

**GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR**

**ENTWURF**

**BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN "HAHNENBÜHL"**

**ROTTENBURG AM NECKAR - HEMMENDORF**

**STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

## **Städtebauliche Begründung**

### **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren**
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Planbereichs**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**
- 5. Ziele und Zwecke der Planung**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Erschließungskonzept
  - 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe
  - 5.4 Technische Infrastruktur
- 6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**
  - 6.1 Lärmimmissionen / Schalltechnische Untersuchung
  - 6.2 Geruchsmissionen
  - 6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
  - 6.4 Baugrundgutachten
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
  - 7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
  - 7.5 Verkehrsflächen
  - 7.6 Versorgungsflächen
  - 7.7 Grünflächen
  - 7.8 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
  - 7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.10 Geh- und Fahrrecht
  - 7.11 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 7.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - 7.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 8. Nachrichtliche Übernahme**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Kosten**
- 13. Folgekosten**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren

Konkreter Anlass für die Ausweisung des Baugebiets „Hahnenbühl“ ist der aktuelle Bedarf an Wohnbauplätzen, nachdem die Bauplätze im Baugebiet „Lettenbreite-Süd“ aufgebraucht sind. Seit einigen Jahren sind in Hemmendorf keine städtischen Baugrundstücke mehr verfügbar. Mit der Gebietsentwicklung soll somit insbesondere dem vorhandenen Bedarf entsprochen und die Wohnnutzung im Stadtteil Hemmendorf gestärkt werden.

Bei der Ortsverwaltung von Hemmendorf gehen regelmäßig Anfragen zum Erwerb eines Bauplatzes ein. Aktuell sind 7 Bauwünsche für das Plangebiet „Hahnenbühl“ bekannt. Mehrere Familien sind bereits in die umliegenden Ortschaften gezogen, weil es in Hemmendorf keine Möglichkeit zum Erwerb eines Bauplatzes gab.

In seiner Sitzung am 24.07.2009 hat sich der Ortschaftsrat Hemmendorf für die Ausweisung des neuen Baugebiets „Hahnenbühl“ ausgesprochen. Als Begründung wurde u.a. genannt, dass sich das im Grundsatzbeschluss 2004 befürwortete innerörtliche Baugebiet „Im Tränkenbach“ beim Hochwasser 2008 als ungeeignet erwiesen habe.

Folgender Beschlussantrag fand einstimmige Zustimmung.

1. Der OR spricht sich anstelle des Baugebiets „Im Tränkenbach“ für die baldmöglichste Ausweisung des Baugebiets „Hahnenbühl“ aus.
2. Die Ortsverwaltung wird gebeten, die Aufstellung des Baugebiets „Hahnenbühl“ zu forcieren.
3. Die Stadtverwaltung wird gebeten, noch in diesem Jahr die Vorbereitungen für den Beschluss über die Aufstellung des Baugebiets „Hahnenbühl“ zu treffen.

### Maßnahmen der Innenentwicklung / Baulandbedarf / Baulückenziffer

Die Verwirklichung einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung hat für die Stadt Rottenburg am Neckar eine große Bedeutung. Deshalb engagiert sich die Stadt schon seit vielen Jahren für die Aktivierung innerörtlicher Potenziale nach dem Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Aktivierung leer stehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken, konnten vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft und der Bedarf an Neubauf Flächen verringert werden.

Die angestrebte Innenentwicklung war in den vergangenen Jahren auch in Hemmendorf erfolgreich. Positive Entwicklungen gibt es insbesondere im Bereich des von städtebaulichen Defiziten geprägten Areals zwischen Zehnthof und Hagengasse. Hier wurden mit städtischer Unterstützung bereits drei leer stehende Wohngebäude saniert und neu belegt. Eine angrenzende Brachfläche wurde von der Stadt erworben; in Abstimmung mit den Anwohnern finden hier aktuell Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds statt. Damit konnte eine Entwicklung angestoßen werden, deren Ziel eine dauerhafte Aufwertung der Ortsmitte ist.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung, kann der Bedarf an Bauplätzen allerdings nicht alleine durch die Innenentwicklung gedeckt werden, da die Stadt auf die vorhandenen Baulücken und Leerstände zumeist keinen direkten Zugriff hat.

Die Anzahl der Baulücken wird von der Stadt regelmäßig erfasst. Nach der Bestandserhebung im März 2013 gibt es aktuell 21 private Baulücken in Hemmendorf. Daneben wurden ca. 15 leer stehende Wohn- und/oder Nebengebäude ermittelt (Stand 2012).

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat im Jahr 1983 beschlossen, dass bei künftigen Baulanderschließungen die Baulückenziffer benannt werden soll. Diese bezeichnet den Anteil der nicht bebauten Bauplätze (= Baulücke) am gesamten Anteil der ausgewiesenen Bauplätze eines Baugebietes bzw. Stadtteils. Die Baulückenziffer in Hemmendorf (ohne Ortslage) beträgt aktuell 13,9 % (dabei sind 2 Baulücken am Rand des Baugebiets „Im Tränkenbach“ mit eingerechnet)

## Bevölkerungszahl, Bevölkerungsvorausrechnung

Die aktuelle Einwohnerzahl von Hemmendorf beträgt 827 (Stand: 30.05.2013). Bis zum Zieljahr 2025 hat die Bevölkerungsvorausrechnung<sup>1</sup> für Hemmendorf (als Mittelwert) ein Wachstum der Einwohnerzahl auf insgesamt 876 EW ermittelt. Eine kontinuierliche Auf-siedlung der Baugebiete sowie das Auffüllen von Baulücken wurde bei der Berechnung berücksichtigt.

## Bebauungsplan „Im Tränkenbach“

Der Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ wurde am 25.01.2008 rechtsverbindlich. Mit diesem Wohngebiet sollte im Stadtteil Hemmendorf der Bedarf an Bauplätzen gedeckt werden. Die gravierenden Überschwemmungen beim Hochwasser 2008 haben allerdings deutlich gezeigt, dass das Gebiet für eine Bebauung ungeeignet ist.

Auch nach Errichtung des Hochwasser-Rückhaltebeckens im Jahr 2012 besteht die Überschwemmungsgefahr fort. In der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg ist der überwiegende Bereich der noch unbebauten Freifläche als Überflutungsbereich HQ 100<sup>2</sup> dargestellt.

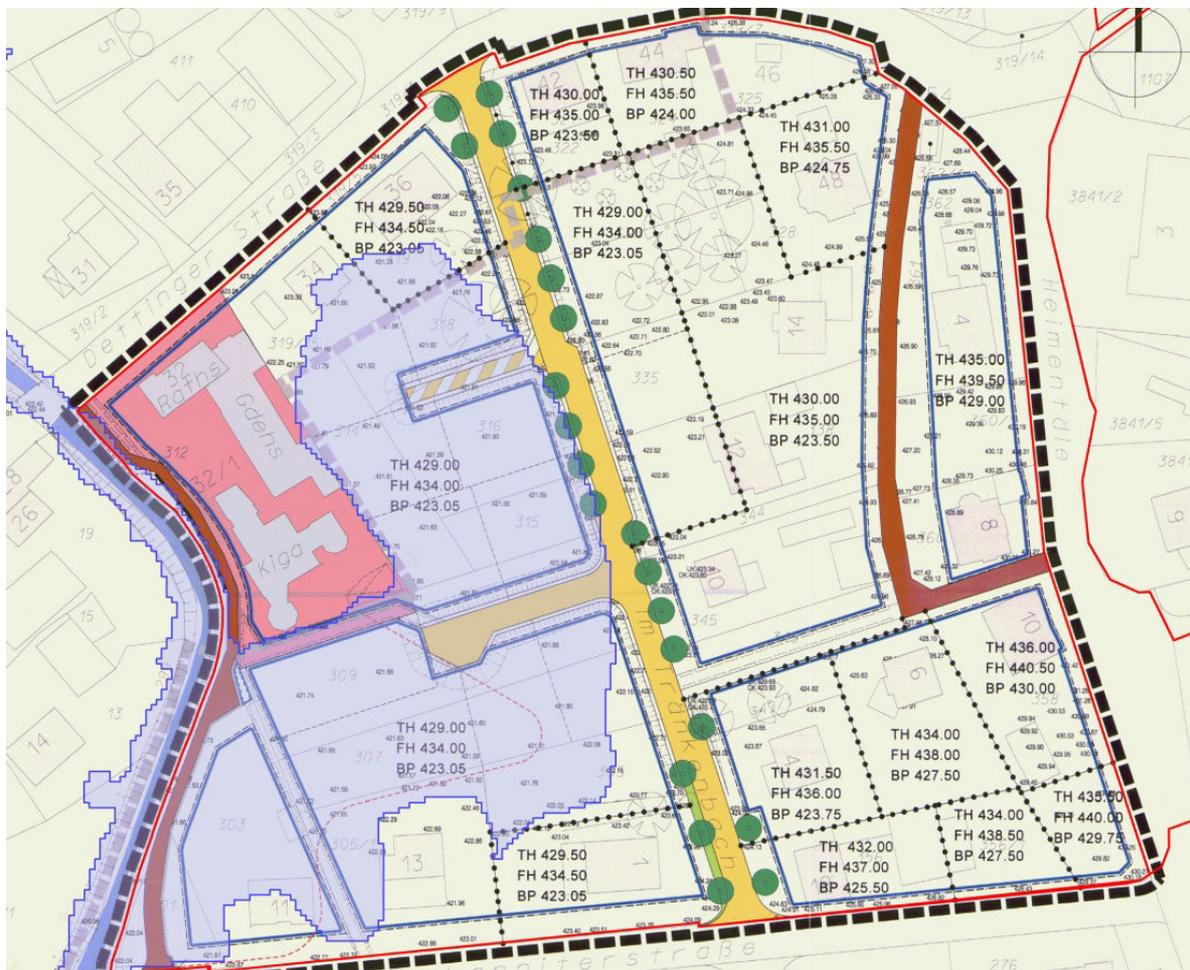


Abb: Bebauungsplan „Im Tränkenbach“, überlagert mit Überflutungsbereich HQ 100 (blau hinterlegt)

<sup>1</sup> Tilman Häusser: Bevölkerungsvorausrechnung 2025 der Stadt Rottenburg am Neckar - Ergebnisse der Fortschreibung 2010

<sup>2</sup> HQ100 bezeichnet ein statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis

Das zusätzlich auftretende Hangwasser aus den östlich gelegenen Freiflächen wurde bei der Erarbeitung der Hochwassergefahrenkarte nicht berücksichtigt, führt aber zu einer erhöhten Überschwemmungsgefahr. Eine Realisierung der im HQ 100 Bereich gelegenen Bauplätze ist vor diesem Hintergrund nicht zulässig. Der Bebauungsplan „Im Tränkenbach“ ist auf Grundlage der aktuellen Hochwassergefahrenkarten zu ändern.

### Bürgerinformationsveranstaltung

Am 20.02.2010 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden u.a. die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten städtebaulichen Konzepte erläutert und diskutiert. Neben der Notwendigkeit der Gebietsentwicklung und der geplanten verkehrlichen Erschließung, wurde insbesondere die vorgesehene Einbeziehung privater Grundstücksflächen (Grünflächen) diskutiert. Diese wurde von einigen Anwohnern und der von Ihnen gegründeten Bürgerinitiative „Pro Hemmendorf“ mit Hinweis auf die hohe ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen abgelehnt. Nach intensiver Diskussion wurde von der Stadt zugesagt, auf eine Einbeziehung der betroffenen Grünflächen zu verzichten.

### Grundsatzbeschluss zur Baugebietsentwicklung „Hahnenbühl“

In der Beschlussvorlage zum Grundsatzbeschluss wurden folgende zwei Alternativen zur Abstimmung gestellt:

Der Gemeinderat möge entscheiden:

- das Baugebiet „Hahnenbühl“ zu entwickeln und nach dem Erwerb von mindestens 50 % der Fläche der unbebauten Grundstücke das Bebauungsplanverfahren sowie die amtliche Umliegung einzuleiten, sowie gleichzeitig auf eine Realisierung des Baugebiets „Im Tränkenbach“ zu verzichten,
- Alternativ parallel zur Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahme das Umliegungsverfahren „Im Tränkenbach“ zu beginnen und die für das Neubaugebiet „Hahnenbühl“ erforderlichen Grundstücks- und Erschließungskosten zu Gunsten der Modernisierung und Aktivierung vorhandener Leerstände bereit zu stellen.

Am 07.04.2010 hat der Ortschaftsrat den empfehlenden Grundsatzbeschluss zur Baugebietsentwicklung „Hahnenbühl“ in Rottenburg am Neckar - Hemmendorf gefasst (3 Ja-Stimmen, 5 befangene OR). Der Gemeinderat hat den Grundsatzbeschluss am 20.04.2010 behandelt, die Abstimmung wurde mit 23 Ja-Stimmen und 16 Nein-Stimmen vertagt.

### Beschluss zum Grunderwerb

Am 14.12.2010 hat der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen den Erwerb von Grundstücken im künftigen Baugebiet „Hahnenbühl“ beschlossen.

### Eigentümergegespräch „Hahnenbühl“

Auf Initiative der Anlieger der Straße „Hahnenbühl“ hatte die Ortschaftsverwaltung für den 17.11.2011 zu einem Gespräch eingeladen, um den aktuellen Sachstand bzgl. des Straßenausbaus „Hahnenbühl“ und des geplanten Baugebietes „Hahnenbühl“ zu erörtern.

Diskutiert wurde u.a. die Zufahrtssituation; nach Ansicht einiger Anwohner sei die Straßenbreite für den bereits heute vorhandenen Schwerlastverkehr zu schmal und eine Zufahrt zum geplanten Wohngebiet über den „Hahnenbühl“ nicht möglich. Eine Zufahrt aus nördlicher Richtung sei die bessere Alternative, als über das heutige Flst. Nr. 2350 (s. Ziff. I.5.2).

Der vorgesehene Abstand von 50 m zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) und der geplanten Wohnbebauung wurde vom Betriebsinhaber in Frage gestellt. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen wurde der vorgesehene Abstand bzgl. der Geruchsimmissionen zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung als ausreichend ermittelt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25.07.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Eine vorgezogene Beteiligung wesentlicher Behörden erfolgte bereits am 09.03.2010.

Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Raumordnung und Bauleitplanung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Der Regionalverband Neckar-Alb hat aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, als Grund wird die Darstellung als geplantes Wohngebiet im Flächennutzungsplan angegeben. Für den Kreisbauernverband ist der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) von wesentlicher Bedeutung. Der Betrieb sei auf die Sicherung des Standortes als solchem, auf die Sicherung der Zufahrtsmöglichkeiten und auf die Ausübung der zulässigen und genehmigten Nutzungen angewiesen.

Das Landratsamt Tübingen (LRA) hat mit Hinweis auf Untersuchungen des Regierungspräsidiums Tübingen eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

- Vor dem Hintergrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ wird der Bedarf für ein weiteres Wohngebiet und die Plausibilität des Flächenbedarfs in Frage gestellt. Die Planung verstoße gegen das Gebot der Eingriffsvermeidung, solange im Tränkenbach bebaubare Grundstücke in vergleichbarem Umfang zur Verfügung stehen und Baulücken bebaut werden könnten.
- Nach Einschätzung des LRA gibt es im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten. Die Belange des Artenschutzes seien durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen, damit bei der sukzessiven Erschließung und Bebauung des Plangebiets nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird.
- Bezug nehmend auf das Bundesimmissionsschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sei eine räumliche Trennung zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und fremder Wohnbebauung zwingend notwendig.
- Das Landratsamt sieht einen Konflikt hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Erweiterung im Außenbereich stammen (Hahnenbühl 16, 20). Aufgrund des Fahrverkehrs, möglicherweise auch durch Lüftungsaggregate oder sonstige Maschinen sei mit relevanten Lärmemissionen zu rechnen. Erfahrungsgemäß könne es bei einem Abstand von nur 10 m zur Bebauung im Misch-/Dorfgebiet, bzw. ca. 30 m zur Bebauung im allgemeinen Wohngebiet, durch betriebliche Tätigkeiten zu erheblichen Belästigungen durch Lärm kommen. Es wird empfohlen, zur sachgerechten Abwägung im Rahmen der Planaufstellung die Lärmsituation gutachterlich bewerten zu lassen.
- Hinsichtlich der von der Rinderhaltung ausgehenden Geruchsproblematik sei erst bei Abständen über 50 m zur bestehenden Hofstelle das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt (Untersuchung des RP Tübingen mit der Immissionskulisse WA).
- Im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung (Baugebiet „Hahnenbühl“) sei eine weitere Betriebsentwicklung am Standort der vorhandenen Hofstelle Hahnenbühl 16 bzw. 20 stark eingeschränkt. Eine Ausdehnung der Tierhaltung sei aufgrund der beengten Innerortslage nicht möglich. „Im Hinblick auf den in Planung befindlichen Bebauungsplan bedeute dies konkret, dass die geplante Wohnbebauung im Hahnenbühl einen Mindestabstand von 50 m zum bestehenden Stall an der Althofstelle innerorts einhalten müsse.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs „Hahnenbühl“ erfolgte unter weitgehender Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen (s. Ziff. I.5 und I.6).



Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der Landschaftsplan weist das Areal als geplante Siedlungsfläche aus. Auf den Eingriff in vorhandene Streuobstbestände wird hingewiesen, vorgeschlagen wird eine Ortsrandeingußung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Ziel einer Verlagerung der Wohnbaufläche in nördlicher Richtung ist aus stadtplanerischer Sicht nicht vertretbar, weil dadurch vom Grundsatz der Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereichs abgewichen würde. Eine Entwicklung des geplanten Wohngebiets „Hahnenbühl“ im Zusammenhang mit den im FNP dargestellten geplanten Misch- und Gewerbeflächen ist aufgrund fehlender Nachfrage nicht umsetzbar.

### 3. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet „Hahnenbühl“ liegt im westlichen Bereich von Hemmendorf und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Baugrundstücke an der Hessorstraße
- im **Westen** durch landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzte Flächen
- im **Osten** durch die Nonnenwald- und Hessorstraße
- im **Süden** durch bestehende Streuobstwiesen und Baugrundstücke an der Nonnenwaldstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst.Nr. 524/2, 524/9, 524/10, 1842/1, 1842/2, 1842/3, 1842/4, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1859/1, 1862, 1862/1, 1862/2, 1863, 1864, 1865, 1865/1, 1866, 1867, 1867/3, 1868, 1869, 1870, 1871/2, 1872, 1873/1, 1873/2, 1873/4, 1918/1, 2350, 2355 und 2355/1, 2368, 2368/1, 2369, 2383.

Die zu überplanende Fläche schließt westlich an den historischen Ortskern von Hemmendorf an. Das Plangebiet ist über den „Hahnenbühl“ und einen bestehenden Feldweg (Flst. Nr. 2350) an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebiets verlaufen mehrere Feldwege, diese sind befestigt oder als Rasenweg hergestellt.

Die zentrale Fläche des Plangebiets wird überwiegend ackerbaulich genutzt, daneben kommen insbesondere im östlichen und südlichen Randbereich auch Wiesen bzw. Streuobstwiesen vor.

Im südlichen Plangebiet (Hahnenbühl 16, 20) befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1867 eine landwirtschaftliche Hofstelle. Für diese Althofstelle besteht die Genehmigung zur Haltung von 6 Kühen mit Nachzucht. Mit der Genehmigung zur Errichtung eines Mutterkuhstalles für 40 Mutterkühe mit Nachzucht und ein Heu- und Strohlager wurden diesem landwirtschaftlichen Betrieb im Jahr 2011 angemessene Entwicklungsmöglichkeiten im nahegelegenen Außenbereich eröffnet. Der Neubau wird bisher insbesondere für die Lagerung von Stroh und Heu und das Unterstellen von Fahrzeugen genutzt. Hinsichtlich der beantragten Tierhaltung gibt es bisher keine Anzeichen zur Umsetzung, diese findet derzeit weder an der Althofstelle noch im neu errichteten Gebäude im Außenbereich statt.

Die (dörflich) gemischt genutzten Grundstücke oder Grundstücksteile orientieren sich im südlichen Plangebiet entlang des „Hahnenbühl“ und im nordöstlichen Gebiet hin zur Hessorstraße. Neben der ursprünglichen Baustruktur mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden sind auch mehrere Wohngebäude vorhanden, welche durch die noch teilweise ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Umfeld vorgeprägt sind.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab und liegt zwischen ca. 434 m und 424 m über NN.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

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

### Verfahren

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da er für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die folgenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup>; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der Möglichkeit zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde Gebrauch gemacht (s. Ziff. I.1).

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von städtischen und privaten Wohnbauplätzen zur Deckung des Bedarfs als Alternative zum Gebiet „Im Tränkenbach“.
- Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs
- Sicherung einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle
- Optische und funktionale Gliederung des Plangebiets zur Reduzierung des Konfliktpotenzials
- Realisierung eines gerechten Interessenausgleichs zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen
- Sicherung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen
- Minimierung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen für Natur und Landschaft

Das städtebauliche Konzept sieht im zentralen Bereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, WA\*) nach § 4 BauNVO vor. Bezug nehmend auf die umgebende Bebauung ist eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant. Insgesamt ermöglicht der Entwurf die Realisierung von 20 Bauplätzen mit einer Größe von durchschnittlich ca. 525 m<sup>2</sup>.

Zum Schutz vor möglichen, unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen werden die überbaubaren Flächen (Baufenster) in der Planzeichnung mit einem Mindestabstand von 50 m zum bestehenden Stall an der Althofstelle (Hahnenbühl 16, 20) festgesetzt.

Den Übergang zur östlich gelegenen historischen Ortslage stellen zwei Dorfgebiete nach § 5 BauNVO dar, welche die (dörflich geprägte) Bebauung an den bestehenden Zufahrtsstraßen zum Plangebiet umfassen. Aufgrund der räumlichen Nähe und bestehender Vernetzungen (insbes. hinsichtlich der Verkehrsbeziehungen und Nutzungen) werden diese Flächen im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebiets mit überplant und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Innerhalb des südlichen Dorfgebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20), welche in die Konzeption integriert wird.

Damit mögliche Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung im Neubaugebiet (WA, WA\*) und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb von vorneherein ausgeschlossen werden, sieht das städtebauliche Konzept eine optische und funktionale Trennung (Zäsur) in Form eines ca. 16 m breiten Grünstreifens zwischen dem südlichen Dorf- und dem zentralen Wohngebiet vor. Die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende öffentliche Grünfläche wird die ökologische Wertigkeit erhöhen und darüber hinaus die Vielfalt des Plangebiets steigern. Eingebunden in die öffentliche Grünfläche ist ein bis zu 3 m hoher und zu begrünender Lärmschutzwall.

Mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und Bezug nehmend auf die Lage im Raum, erfolgt eine differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet entspricht die maximale Gebäudehöhe von 8,5 m vergleichbaren Wohngebieten. In den bestehenden Dorfgebieten sind, orientiert am Bestand, höhere Gebäude zulässig.

Auf die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes wird im Hinblick auf die geplante Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in der nahegelegenen freien Landschaft verzichtet.

## 5.2 Erschließungskonzept

### Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die geplante Zufahrt zum nördlichen und zentralen Plangebiet erfolgt im Bereich eines bestehenden Feldwegs (Flst.Nr. 2350), welcher zwischen den Wohngebäuden Nr. 57 und 67 in die Hessentorstraße mündet. Im Zuge der Baugebietsentwicklung „Hahnenbühl“ ist ein Ausbau zur Planstraße mit einer Breite von 5,5 m (brutto) erforderlich, damit ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw möglich wird.

Die Planstraße stellt die Anbindung des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA, WA\*) an die Hessentorstraße sicher und dient zugleich als Ringstraße für die innere Erschließung des Gebiets. Darüber hinaus stellen die daran anknüpfenden Wirtschaftswege die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sicher.

Eine Zufahrt aus nördlicher Richtung ist vor allem im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht möglich (s. Ziff. 1.2).

Das südliche Plangebiet (MD) wird über die Nonnenwaldstraße erreicht. Davon abzweigend erfolgt die innere Erschließung über die Straße „Hahnenbühl“. Die aktuelle Straßenbreite ist insbesondere im Hinblick auf den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht ausreichend. Aus Sicht der Erschließungsplanung ist eine Verbreiterung der Straße auf 6,0 m brutto erforderlich.

Die geplante Straßenführung berücksichtigt die vorhandene Baustruktur und die teilweise beengte räumliche Situation. Aufgrund des notwendigen Straßenquerschnitts wird die Einbeziehung privater Grundstücksflächen erforderlich. Erste Gespräche mit den betroffenen privaten EigentümerInnen haben bereits stattgefunden.

Von einer straßenmäßigen Verbindung zwischen dem zentral gelegenen WA und dem südlichen Dorfgebiet wird abgesehen, um das Konfliktpotenzial zwischen dem landwirtschaftlichen Verkehr und der störungsempfindlichen Wohnnutzung zu reduzieren und eine deutlich erlebbare Grünzäsur umsetzen zu können.

#### Landwirtschaftlicher Verkehr

Bedingt durch die Unterbrechung des Feldwegs mit der Flst Nr. 1863 entfällt für den landwirtschaftlichen Verkehr die bisherige Quermöglichkeit durch das Plangebiet in Nord-Süd Richtung. Als Ersatz hierzu werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der bestehenden Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) soweit ausgebaut, dass eine ungehinderte Zu- und Abfahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen und Lkw unter Berücksichtigung der Kurven und Einmündungen möglich wird.

Ebenfalls unterbrochen wird der untergeordnete Feldweg mit der Flst Nr. 1859/1 (Rasenberg). Eine angemessene Bewirtschaftung der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen ist auch mit dem verbleibenden Wegenetz sichergestellt.

Der Feldweg mit der Flst Nr. 1865/1 wird aufgehoben und den zukünftigen Baugrundstücken zugeordnet. Für die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist der Weg nicht erforderlich. Zusätzlich dient der Weg der Anbindung des östlich angrenzenden Flst. Nr. 2363, auf dem eine Pferdehaltung betrieben wird. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst. Nr. 2363 als Ersatz für das vertragliche Zugangsrecht fest.

#### Fußgänger/ Radfahrer

Die Planstraße und die zukünftige Straße „Hahnenbühl“ sind insbesondere auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs als Verkehrsflächen ohne Gehwege geplant.

Als Verbindung zwischen dem zentralen und südlichen Plangebiet ist die Realisierung eines Geh- und Radweges vorgesehen; damit wird eine fuß- und radläufige Vernetzung der Baugebietsteilflächen erreicht. Das Erschließungskonzept gewährleistet für Fußgänger und Radfahrer eine gute Verbindung mit der Ortsmitte von Hemmendorf.

#### Ruhender Verkehr / Parkierung

Der ruhende Verkehr ist vorrangig auf den Baugrundstücken unterzubringen, die Festsetzung öffentlicher Parkplätze ist nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken.

#### Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept sieht den Bau von Regen- und Schmutzwasserkanälen vor. Das abzuleitende Regenwasser fällt nicht nur im Plangebiet an, sondern stammt auch aus angrenzenden Freiflächen. Für die Entwässerung wird der Bau von Kanälen auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

### **5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe**

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen.

Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Durchgrünung, beim Artenschutz und beim Grundwasserschutz. Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Durchgrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 2: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 3: Nistkästen für Stare und Sperling-/Meisenarten	Artenschutz
M 4: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar)	Artenschutz
M 5: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 6: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
M 7: Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserschutz
M 8: Bodenschutz Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen

#### 5.4 Technische Infrastruktur

Für die Versorgung des Plangebiets und angrenzender Bereiche mit Strom ist eine neue Trafostation angrenzend an die öffentliche Grünfläche geplant. Ein zusätzlicher Kabelverteilerschrank ist angrenzend an die Planstraße im nördlichen Plangebiet vorgesehen.

## 6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

### 6.1 Lärmimmissionen / Schalltechnische Untersuchung

Zur Sicherung der bestehenden Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) und zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> in Auftrag gegeben. Darin werden die Auswirkungen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs auf die Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ aufgezeigt und beurteilt.

Die Empfehlungen des Gutachtens dienen als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Mit den getroffenen Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz wird gewährleistet, dass die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

Auf der Grundlage von Schallpegelmessungen an der Althofstelle bei der Einlagerung von Strohballen wurden in Verbindung mit den betrieblichen Gegebenheiten die zu erwartenden Lärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Gebäuden bestimmt. Die Lage der Bezugspunkte und der Lärmquellen geht aus den Plänen 1270-01 bis 04 der Untersuchung hervor.

#### Erntezeit

Die Berechnungen der Lärmeinwirkungen ergaben, dass die anzustrebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags in Allgemeinen Wohngebieten und 60 dB(A) tags in Dorfgebieten durch die Tätigkeiten während der Erntezeit an nahezu allen Bezugspunkten im geplanten Wohngebiet und an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung an der Straße „Hahnenbühl“ überschritten wird.

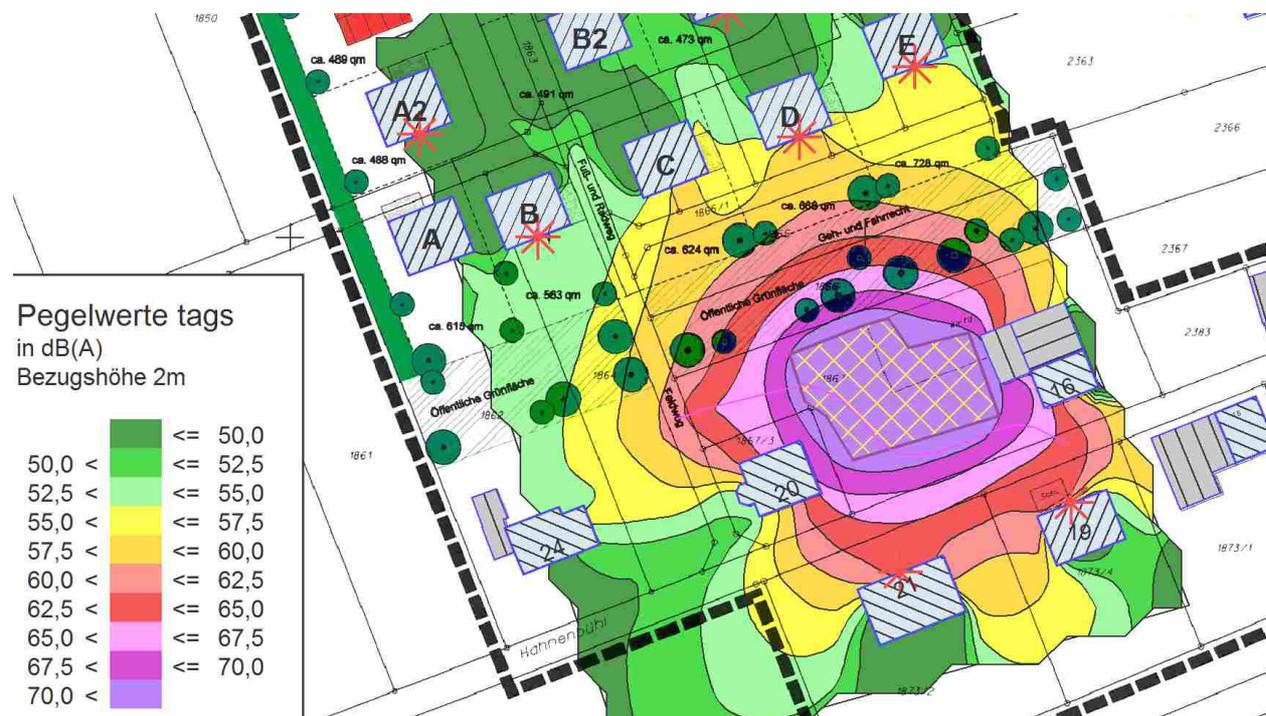


Abb: ISIS, Plan Nr. 1270-01, Lärmeinwirkungen „Erntezeit“ ohne Lärmschutz, Zeitbereich tags

<sup>3</sup> ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Hahnenbühl in Rottenburg-Hemmendorf, Riedlingen, im Mai 2013

### Auslieferung

Die Auslieferung der Heu- und Strohballen wird in der Regel mit dem betriebseigenen Lkw durchgeführt, wobei täglich eine Auslieferung erfolgt. Abhängig von der Entfernung des Zielorts fährt der Lkw gegen 5 Uhr ab und kehrt gegen 17 Uhr zurück.

Die Auslieferung ist im Zeitbereich tags als unkritisch anzusehen, der jeweilige Immissionsrichtwert wird durch die Lärmentwicklung unterschritten.

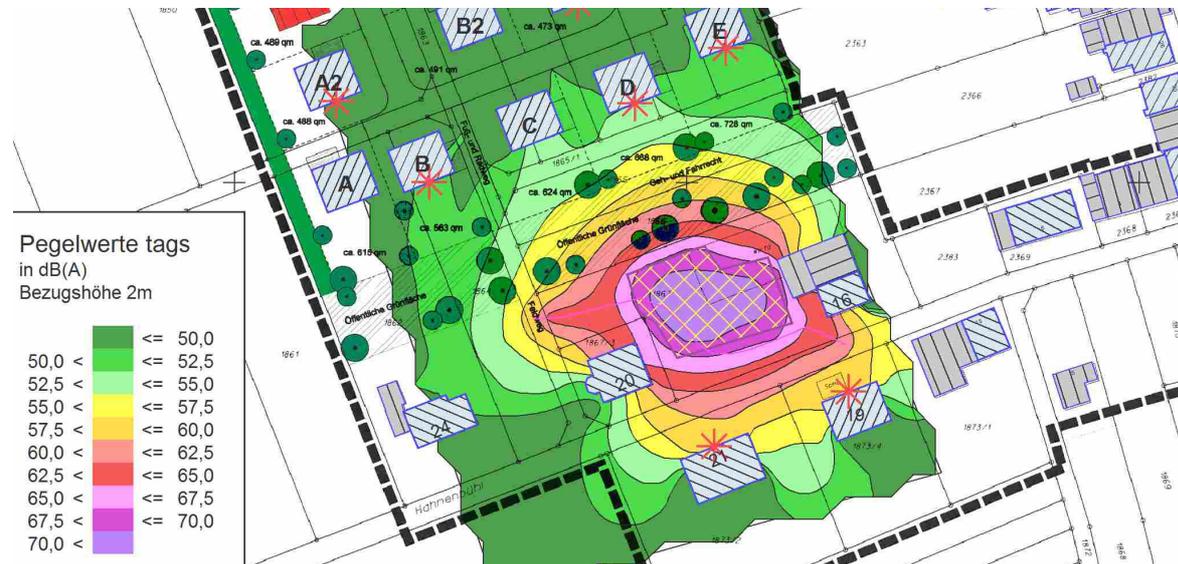


Abb: ISIS, Plan Nr. 1270-02, Lärmeinwirkungen „Auslieferung“ ohne Lärmschutz, Zeitbereich tags

Im Zeitbereich nachts wird die Abfahrt des betriebseigenen Lkw von der Althofstelle vor 6.00 Uhr betrachtet. An der Straße Hahnenbühl, südlich der Althofstelle, sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts zu verzeichnen. Diese beträgt bei der bestehenden Bebauung bis zu 0,2 dB(A) und bei geplanten Bebauung bis zu 2,0 dB(A).

### Aktiver Lärmschutz / Lärmschutzwall

Zur Verbesserung der Lärmsituation im geplanten Wohngebiet wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Eine deutliche Verbesserung und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im geplanten Wohngebiet kann mit einem 3 m hohen Lärmschutzwall entlang der Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebs erreicht werden.

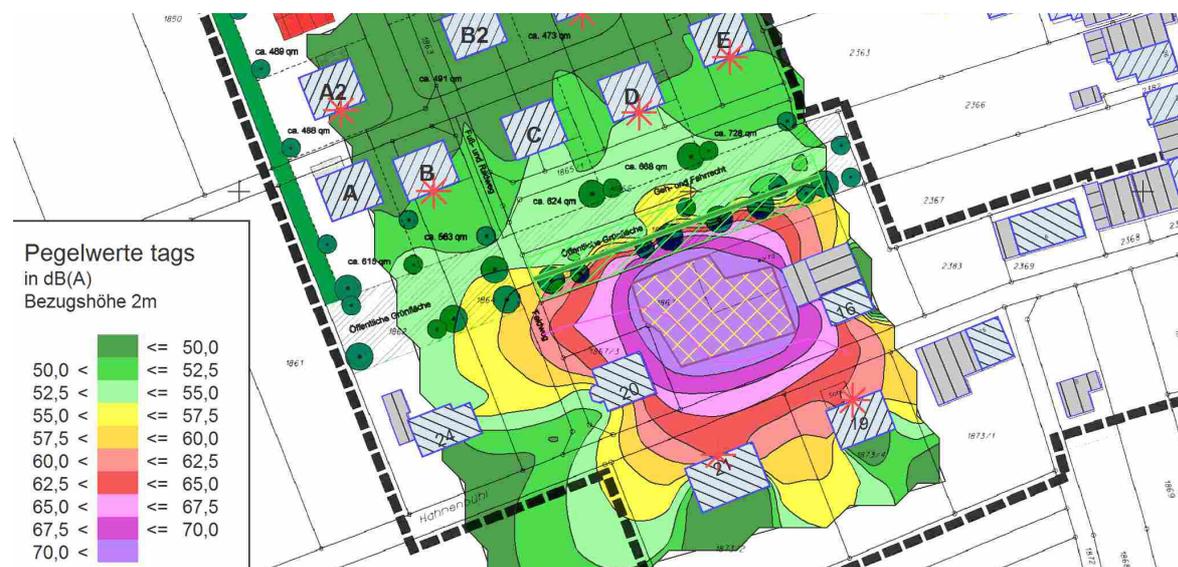


Abb: ISIS, Plan Nr. 1270-03, Lärmeinwirkungen „Erntezeit“ mit Lärmschutz, Zeitbereich tags

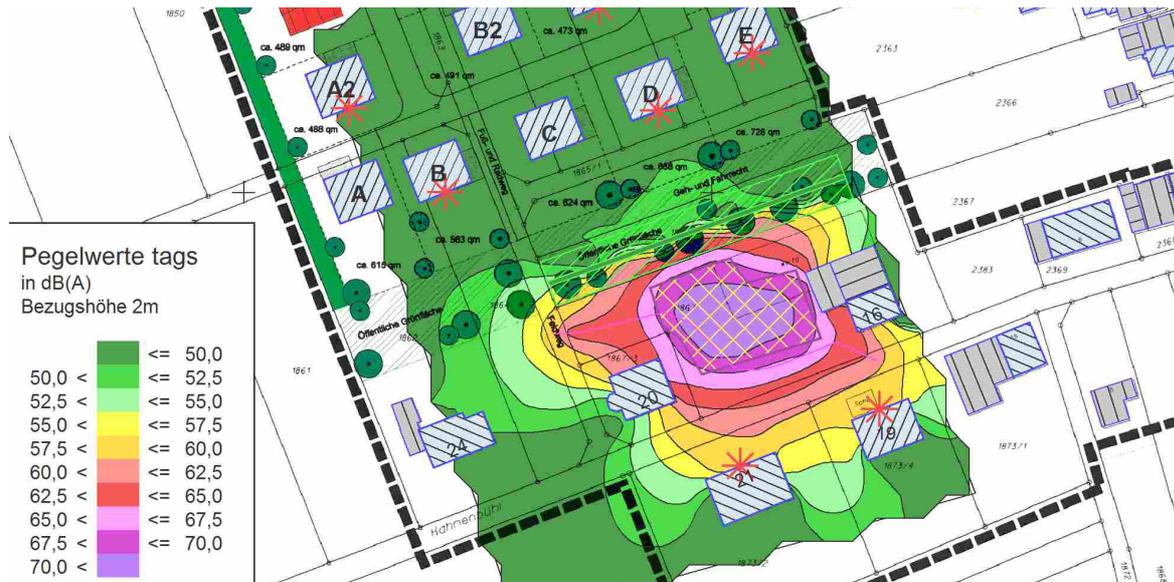


Abb: ISIS, Plan Nr. 1270-04, Lärmeinwirkungen „Auslieferung“ mit Lärmschutz, Zeitbereich tags

Zum Schutz des geplanten Wohngebiets (WA\*) vor unzulässigen Lärmeinwirkungen setzt der Bebauungsplan innerhalb der geplanten öffentliche Grünfläche einen 3 m hohen Lärmschutzwall fest.

#### Passiver Lärmschutz / Festsetzungen zur Grundrissgestaltung

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmeinwirkungen an einem zukünftigen Gebäude südlich der Straße „Hahnenbühl“ auf dem Flurstück 1873/4 (gegenüber der bestehenden Hofstelle) wird in der Schalltechnischen Untersuchung empfohlen, Festsetzungen bezüglich der Grundrissgestaltung des Gebäudes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan setzt in der betroffenen Baugebietsteilfläche MD 3\* entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung fest. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen dürfen nicht zur nördlich gelegenen Straße Hahnenbühl ausgerichtet sein.

Durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf öffentlichen Straßen sind bei der geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen des Betriebes keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.



Gebietscharakter und der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen entstehen können (gegebene Vorbelastung).

*Unzulässig sind nur Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, oder erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (sog. Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Abs. 1 BImSchG). Solche Immissionen müsste auch ein Bewohner eines durch landwirtschaftliche Immissionen geprägten Dorfgebietes nicht hinnehmen (vgl. VG Stuttgart, Ur. v. 06.07.2006).*

Typischerweise kann es in einem Dorfgebiet zu einem unmittelbaren Nebeneinander von Landwirtschaft und sonstigem Wohnen kommen. Allein der geringe Abstand zwischen einem Stall und einem Wohnanwesen führt nicht zur Unzulässigkeit eines Bauvorhabens (vgl. VG Stuttgart, Ur. v. 06.07.2006).

Im Hinblick auf die bereits bestehende Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung kann nach Einschätzung der Unteren Landwirtschaftsbehörde vom 21.05.2013 davon ausgegangen werden, dass das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird, wenn die neu geplante Wohnbebauung nicht näher an die Emissionsquelle heranrückt als die bereits bestehenden Wohngebäude. Als Ergebnis einer ersten groben Ermittlung durch die Untere Landwirtschaftsbehörde wurde im Februar 2010 ein einzuhaltender Abstand von ca. 30 m genannt (bei einer Annahme von 10 Mutterkühen und Nachzucht).

Das Regierungspräsidium Tübingen erachtet bei Abständen unter 50 m zwischen Tierhaltung und Wohnbebauung eine Sonderbeurteilung für erforderlich.

Das Baufenster der Gebietsteilfläche MD 3\* reicht bis ca. 28 m an den vorhandenen Emissionsort (Stallmitte) heran und hat damit einen etwas geringeren Abstand als das nächstgelegene, bestehende Wohngebäude (Hahnenbühl 21) mit einem Abstand von ca. 37 m.

Folgende örtliche Gegebenheiten sind im Hinblick auf die Bewertung der Geruchsimmissionen zu berücksichtigen:

- Der Bestandsschutz für die Althofstelle bezieht sich auf maximal 6 Kühe mit Nachzucht (max. 10 Tiere),
- Aufgrund der beengten Innerortslage ist eine Ausdehnung der Tierhaltung nach Aussage des Landratsamts nicht möglich,
- Das faktische Dorfgebiet ist durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die genehmigte Tierhaltung vorbelastet,
- Festsetzungen des Bebauungsplans zur Lärminderung im Gebiet MD 3\* werden auch mögliche Geruchsbeeinträchtigungen reduzieren (s. Ziff. I.6.1),
- Maßgebliche Immissionsorte sind nach der VDI-Richtlinie 3471 das Innere eines Wohngebäudes und schutzwürdige Außenwohnbereiche (u.a. Terrassen, Grün- und Freiflächen). Diese werden sich im Gebiet MD 3\* aller Voraussicht nach auf der südlichen, d.h. geruchsabgewandten Seite der Bebauung befinden,
- Eine Tierhaltung wird aktuell weder an der Althofstelle noch im ca. 180 m entfernten Mutterkuhstall betrieben, die Dunglege an der Althofstelle wurde zurückgebaut.

Unter Berücksichtigung der o.g. Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Geruchsimmissionen geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen herbeizuführen. Es gibt nach derzeitiger Kenntnis keine Anhaltspunkte für das Entstehen ungesunder Wohnverhältnisse.

Die Feinabstimmung der Zulässigkeit konkreter Bauvorhaben erfolgt auf der Ebene des Planvollzugs. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich geplanter Nutzungen und der baulichen Ausführung (u.a. Lage des Baukörpers innerhalb des Baufensters, Orientierung der schutzwürdigen Räume).

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob ein konkretes Vorhaben Belästigungen oder Störungen durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung ausgesetzt ist, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst unzumutbar sind. Sofern die Tierhaltung bis zu diesem Zeitpunkt wieder aufgenommen wurde, können die konkreten Geruchsimmissionen zur Beurteilung der Erheblichkeit herangezogen werden.

### **6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Die Stadt Rottenburg beauftragte die HPC AG, Rottenburg, am 10.04.2012 mit den dazu erforderlichen Untersuchungen und der artenschutzrechtlichen Prüfung.

#### Fledermäuse und Vogelarten

Insgesamt wurden mittels Ultraschalldetektor und Netzfängen sieben Fledermausarten nachgewiesen. Die nachgewiesenen Fledermausarten sind gem. § 44 BNatSchG streng geschützt (FFH-Anhang IV). Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf beständige Fledermausquartiere, wie Wochenstuben oder Winterquartiere vor. Die kleineren, im aktuellen Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten nutzen tagsüber gelegentlich Baumhöhlen bzw. Rindenspalten als kurzzeitiges Ruhequartier. Einige Bäume im Plangebiet weisen solche möglichen Ruhequartiere auf.

Im Plangebiet brüteten zwölf gem. § 44 BNatSchG besonders geschützte Vogelarten. Die meisten dieser Arten sowie neun weitere Arten brüteten im Umfeld. Streng geschützte Vogelarten waren nicht vorhanden.

#### Schaffung von Brutmöglichkeiten für Vögel

Durch die Flächeninanspruchnahme gehen im Plangebiet Brutmöglichkeiten für Vogelarten verloren. Dies betrifft u. a. Höhlenbrüter (Feldsperling, Star, Meisenarten) und Gebüschbrüter. Star und Feldsperling sind von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz .

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Star und Feldsperling im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, sollen dort je zwei Nistkästen für Stare und Sperling-/Meisenarten aufgehängt werden.

#### Abschließende Bewertung

Relevante Vorhabenswirkungen können für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel bestehen, als Folge der Baufeldbereinigungen bzw. -vorbereitungen. Dies lässt sich durch die zeitliche Beschränkung der erforderlichen Maßnahmen vermeiden. Weiterhin gehen Nistmöglichkeiten für Vogelarten von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz verloren. Nistkästen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen die verlorenen Nistmöglichkeiten ersetzen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berühren.

## 6.4 Baugrundgutachten

Zur Untersuchung des Baugrunds wurde die HPC AG, Niederlassung Rottenburg, mit der entsprechenden Untersuchung<sup>4</sup> beauftragt. Die Untergrundverhältnisse wurden durch vier Rammkern- und vier Rammsondierungen erkundet.

Der Baugrund besteht aus oberflächennah anstehenden Fließerden und Verwitterungslehm unterlagert vom Gipskeuper. Die Tragfähigkeit ist oberflächennah eingeschränkt und nimmt mit der Tiefe zu. Das Gelände fällt leicht nach Süden ein.

Bei den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Böden sind gering durchlässig. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Die Lasten einfacher Bauwerke können über Einzel- und Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte flach gegründet werden. Gegebenenfalls können durch vertiefte Fundamente auch höhere Lasten abgetragen werden, objektbezogene Detailerkundungen sind zu empfehlen.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums werden im Bereich der Fließerden und des Verwitterungslehms Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserung oder Bodenaustausch erforderlich.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Beide Gebietsarten werden nach Bestimmungen der BauNVO gegliedert, die Festsetzung gegliederter Wohn- und Dorfgebiete (WA\* und MD 3\*) erfolgte aus Gründen des Immissionsschutzes.

Diese Festsetzungen bilden die Nutzungen in der engeren und weiteren Umgebung ab. Die Nutzungen eines Dorfgebiets sind am südlichen und nordöstlichen Gebietsrand, die Wohnnutzungen in der Gebietsmitte zulässig.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA, WA\*)

Das zentrale Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA und WA\*) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauGB Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

<sup>4</sup> HPC AG, Baugrundgutachten, Erschließung Baugebiet „Hahnenbühl“, 72108 Rottenburg am Neckar – Hemmendorf, Projekt - Nr. 2130725, Rottenburg am Neckar, 07.05.2013

### Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3, MD 3\*)

Der Bebauungsplan „Hahnenbühl“ setzt das südliche und nordöstliche Plangebiet als Dorfgebiet fest. Diese Bereiche werden bereits heute durch landwirtschaftliche Nutzungen mit geprägt. Die (dörflich) gemischt genutzten Grundstücke oder Grundstücksteile orientieren sich im südlichen Plangebiet entlang des „Hahnenbühl“ und im nordöstlichen Gebiet hin zur Hessorstraße. Damit wird auf bestehende Nutzungsstrukturen Bezug genommen und der Bestand landwirtschaftlicher Betriebe gesichert.

Daneben sind in diesen Baugebietsteilflächen auch mehrere Wohngebäude vorhanden, welche durch die bisher ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Umfeld seit Jahren vorgeprägt sind.

Im Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3\*) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe sind wegen der geringen Größe des Plangebiets und ihres Platzbedarfs unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den textlichen Festsetzungen wird eine Einfügung in die Bebauung und Eigenart der Umgebung angestrebt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen (max. Wand- und Firsthöhe) sowie der maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA, WA\*) entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen 0,4. Für die Dorfgebiete (MD 1, M 2, MD 3 und MD 3\*) wird entsprechend der Eigenart des Gebietes eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum, erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen, auch im Hinblick auf die endgültige Ausformung des Siedlungsrandes.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wird in den Gebieten WA und WA\* entsprechend der Eigenart der Umgebung auf maximal 5,5 bzw. 8,5 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Verkehrsfläche/Baugrundstück. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

In den Gebieten MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3\* wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen in m üNN festgesetzt. Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemes-

sen. Bei (versetzten) Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Traufe der (höheren) Dachfläche.

Die Festsetzung einer Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke auf das in der Umgebung vorhandene Maß eingrenzen helfen, gleichzeitig aber die erforderlichen Spielräume bei der Grundstücksnutzung sichern.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten**

Die Bauweise ist durch Planeintrag im MD 2, MD 3, MD 3\*, WA und WA\* als offene und im 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 MD 1 innerhalb der gewachsenen Struktur wieder vergleichbar gebaut werden kann.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend offener Bauweise. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung entsprechend des baulichen Umfelds realisiert werden.

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

Aus Gründen des Immissionsschutzes (Zu- und Abfahrtsbereich zur Althofstelle) ist die Baugrenze auf dem Flurstück des Gebäudes Hahnenbühl 24 relativ eng gefasst. Aufgrund der ortsbildprägenden Lage, der verkehrlichen Erschließung und der kleinen Grundstücksgröße, orientiert sich die Baugrenze im Bereich des Flst. Nr. 2368/1 weitgehend am Bestandsgebäude Nonnenwaldstraße 32.

Im Bereich von bestehenden Nebengebäuden ist die Baugrenze in der Regel mit einem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Falle einer Neubebauung ist der notwendige Grenzabstand einzuhalten.

Im WAWA\* ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt. Damit soll eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Erschließungsnetz und den Stellplatzbedarf vermieden werden.

Zum Schutz vor möglichen, unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen werden die überbaubaren Flächen (Baufenster) im allgemeinen Wohngebiet WA\* in einem Abstand von mindestens 50 m zum Emissionsort (Stall) der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich ein Bauvorhaben außerhalb von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG befindet.

### **7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

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

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Carports müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen bzw. Carports gewährleistet und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer verringert werden.

Mit der definierten Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die Zulässigkeit richtet sich nach der Gebietsart und beträgt in den Baugebietsteilflächen WA und WA\* höchstens 20 m<sup>3</sup> und in den Baugebietsteilflächen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 3\* höchstens 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum je Baugrundstück.

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

## **7.5 Verkehrsflächen**

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich.

Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt. Für die Haupteerschließungsstraße des nördlichen und zentralen Plangebietes (Planstraße) sieht die Erschließungsplanung einen Querschnitt von 5,5 m brutto vor. Die Straße „Hahnenbühl“ soll aufgrund der zusätzlichen Anforderungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr in einer Breite von 6,0 m brutto ausgebaut werden.

Bezug nehmend auf die geringe Größe des Plangebiets, das geringe Verkehrsaufkommen und die teilweise beengten räumlichen Verhältnisse sollen die Verkehrsflächen ohne Gehwege hergestellt werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine planungsrechtliche Festsetzung hinsichtlich einer bestimmten Ausführung der Erschließungsstraßen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) nicht vorgesehen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzungsintensität und Bezug nehmend auf konkrete Erfordernisse, kann die Stadt Rottenburg am Neckar über die Untere Verkehrsbehörde zum gegebenen Zeitpunkt flexible Maßnahmen zur Steuerung des Verkehrs umsetzen (z.B. Tempo 10 Zone).

Als wegemäßige Verbindung zwischen dem zentralen Wohngebiet und dem südlichen Dorfgebiet soll ein 2,50 m (brutto) breiter Fuß- und Radweg realisiert werden. Dieser stellt sowohl eine gute Vernetzung innerhalb des Plangebiets als auch mit dem angrenzenden Landschaftsraum sicher.

Am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg festgesetzt. Damit werden für den landwirtschaftlichen Verkehr bestehende Wegeverbindungen gesichert.

## **7.6 Versorgungsflächen**

Für die Unterbringung einer Trafostation ist Lageplan des Bebauungsplans eine Fläche zeichnerisch festgesetzt. Die Trafostation dient der Versorgung des Plangebiets und ist mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Wirtschaftsweg zu errichten, um den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche optisch nicht einzuengen.

## **7.7 Grünflächen**

Die geplante öffentliche Grünfläche hat mehrere Funktionen.

Die Grünfläche dient mit der Unterbringung des erforderlichen Lärmschutzwalls dem Immissionschutz für das geplante Wohngebiet. Darüber hinaus ermöglicht sie die aus optischer und funktionaler Sicht notwendige Grünzäsur (Grünstreifen) zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) und dem geplanten Wohngebiet.

Als weitere wichtige Funktion dient die mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Grünfläche der Minderung des Eingriffs als Folge der Gebietsentwicklung.

Mit der Unterbringung notwendiger Nisthilfen im Bereich der neu zu pflanzenden Einzelbäume hat die Grünfläche zudem eine wesentliche Funktion für das Gesamtgebiet im Hinblick auch der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

## **7.8 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers, ist entlang der westlichen Bebauungsgrenze ein offener Entwässerungsgraben herzustellen. Dieser ist für die Aufnahme des oberflächennah anfallenden Regenwassers von Flächen westlich des Plangebietes erforderlich.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche beinhaltet notwendige Rand- und Böschungsbereiche. Mit dieser Maßnahme wird ein Beitrag zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers geleistet.

## **7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zu erwartende Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Bebauungsplan werden u.a. Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs, zum Artenschutz, zum Klimaschutz sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen.

Eine besondere Bedeutung kommt der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ zu. Diese Fläche dient u.a. der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes und erhöht zudem die ökologische Wertigkeit des Areals.

Teilweise ergeben sich die Festsetzungen aus den Empfehlungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Es handelt sich dabei vor allem um die Anbringung von je zwei Nistkästen für Stare und Sperling-/ Meisenarten im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche zum Ausgleich für entfallende Brutmöglichkeiten im Plangebiet. Eine weitere Minimierungsmaßnahme besteht in der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden.

Mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von 15° oder weniger wird ein Betrag zum lokalen Klimaschutz geleistet. Begrünte Dächer speichern Feuchtigkeit und geben diese langsam an die Umgebung ab und mildern dadurch die Auswirkungen hoher Temperaturen ab.

Die Errichtung des Lärmschutzwalls soll vorrangig mit dem im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallenden Erdaushub erfolgen, sofern eine Verwertbarkeit gegeben ist. Damit wird ein kostenaufwendiger Abtransport des Bodens vermieden und Ressourcen gespart.

## **7.10 Geh- und Fahrrecht**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. Nr. 2363 dient der Erreichbarkeit des betreffenden Grundstücks und stellt den Ersatz für den wegfallenden Feldweg Flst. Nr. 1865/1 dar. Aus diesem Grund dürfen dort auch keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

## **7.11 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Pro Baugrundstück im WAWA\* ist mindestens ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit dieser Festsetzung soll eine Mindestbegrünung erreicht werden und das Baugebiet in die vorhandene Umgebung eingebunden werden. Zudem wird eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit angestrebt. Diese Anpflanzungen sind nach Pflanzliste durchzuführen.

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

## **7.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Der Bebauungsplan zielt auf eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

### **Aktiver Lärmschutz / Lärmschutzwall**

Zum Schutz der nördlich an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Hahnenbühl 16, 20) angrenzenden geplanten Wohnbaufläche WA, WA\* vor Lärmeinwirkungen wird ein 3 m hoher, zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt.

Zur Aufschüttung des Walles soll das im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallende Bodenmaterial verwendet werden, um einen Massenausgleich zu erreichen. Damit sollen einerseits Transport- und Deponiekosten gespart und andererseits auch der Ressourcenverbrauch für die Anlieferung und den Abtransport des notwendigen Materials verringert werden.

### **Passiver Lärmschutz / Festsetzung zur Grundrissgestaltung**

In dem südlich an die landwirtschaftliche Hofstelle angrenzenden Dorfgebiet MD 3\* ist mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Verursacht werden die Lärmimmissionen durch die Tätigkeiten im Bereich bestehenden Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20).

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zur Vermeidung unzulässiger Lärmeinwirkungen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Ziff. I.6.1). Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorgaben zur Grundrissgestaltung. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich MD 3\* sind bei der Errichtung von Wohnungen und Wohngebäuden sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von sonstigen schutzwürdigen Räume dürfen nicht zur Straße Hahnenbühl (Nordseite) ausgerichtet sein.

Durch die Vorkehrungen zur Lärminderung werden unzulässige Lärmeinwirkungen an zukünftigen Gebäuden südlich der Straße „Hahnenbühl“ (gegenüber der bestehenden Hofstelle) vermieden.

### **7.13 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 oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein

## **8. Nachrichtliche Übernahme**

Nachrichtlich übernommen wird der Geltungsbereich der Dorfbildsatzung der Stadt Rottenburg am Neckar vom 29.03.1985.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert bzw. erreicht werden.

Für die Grundstücke in den Baugebietsteilflächen MD 3 und MD 3\* tritt die "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Hahnenbühl" außer Kraft. Diese Flächen befinden sich am Rand des derzeitigen Geltungsbereichs der Dorfbildsatzung und liegen zudem außerhalb der historischen Ortslage.

In den Baugebietsteilflächen MD 1 und MD 2 wird die bestehende Dorfbildsatzung durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ Ziff. II.5 bis II.7 ergänzt. Diese Bereiche sind von der Nonnenwald- bzw. Hessentorstraße gut einsehbar und der historischen Ortslage zuzuordnen.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung in den Nutzungsbereichen WA und WA\* soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden.

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. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Diese Vorschrift berücksichtigt die geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Vorbereitung einer möglichen Baugebietsentwicklung „Hahnenbühl“, wurde im September 2009 eine Umfrage des Baudezernats zur Bodenordnung durchgeführt. Die Umfrageergebnisse haben gezeigt, dass die Entwicklung eines Baugebiets „Hahnenbühl“ nur bei vorheriger bzw. paralleler Durchführung einer amtlichen Umlegung möglich ist, eine freiwillige Umlegung scheidet aufgrund nicht ausreichender Mitwirkungsbereitschaft aus.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird für den nördlichen Teil des Plangebiets ein amtliches Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke im geplanten Wohngebiet (WA, WA\*) sowie im geplanten Dorfgebiet (MD 3) an der Hessorstraße durchgeführt.

Im Rahmen der Umfrage und erster Verhandlungen haben deutlich über 50 % der befragten EigentümerInnen Verkaufsbereitschaft an die Stadt signalisiert. Für die Stadt Rottenburg am Neckar hat sich damit die Möglichkeit eröffnet, wesentliche Flächen im Bereich des Neubaugebiets „Hahnenbühl“ aufzukaufen.

## 11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	3,25 ha	100 %
WA, WA*	1,23 ha	38 %
MD 1, MD 2, MD 3, MD 3*	1,34 ha	41 %
Verkehrsfläche	0,40 ha	12 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,04 ha	1 %
Grünfläche (einschl. Fläche für Versorgungsanlagen)	0,19 ha	6 %
Wassergraben	0,05 ha	2 %

## 12. Kosten

### Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt.

### Ergänzende Fachgutachten

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand die Erarbeitung folgender Fachgutachten, die von der Verwaltung nicht erbracht werden können.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und sonstige landschaftsplanerische Leistungen (brutto)	ca.	6.800 €
Baugrundgutachten (brutto)	ca.	5.900 €
Schalltechnische Untersuchung (brutto)	ca.	7.000 €

### Erschließung

Nach Kostenschätzung vom 04.06.2013 betragen die Erschließungskosten für das Baugebiet „Hahnenbühl“ rund 1.120.000 € (brutto).

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung, Stützmauern und Lärmschutzwall	ca.	790.000 €
Schmutz- und Regenwasserkanal (ohne Außengebietsableitung)	ca.	330.000 €

### Grunderwerb

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2010 wurde vom Gemeinderat der Ankauf privater Flurstücke im künftigen Baugebiet „Hahnenbühl“ beschlossen. Die Kosten für den Grunderwerb werden nach derzeitiger Einschätzung insgesamt ca. 360.000 € betragen, bisher wurden Vorverträge im Umfang von ca. 307.000 € (zzgl. 3,5 % Grunderwerbssteuer) abgeschlossen.

In den Verträgen ist ein Rücktrittsrecht von Seiten der Stadt Rottenburg am Neckar enthalten, sofern der Bebauungsplan „Hahnenbühl“ nicht rechtsverbindlich werden sollte.

## **12. Folgekosten**

Für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünpflege, Pflege Lärmschutzwall und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 8.500 € anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 17.06.2013

Ulrich Bode  
**Stadtplanungsamt**

Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**