~~ MD 2* und MD 3* unzulässig.
- § Als Ersatz für die geplante Überbauung im Nutzungsbereich ~~WA*~~ MD 3* ist eine Retentionsfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf dem Grundstück Flst.Nr. 1605, Markung Seebronn mit einem Retentionsvolumen von mindestens 500 m³ herzustellen.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (z.B. zur Gestaltung von Stellplätzen), zum Boden- und Grundwasserschutz (z.B. Umgang mit Boden, Lagerung von Heizöl, Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung) sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Daneben wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen übernommen, die sich u.a. aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergeben haben. Es handelt sich dabei um die Verwen-

dung insektenschonender Leuchtmittel bei der Beleuchtung im Baugebiet, der Anbringung von Ruhequartieren und Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an geeigneten Bäumen und Gebäuden sowie der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese Festsetzungen soweit wie möglich minimiert. Außerdem soll der lokale Klimaschutz (Dachbegrünung) unterstützt werden. Begrünte Dächer speichern Feuchtigkeit und geben diese langsam an die Umgebung ab und mildern dadurch die Auswirkungen hoher Temperaturen ab.

7.8 Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden

In den Nutzungsbereichen ~~WA und WA*~~ **MD 3 und MD 3*** können geneigte Dächer mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- und/oder thermische Anlagen) ausgeführt werden.

Im Geltungsbereich der Dorfbildsatzung sind aus städtebaulichen Gründen (z.B. zur Erhaltung des Ortsbids und der gewachsenen Dachlandschaft) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, ausgeschlossen. Im Neubaubereich ~~WAWA*~~ **MD 3/MD 3*** sollen diese zulässig sein, um den globalen Klimaschutz durch Nutzung der Sonnenenergie zu unterstützen. Sonnenenergienutzung hilft Energie einzusparen, für deren Erzeugung Rohstoffe verbraucht werden müssen. Dieser Rohstoffverbrauch kann das Klima (z.B. durch Kohlendioxid bei Verbrennung) belasten. Die Vorschrift stellt auch eine Verbindung zum Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich

(Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG) her, nachdem bei der Wärmeversorgung von Gebäuden bestimmte Anteile über regenerative Energien (z.B. thermische Nutzung der Sonnenenergie) bereit zu stellen sind.

7.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Pro Baugrundstück im ~~WAWA*~~ **MD 3/MD 3*** ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; zu erhaltende oder erhaltene Bäume werden angerechnet. Diese Anpflanzungen sollen nach Pflanzliste durchgeführt werden. Damit soll eine Mindestdurchgrünung erreicht werden, um das Baugebiet in die dörfliche Umgebung einzubinden.

7.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder mit Sorten aus der Pflanzliste zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

7.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein. Sie setzt die Erschließungsplanung um und zeigt durch die in den zeichnerischen Festsetzungen erkennbaren Böschungsflächen den Umfang der Einbeziehung privater Grundstücksflächen für die Herstellung der Straßen.

7.12 Schallschutzmaßnahmen

Der Verwaltungsgerichtshof hat die fehlende Untersuchung der Immissionssituation im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs sowie der örtlichen Verkehrsverhältnisse bemängelt. Zur Ermittlung Immissionssituation finden derzeit Gespräche mit einem Sachverständigen statt. Im Bebauungsplanentwurf werden dann die ggf. erforderlichen Festsetzungen im Textteil bzw. Lageplan sowie die Begründung für den Verfahrensschritt der Auslegung ergänzt.

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Verschiedene Behörden haben um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

Nachrichtlich übernommen wird

- § die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III B, der Stadt Rottenburg am Neckar
- § die Flächenausbreitung Hochwasser (Hochwasserlinie) HQ 100 nach Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010
- § der Geltungsbereich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 29.03.1985.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die für den Geltungsbereich rechtsverbindliche "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften für die Nutzungsbereiche ~~WA und WA*~~ MD 3 und MD 3* außer Kraft, in den anderen Nutzungsbereichen behält sie ihre Gültigkeit.

Mit den Örtlichen Vorschriften zur Gestaltung in den Nutzungsbereichen ~~WA und WA*~~ MD 3 und MD 3* soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden. Insbesondere mit den Festsetzungen zum Klimaschutz in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung der Gebäude soll den zeitgemäßen Anforderungen an den Energiestandard der Gebäude und der Minimierung des CO₂-Ausstoßes Rechnung getragen werden.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

- § Werbeanlagen,
- § Einfriedigungen sowie
- § Freileitungen.

9.1 Anlagen für das Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden. Werden die Baugrundstücke im Trennsystem entwässert, sind die Überläufe der Zisternen an den Regenwasserkanal anzuschließen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein amtliches Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,31 ha	100 %
WA, WA* MD 3, MD 3*	0,94 ha	41 %
MI 1, MI 2, MI 2* MD 1, MD 2, MD 2*	1,22 ha	52 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,11 ha	5 %
Grünfläche, Wassergraben	0,04 ha	2 %

12. Kosten

~~Die Kostenübernahme wird im Rahmen von Kostenerstattungsverträgen mit den Grundstückseigentümern geregelt.~~

Folgende Kosten sind nach Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.11.2011 bzw. nach Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 01.03.2012 / 05.11.2015 zu erwarten:

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	266.500 EUR
Kanalisation	150.000 EUR
Wasserleitung	13.800 EUR
Städtebauliche Planung	22.000 EUR
Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013)	18.300 EUR
Schalltechnische Untersuchung	NN EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich	1.000 EUR

13. Folgekosten

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.11.2011 auf ca. 2.655 EUR pro Jahr.

Rottenburg am Neckar, den 05.11.2015

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Skizze Gestaltungsvorschlag



Anlage 2:
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

(getrennt beigelegt)