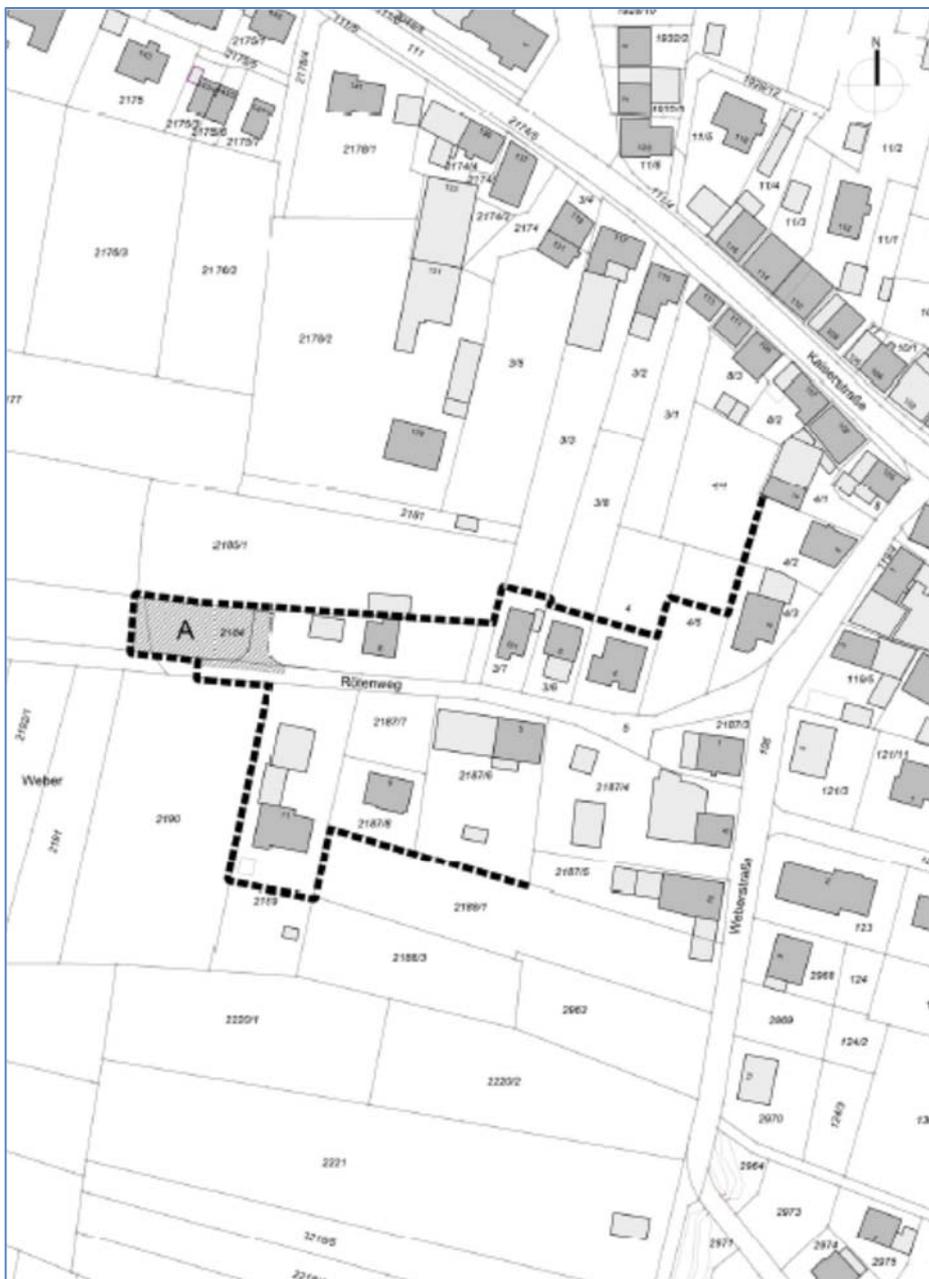




ERGÄNZUNGSSATZUNG „RÖTENWEG“

BEGRÜNDUNG

vom: 30.08.2017



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Planungserfordernis**
- 2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
 - 4.2 Aufstellung im vereinfachten Verfahren
- 5. Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen**
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung**
- 7. Belange des Umweltschutzes**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Belange
 - 7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Anlage

Ergänzungssatzung „Rötenweg“, Rottenburg-Baisingen
- Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung -
Gutachten Nr. 2164153, HPC AG, Rottenburg am Neckar

1. Planungserfordernis

Der „Rötenweg“ am südwestlichen Ortsrand von Baisingen soll ausgebaut werden: Eine Wendefläche und eine weitgehend beidseitige Erschließung sind vorgesehen. Der Bereich am Rötenweg ist bereits überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut; nur die Parzellen Nr. 4/5 und 2187/7 stellen noch Baulücken dar.

Die Erschließungsplanung sieht einen annähernd niveaugleichen 5,25 m breiten Ausbau mit einer überwiegend ca. 4,60 m breiten bituminösen Fahrbahnfläche und einem beidseitigen Granitbord mit Zweizeiler aus Granitpflaster vor; die erforderliche Wendefläche für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wird am Ende der Wegparzelle Nr. 5 („Rötenweg“) im Bereich der Parzelle Nr. 2184 westlich der vorhandenen Garagen angelegt.

Außerdem soll aus der Parzelle Nr. 2184 ein weiteres Wohnbaugrundstück entstehen. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 2184 befindet sich jedoch planungsrechtlich im „Außenbereich“, der nur nach den Einschränkungen des § 35 BauGB nutzbar ist.

Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich einer Gemeinde ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Die Darstellungen des behördenverbindlichen Flächennutzungsplans geben nur einen Anhaltspunkt. Erst die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gibt verbindlich Aufschluss über die planungsrechtliche Beurteilung.

Damit die Parzelle Nr. 2184 eine zusätzliche Baumöglichkeit wie beabsichtigt bieten kann, ist sie dem Innenbereich zuzuordnen. Hierzu ist eine planungsrechtliche Grundlage erforderlich. Diese kann über einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erfolgen.

Auf Grund der Ortsrandlage, der vorhandenen Struktur des zu betrachtenden Bereiches und der geplanten Wohnbebauung bietet es sich an, die planungsrechtliche Grundlage über eine städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB zu schaffen. Damit wird der bestehende Innenbereich am Rötenweg mit einem zusätzlichen Baugrundstück abgerundet werden. Unter Berücksichtigung der materiellen Voraussetzungen kann eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat am 04.04.2017 beschlossen, für den betreffenden Bereich die Ergänzungssatzung „Rötenweg“ aufzustellen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die projektierten Maßnahmen zu schaffen.

2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Satzungsgebiet als vorhandene gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans widersprechen der Satzung nicht.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der ca. 0,85 ha große weitgehend bebaute Bereich der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Baisingen.

Der Planbereich weist bereits mit Einfamilienhäusern bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Grundstücke und noch einzelne Baulücken auf. Die vorhandene Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Haupt- und Nebengebäude geprägt, die dem Wohnen dienen und teilweise aus landwirtschaftlicher Nutzung herrühren. Mit den dazugehörigen Hof- und Freiflächen weist der Bereich eine ländliche Struktur auf. An den Ortsrand schließen sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärten an. Nach Westen erstreckt sich die freie Landschaft.

Die ergänzte, im Plan durch Schraffur gekennzeichnete Teilfläche des „Außenbereiches“, ein Teil der Parzelle Nr. 2184 bzw. 2186 mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 600 m², wird derzeit überwiegend als Obstwiese genutzt.

Das Satzungsgebiet zur Abrundung der baulichen Entwicklung am Rötenweg wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke Rötenweg 8 (Parz. Nr. 2184 mit einem kleinen Teil von Parz. Nr. 2186) und Rötenweg 11 (Parz. Nr. 2189),
- im Norden durch die Grundstücke Rötenweg 8 (Parz. Nr. 2184 mit einem kleinen Teil von Parz. Nr. 2186), Rötenweg 6/1 (Parz. Nr. 3/7), Rötenweg 6 (Parz. Nr. 3/6), Rötenweg 4 (Teile von Parz. Nr. 4) und Rötenweg 2 (Teile von Parz. Nr. 4/5),
- im Osten durch die Grundstücke Rötenweg 2 (Parzelle Nr. 4/5) und Rötenweg 5 (Parz. Nr. 2187/6),
- im Süden durch die Grundstücke Rötenweg 5 (Parz. Nr. 2187/6), Rötenweg 9 (Parz. Nr. 2187/8) und Rötenweg 11 (Teile von Parz. Nr. 2189).

Im Südosten schließt der Satzungsgebiet auf Höhe der Parzelle Nr. 2187/6 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seewiesen“ an und geht nördlich davon in den vorhandenen Innenbereich über.

Im Nordosten geht die Abgrenzung des Satzungsgebietes auf Höhe der Parzelle Nr. 4/5 in den vorhandenen Innenbereich über.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

Die von der Ergänzungssatzung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Nur Teile der Parzelle Nr. 2184 und 2186 sowie die Wegparzelle Nr. 5 („Rötenweg“) sind städtisches Eigentum.

Das Flurstück Nr. 2186 Gemarkung Baisingen ist im Flurbereinungsverfahren Mötzingen/Rottenburg-Baisingen (L 1361) beteiligt. Momentan wird das Wegenetz ausgebaut. Die Neuzuteilung folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen („Dorfbildsatzung“) grenzt am östlichen Rand an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

4.1 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die planungsrechtliche Grundlage mittels städtebaulicher Satzung zu schaffen ist sinnvoll, wenn die Einbeziehung einzelner zur Bebauung durchaus geeigneter Grundstücke mittels Bebauungsplan zu aufwändig ist. Hierbei handelt es sich um ein relativ einfach zu handhabendes Planungsinstrument und u.U. um einen geeigneten Ersatz für einen Bebauungsplan. Gerade bei kleineren Gemeinden im ländlichen Raum, deren städtebauliches Ziel nur darin besteht, in geringem Umfang neues Bauland zum Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung auszuweisen, sind städtebauliche Satzungen auf Grund der damit verbundenen geringen

Planungskosten und reduzierten Verfahrensabläufe geeignete Instrumente zur Baulandbereitstellung.

Zur verbindlichen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich am südwestlichen Rand von Baisingen im Bereich „Rötenweg“ wird eine „Innenbereichssatzung“ aufgestellt. Der Innenbereich wird parzellenscharf definiert; dadurch wird Klarheit bei der Beurteilung der Lage bzw. der Zulässigkeit eines Vorhabens erlangt.

Für den größten Teil des vorliegenden Satzungsgebietes werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB „klargestellt“. Hierfür bestehen keine materiellen Voraussetzungen. Die Satzung führt für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksteile, die bereits zum Innenbereich zählen und auf denen auch ohne Satzung ein entsprechender Bauantrag nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB genehmigt werden müsste, nicht zu neuem Baurecht; sie besitzt nur deklaratorischen Charakter. Für die betreffenden Grundstücke sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Für den Teil, der einzelne einzubeziehende Außenbereichsflächen zur Erweiterung und Abrundung des bestehenden Innenbereiches umfasst, muss eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Die materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind gegeben:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der Natura2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete),
- ein städtebaulich prägender Rahmen für eine ergänzende Bebauung,
- das problemlose Einfügen der künftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung,
- das Vorhandensein eines unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Kennzeichen einer Ergänzungssatzung sind:

- die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches, d.h. ein räumlich begrenzter Umfang zur Abrundung bzw. Begradigung des Ortsrandes oder zum „Einfangen“ von baulichem Bestand,
- die Schaffung von neuem Baurecht, da es sich zuvor nicht um zum Innenbereich gehörendes Bauland gehandelt hat (konstitutive Bedeutung).

Bei der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ handelt es sich um eine sog. „verbundene“ Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB, die klarstellende und ergänzte Teile umfasst. Die Geltungsbereiche der einzelnen Satzungsarten sind durch eine Abgrenzungslinie kenntlich gemacht. Eine verbundene Satzung unterliegt immer den Regelungen der am Verfahren beteiligten Satzungsart mit den höchsten Anforderungen; dementsprechend wird das vorliegende Verfahren von der „strengerer“ Ergänzungssatzung bestimmt.

4.2 Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Die Aufstellung einer Innenbereichssatzung - hier in Form einer Ergänzungssatzung - erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. mit der Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Dabei unterliegen nur die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nicht aber die Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen, naturschutzrechtlicher Eingriff und hierzu festgesetzter Ausgleich).

Das Planverfahren ist einem Bebauungsplanverfahren vergleichbar, jedoch unterliegen städtebauliche Satzungen nicht der Umweltprüfung und erfordern keine zusammenfassende Erklärung.

Nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist der Beschluss einer städtebaulichen Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die städtebauliche Satzung in Kraft.

Städtebauliche Satzungen unterliegen nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Sie sind vor ihrem In-Kraft-Treten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

5. Satzungsinhalte und ihre Auswirkungen

Auf der Basis der Ergänzungssatzung wird künftig die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nach § 34 BauGB beurteilt. Von der Möglichkeit, in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB (vgl. einem Bebauungsplan) zu treffen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Mit der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ werden die bereits vorhandenen „Innenbereichsgrundstücke“ verbindlich als solche gekennzeichnet bzw. „klargestellt“. Des Weiteren wird über den Bestand hinaus eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglicht. Zusätzliches Bauland (Teile der Parzellen Nr. 2184 und 2186) wird „kleinräumig“ bereitgestellt, indem ursprüngliche Außenbereichsflächen einbezogen werden; diese Ergänzung ist städtebaulich vertretbar. Durch die parzellenscharfe Abgrenzung im Bereich des Rötenweges wird der Siedlungskörper am südwestlichen Ortsrand von Baisingen abschließend definiert.

Für die Eigentümer der ausgewiesenen Baugrundstücke besteht keine Pflicht zur Umsetzung.

6. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich; die erforderlichen Straßenflächen sind nach getätigtem Grunderwerb in städtischem Eigentum.

Durch das erforderliche Planverfahren entstehen Planungskosten entsprechend HOAI in Höhe von 7.430 € (brutto) und für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Höhe von rd. 2.700 € (brutto).

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung auf der Grundlage einer Habitatstrukturanalyse am 15.12.2016 berücksichtigt (siehe Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Kap. 3.2).

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Die mit der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ vorbereitete Bebauung am Ortsrand von Baisingen wurde einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unterzogen (siehe Anlage).

Die zukünftigen Bauvorhaben beeinträchtigen die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie das Schutzgut Boden in geringem Umfang: Im Zuge der Baumaßnahmen gehen vorhandene Lebensräume verloren; Böden werden für Neubauten und Erschließung in Anspruch genommen. Der Verlust von Lebensräumen und die Überbauung von Böden sind als Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu werten und unterliegen der Eingriffsregelung.

Der mit der Ergänzungssatzung verbundene Eingriff kann teilweise vermieden, gemindert und ausgeglichen werden (Rodung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit, Anlegen eines Gartens mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen).

Rechnerisch verbleibt ein Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden (insgesamt 6.821 Ökopunkte). Dieses könnte über Maßnahmen des Ökokontos unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes ausgeglichen werden. Kosten in Höhe von rd. 7.500 € (brutto) sind dann anzusetzen.

Ein Teil der Kompensation wäre durch das Anlegen einer Obstwiese auf der Parzelle Nr. 2188/3 südlich des Planbereiches denkbar (max. 5.020 Ökopunkte), wodurch auch ein Beitrag zur Ortsrandeingrünung geleistet würde. Die Wiederherstellungskosten würden sich unter Anrechnung dieser Maßnahme auf rd. 6.000 € (brutto) belaufen.

Dieser Vorschlag des Gutachters wird jedoch nicht aufgegriffen.

Die private Parzelle Nr. 2188/3 wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht zur Verfügung stehen. Die Kompensation wird ausschließlich über das Ökokonto abgewickelt werden (Kosten in Höhe von rd. 7.500 € brutto).

Im Rahmen von Überlegungen zum Ökokonto werden derzeit einige Grundstücke, z.B. entlang des Seewiesengrabens, dahingehend untersucht, inwieweit Maßnahmen zu deren Aufwertung ergriffen werden können. Diese Bereiche befinden sich in räumlicher Nähe zum Eingriffsort und werden insb. hinsichtlich der aktuell betroffenen Schutzgüter Arten, Lebensräume und Boden überprüft.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans ein Gesamtkonzept unter dem Begriff „Biotopvernetzung“ erstellt, in das Maßnahmen zum Ausgleich der jeweils betroffenen Schutzgüter eingebunden werden können.

Rottenburg am Neckar, den 30.08.2017

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage:

Ergänzungssatzung Rötenweg, Rottenburg-Baisingen,
Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung; Gutachten Nr. 2164153, HPC AG, Rottenburg am Neckar

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2164153	Gesamt: 3	09.02.2017

**Ergänzungssatzung Rötenweg,
Rottenburg-Baisingen**

– Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung –

Auftraggeber **Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt**

Anzahl der Seiten: 18
Anlagen: 1

INHALT:	Seite
1	Veranlassung 4
2	Lage und Nutzung des Plangebiets 4
3	Schutzgebiete, geschützte Biotop, Artenschutz 6
3.1	Schutzgebiete und geschützte Biotop 6
3.2	Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG 6
4	Darstellung des geplanten Vorhabens 7
5	Abarbeitung der Eingriffsregelung 8
5.1	Schutzgut Arten und Lebensräume 9
5.2	Schutzgut Boden 11
5.3	Schutzgut Wasser 12
5.4	Schutzgut Klima/Luft 13
5.5	Schutzgut Landschaft/Erholung 13
6	Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Planbereichs 14
6.1	Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar 14
6.2	Ausgleich durch Anlegen einer Obstwiese südlich des Planbereichs 15
7	Abschließende Bewertung 17

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Planbereichs der Ergänzungssatzung Rötenweg 4
Abbildung 2: Außenbereichsflächen innerhalb des Planbereichs der Ergänzungssatzung Rötenweg 5
Abbildung 3: Übersicht über den im Außenbereich gelegenen Teil des Planbereichs (Flst. Nr. 2184 im Vordergrund), Blickrichtung nach Westen 6
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Ausführungsplanung zum Ausbau Rötenweg mit Abgrenzung des betroffenen Außenbereichs 8
Abbildung 5: Luftbild des Gebiets mit Planbereich der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ 9
Abbildung 6: Blick über die Obstwiese im Außenbereich (Flst. Nr. 2184) nach Osten 10
Abbildung 7: Detailaufnahme der Wirtschaftswiese im Unterwuchs mit Gräsern und Kräutern 10
Abbildung 8: Mögliche Ausgleichsfläche im Westen von Flurstück Nr. 2188/3, Blickrichtung nach Nordosten 16
Abbildung 9: Mögliche Ausgleichsflächen südlich des Planbereichs 16

TABELLEN:	Seite
Tabelle 1: Biotoptypen am Standort und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	11
Tabelle 2: Natürliche Funktionen der vorkommenden Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	12
Tabelle 3: Anzurechnende Flächen zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten (Pflanzung und Pflege).....	14
Tabelle 4: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet Rötenweg.....	15
Tabelle 5: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet Rötenweg unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 2220/2.....	17

ANHANG:

- 1 Quellen- und Literaturverzeichnis

ANLAGEN:

- 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 1.1 Detailbilanz Biotoptypen
 - 1.2 Detailbilanz Boden

1 Veranlassung

Das Gebiet „Rötengeweg“ in Rottenburg-Baisingen soll weiter entwickelt werden. Für den Teil des Gebiets, der dem derzeitigen Außenbereich zuzuordnen ist, soll eine Ergänzungssatzung beschlossen werden. Für die davon betroffene Fläche ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung nach § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit entsprechender Bilanzierung erforderlich [1].

Der vorliegende Bericht wurde von der HPC AG, Standort Rottenburg, erstellt. Er integriert grünordnerische Hinweise zum Bauvorhaben. Grundlagen des naturschutzfachlichen Beitrags bilden:

- Unterlagen zum Planbereich und Angaben der Stadt Rottenburg am Neckar,
- eine fachbezogene Ortsbegehung im Dezember 2016 zur Erhebung von Aspekten des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie des Landschaftsbilds,
- vorhandene Unterlagen zu den geforderten Inhalten. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Baisingen, dem westlichsten Ortsteil der Stadt Rottenburg am Neckar (s. Abbildung 1).

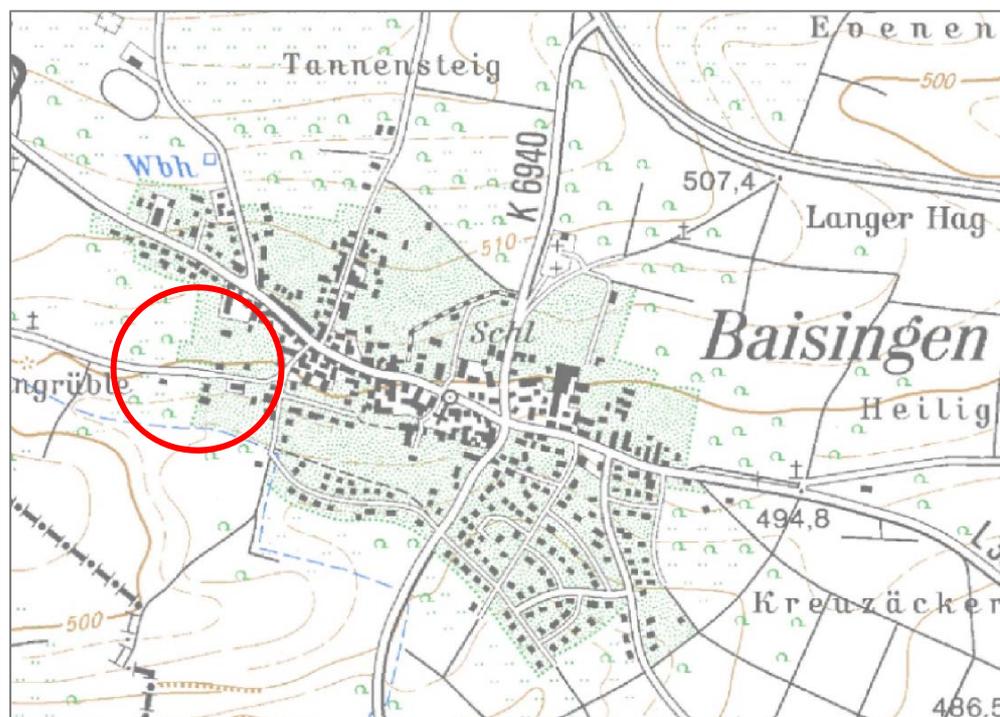


Abbildung 1: Übersicht zur Lage des Planbereichs der Ergänzungssatzung Rötengeweg
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW Baden-Württemberg, 2016)

Der Planbereich der Ergänzungssatzung beinhaltet am westlichen Rand u. a. Flurstück Nr. 2184 sowie einen kleinen Teil von Flurstück Nr. 2186, nördlich des Rötenwegs (s. Abbildung 2). Diese ca. 600 m² große Teilfläche gehört zum Außenbereich; sie liegt derzeit als Obstwiese vor (i. W. Apfelbäume).

Entlang ihrer nördlichen Grenze, auf dem Nachbargrundstück, befindet sich eine Thujahecke. Die südliche Begrenzung bildet der Rötenweg (vgl. Abbildung 3). Der östliche Teil des Flurstücks Nr. 2186 ist bebaut (Adresse „Rötenweg 8“), nach Westen erstreckt sich die freie Landschaft. Im weiteren Umfeld liegen weitere bereits bebaute Grundstücke. An den Ortsrand schließen sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärten an.

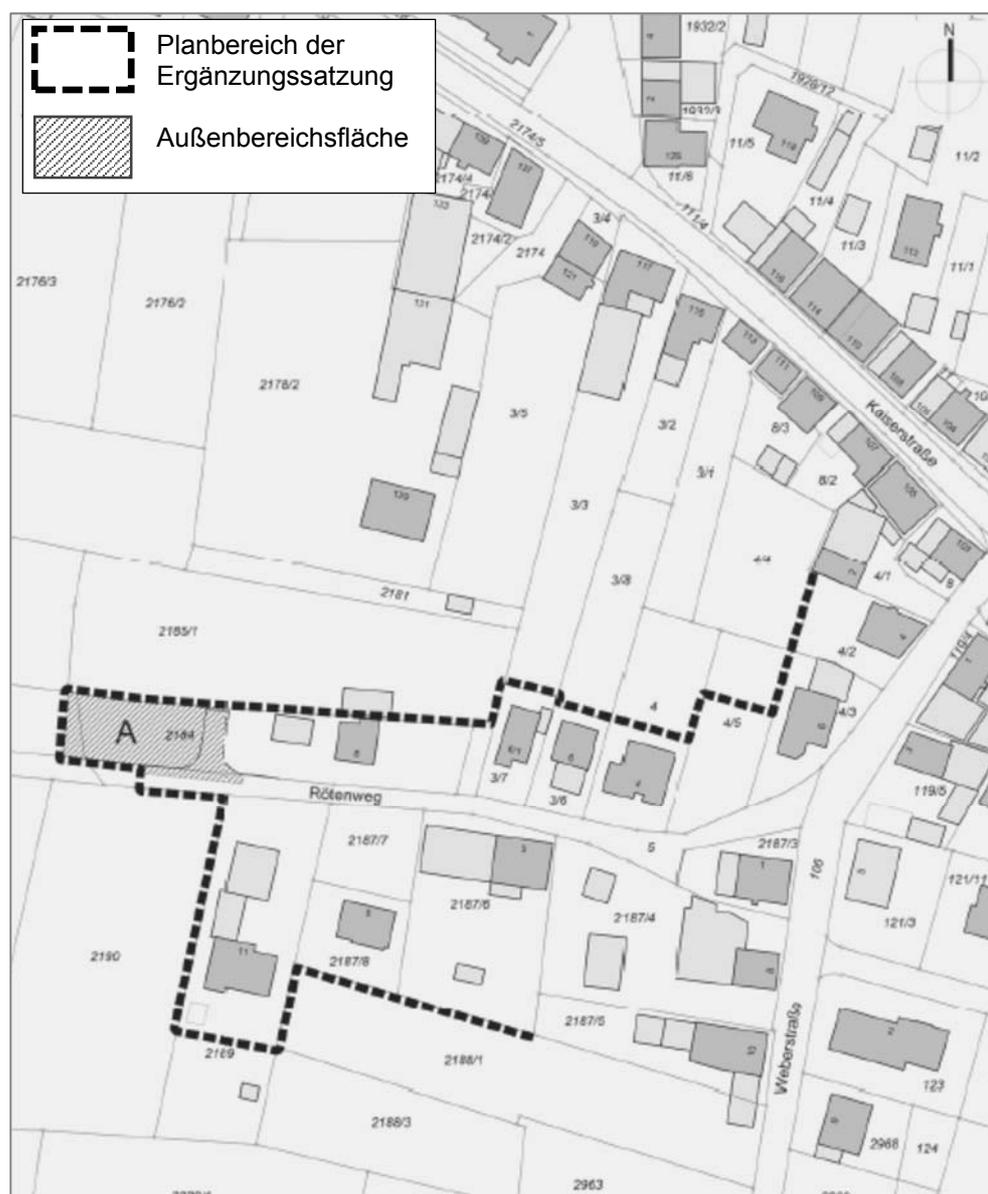


Abbildung 2: Außenbereichsflächen innerhalb des Planbereichs der Ergänzungssatzung Rötenweg
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, 2016)



Abbildung 3: Übersicht über den im Außenbereich gelegenen Teil des Planbereichs (Flst. Nr. 2184 im Vordergrund), Blickrichtung nach Westen
(Foto: HPC AG 15.12.2016)

3 Schutzgebiete, geschützte Biotop, Artenschutz

3.1 Schutzgebiete und geschützte Biotop

Die geplante Erweiterungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) [4] und geschützten Biotopen.

Sie ist Teil der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“.

3.2 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung berücksichtigt. Als Grundlage wurde eine Habitatstrukturanalyse herangezogen. Die Habitatstrukturen wurden am 15.12.2016 erfasst. Kartierungen zur Erfassung geschützter Arten fanden nicht statt. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden:

- Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Offenlandbereichen kann die betroffene Obstwiese als Teilfläche eines Nahrungsraums für Fledermäuse dienen. Essenzielle Nahrungsgebiete sind nicht betroffen. Die Obstbäume weisen keine tieferen Höhlen auf; stellenweise sind Rindenspalten und Astlöcher vorhanden. Bis auf diese tagsüber nutzbaren Ruhequartiere für einzelne Individuen bietet der betroffene Bereich keine Quartiermöglichkeiten (Wochenstuben, Winterquartiere) für diese Artengruppe.

- Die Gehölze (i. W. Obstbäume) bieten generell Brutmöglichkeiten für europäische Vogelarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und im Hinblick auf die Nutzung der umgebenden Gärten ist das Artenspektrum auf häufige, an Störungen gewöhnte Vogelarten beschränkt. Offenlandbrüter sind nicht zu erwarten.
- Für das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibien- und Reptilienarten lagen im Plangebiet keine Hinweise vor.
- Das Grünland im Unterwuchs ist grasdominiert und wird regelmäßig mehrmals im Jahr gemäht. Hinweise auf Raupenfutterpflanzen europarechtlich geschützter Falterarten liegen nicht vor. Aufgrund dieser strukturellen und standörtlichen Gegebenheiten ist auch das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten der wirbellosen Tiergruppen unwahrscheinlich.

Die vorhandenen Unterlagen sowie die Begehung lieferten keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten auf der zu betrachtenden Fläche.

Werden die Bäume im Gebiet und ggf. Sträucher am Gebietsrand gerodet, so könnten als Folge ruhende Fledermäuse sowie Vögel und ihre Gelege getötet, verletzt oder zerstört werden. Dies entspräche dem Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG. Um zu verhindern, dass der Verbotstatbestand eintritt, sollten die Gehölzrodungen außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel erfolgen.

4 Darstellung des geplanten Vorhabens

Der bestehende Innenbereich entlang des Rötenwegs soll am westlichen Ende mit einer Wendefläche und einem weiteren Wohnbaugrundstück abgerundet werden. Der westliche Teil des betroffenen Flurstücks Nr. 2184 sowie der überplante Teilbereich von Flurstück Nr. 2186 befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Insgesamt ist eine weitgehende Erschließung beidseits des Rötenwegs vorgesehen. Mit der Ergänzungssatzung wird die Umgestaltung ermöglicht. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Satzungsgebiet bereits als vorhandene gemischte Baufläche dargestellt [18].

Der Planbereich der Ergänzungssatzung Rötenweg umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,85 ha, die Fläche im Außenbereich beträgt ca. 600 m². Nach Westen von der Weberstraße abzweigend ist der Rötenweg beidseits bereits weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Einzelne Baulücken sind noch vorhanden.

Die geplante Neubebauung soll sich mit ihrem Wohngebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung mit ihrer typisch dörflich geprägten Bebauung einfügen. Die Erschließung erfolgt vom Rötenweg aus. Die Zugänglichkeit der weiter westlich liegenden Gärten und landwirtschaftlichen Flächen wird über den weiteren Verlauf des Rötenwegs sichergestellt. Eine dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechende Durch- bzw. Eingrünung des Baugrundstücks wird angestrebt. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassersystem.

Als Grundlage der Eingriffsbeurteilung kann die Ausführungsplanung zum Ausbau Rötengew herangezogen werden [13]. Die Erschließungsplanung sieht eine Wegbreite von 5,25 m mit einer überwiegend ca. 4,60 m breiten bituminösen Fahrbahn vor. Als Wendefläche dient eine entsprechend gestaltete, nach Norden abzweigende Stichachse. Vorgesehen ist diese zwischen bestehender Bebauung und dem neuen Baugrundstück.

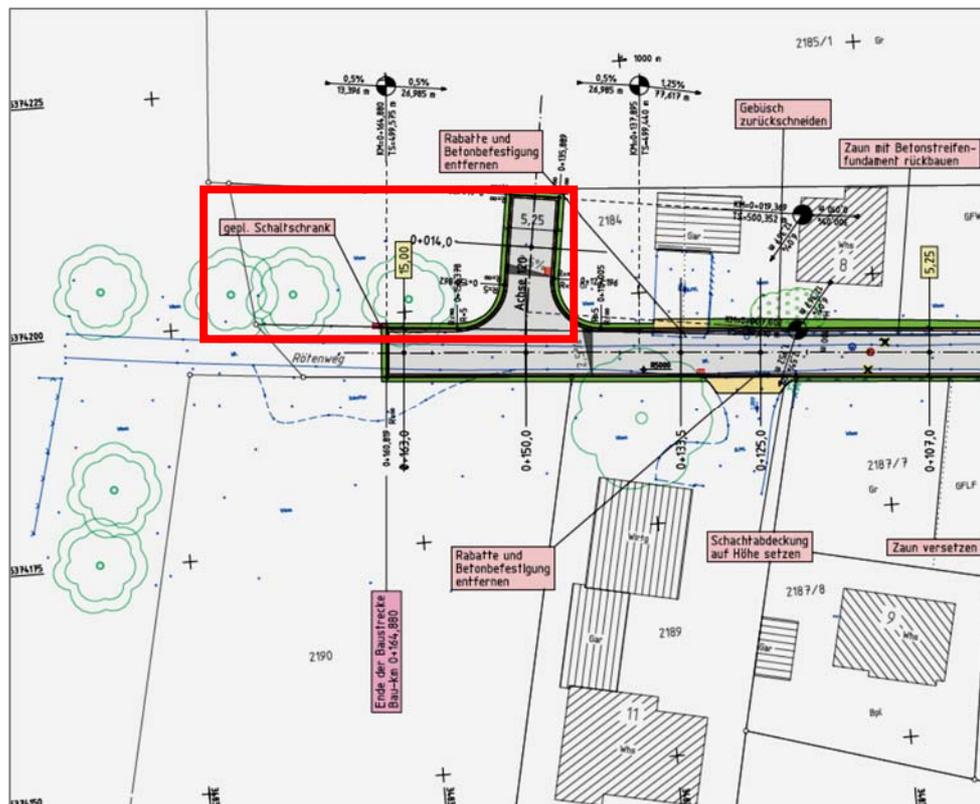


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Ausführungsplanung zum Ausbau Rötengew mit Abgrenzung des betroffenen Außenbereichs
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, 2016)

Entsprechend der Nutzung im Umfeld (ca. GRZ 0,3 plus 50 % Überschreitung für Nebenanlagen) wird folgende Flächenbilanz angenommen:

Gesamtfläche:	ca. 600 m ²
Erschließung (Straßenverbreiterung, Stichstraße):	ca. 160 m ²
Grundstück, überbauter Teil:	ca. 200 m ²
Grundstück, Garten:	ca. 240 m ²

5 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Nachfolgend werden die Schutzgüter des Naturhaushalts und die Landschaft dargestellt und bewertet (Bestandsanalyse). Zu jedem Schutzgut wird die Erheblichkeit der ggf. erfolgenden Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ermittelt.

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse bildet eine fünfstufige Bewertung, die sich an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung [12] bzw. der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) [17] orientiert. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden bei der Darstellung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und der Umgebung wurden am 15.12.2016 im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst. Von der Planung in Anspruch genommen wird eine Teilfläche im Außenbereich (s. Abbildung 2 und Abbildung 5).

Der westliche Teil von Flurstück Nr. 2184 sowie der angrenzende Bereich von Flurstück Nr. 2186 weisen einen Obstbaumbestand mit einer Wirtschaftswiese im Unterwuchs auf. Betroffen sind i. W. Apfelbäume mittleren Alters und einem Stammumfang von max. 60 cm. Der Grünlandbestand entspricht einer Fettwiese mittlerer Standorte. Die Artenzusammensetzung ist durch regelmäßige Mahd geprägt. Die südliche Begrenzung bildet der versiegelte Rötenweg. Die Heckenstruktur an der nördlichen Grenze wurzelt auf dem Nachbargrundstück. Der östliche Teilbereich von Flurstück Nr. 2184 ist mit einem Wohnhaus und den zugehörigen Nebengebäuden bebaut (Adresse: „Rötenweg 8“, vgl. Abbildung 5 bis Abbildung 7).

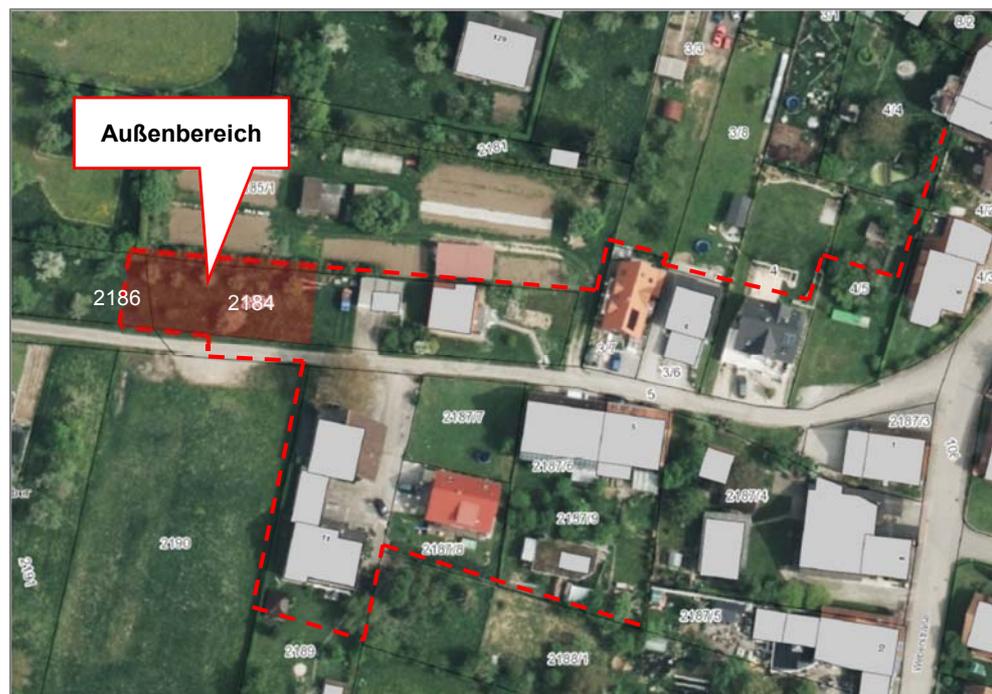


Abbildung 5: Luftbild des Gebiets mit Planbereich der Ergänzungssatzung „Rötenweg“
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, 2016)



Abbildung 6: Blick über die Obstwiese im Außenbereich (Flst. Nr. 2184) nach Osten
(Foto: HPC AG 15.12.2016)



Abbildung 7: Detailaufnahme der Wirtschaftswiese im Unterwuchs mit Gräsern und Kräutern
(Foto: HPC AG 15.12.2016)

Die ökologische Bedeutung der Strukturen als Lebensraum ist in Tabelle 1 dargestellt.

Struktur	Biotyp		Ökolog. Bedeutung
Obstwiese	45.40b/33.41	Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte, Abschlag x 0,7, da überwiegend mittelstämmige Bäume	mittel (13 + 6) x 0,7

Tabelle 1: Biotypen am Standort und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zu betrachten:

- Durch Entfernung von Gehölzen sowie durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung werden in geringem Maße Lebensräume (ca. 360 m²) in Anspruch genommen. Der Verlust der bisherigen Lebensräume ist dauerhaft und als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.
- Zum Ausgleich wird im zukünftigen Baugrundstück eine Gartenfläche mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen angelegt. Vorgeschlagen werden zwei Obstbäume am westlichen Grundstücksrand, d. h. am Ortsrand.

Anlage 1.1 enthält die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Bewertung erfolgt anhand des Feinmoduls bzw. Planungsmoduls der LUBW, angepasst an die örtlichen Ausprägungen [11]. Wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, kann der mit der Ergänzungssatzung verbundene Eingriff teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.416 Ökopunkten.

5.2 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebiets besteht nach Angaben der Geologischen Karte aus der obersten Muschelkalkregion, dem Trigonodusdolomit (mo₈, d. h. dolomitischem Kalkstein und Dolomitstein mit Tonmergelsteinlagen) [3], [8]. Stellenweise können geringmächtige Reste der Decklage (Löss-/Verwitterungslehm) vorhanden sein. Dieser Untergrund ist Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Gebiet. Demnach liegen dort Rendzinen bzw. unter landwirtschaftlicher Nutzung meist Braune Rendzinen vor, d. h. flache Böden mit mittlerem Humusgehalt [6], [8]. Diese Böden sind im Gebiet des Oberen Muschelkalks weit verbreitet.

Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 BBodSchG [5] zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" [9] unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden [10]. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen zusammengestellt.

Bodentypen	Ökologische Bedeutung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel (1,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering bis mittel (1,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel (2)
Ökologische Bedeutung	gering bis mittel (1,67)

Tabelle 2: Natürliche Funktionen der vorkommenden Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Ein Sonderstandort für natürliche Vegetation liegt nicht vor. Insgesamt kann von einer geringen bis mittleren Bedeutung des Bodenpotenzials ausgegangen werden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Mit den zukünftigen Baumaßnahmen werden natürliche Böden überplant. Zulässig wird die Überbauung bzw. Versiegelung einer Fläche von ca. 360 m². Die vollständige Versiegelung von Böden ist als Eingriff zu werten, da der Boden hierdurch seine natürlichen Funktionen verliert.
- Die zukünftigen Baumaßnahmen sind mit Bodenbewegungen verbunden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen infolge von Bodenabtrag bzw. -auftrag sind bei fachgerechtem Umgang mit den Böden als unerheblich einzustufen [16].

Anlage 1.2 enthält die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Bewertung erfolgt anhand der Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [10] in Verbindung mit der ÖKVO [17]. Für den Boden ist danach ein Kompensationsdefizit von insgesamt 2.405 Ökopunkten gegeben.

5.3 Schutzgut Wasser

Gemäß der Hydrogeologischen Karte, Maßstab 1 : 50.000 [8], steht im Untergrund des Planbereichs der Obere Muschelkalk an. In dieser geologischen Schicht ist das bedeutendste Grundwasservorkommen der Umgebung zu finden. Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebiets Bronnbachquelle, welches das genannte Grundwasservorkommen erschließt. Die verkarsteten Schichten des Oberen Muschelkalks weisen eine gute Durchlässigkeit auf. Soweit die natürlichen Bodenverhältnisse noch vorhanden sind, kann eine Deckschicht mit einer mittleren Filter- und Pufferkapazität angenommen werden. Insgesamt kommt der Fläche in Bezug auf das Grundwasser eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind nicht im Gebiet vorhanden. Ein südlich des Planbereichs verlaufender Graben wies zum Zeitpunkt der Ortsbegehung keine Wasserführung auf, er dient vermutlich vorwiegend der Entwässerung umliegender landwirtschaftlicher Flächen.

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Wasser bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [12].

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Mit den zukünftigen Baumaßnahmen werden Flächen neu versiegelt. Dadurch ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Betroffen ist eine Fläche von ca. 360 m².

Bezogen auf den Grundwasserleiter ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu werten. Der Vorfluter ist nicht betroffen, da das Gebiet im bestehenden Mischsystem entwässert wird.

5.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Baisingen. Im Umfeld liegen landwirtschaftlich und als Gärten genutzte Flächen, im weiteren Umfeld befinden sich Waldflächen.

Das klimatische Ausgleichspotenzial der überplanten Flächen, d. h. ihre Bedeutung für die Kaltluftentstehung und als Kaltluftleitbahn, ist aufgrund der Lage am Ortsrand und wegen der geringen Flächengröße von untergeordneter Bedeutung. Eine Siedlungsrelevanz ist nicht vorhanden. Insgesamt besteht eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Die Inanspruchnahme der bisher nicht versiegelten Freifläche hat eine geringfügige Verringerung des klimatischen Ausgleichspotenzials zur Folge. Baisingen ist ländlich geprägt und nur sehr gering vorbelastet. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft nicht als erheblich zu werten.

5.5 Schutzgut Landschaft/Erholung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Untereinheit der Oberen Gäue. Es liegt am Ortsrand von Baisingen, einer ländlich geprägten Gemeinde. Im Umfeld prägen Äcker, Wiesen und Obstwiesen das Landschaftsbild. Die Ortsrandlage ist von Wegen durchzogen, welche auch für die landschaftsbezogene Erholung genutzt werden. Der Verbindungsweg vom Ort in die freie Landschaft bleibt im Gebiet erhalten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zu betrachten:

- Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Bebauung unempfindlich gegenüber den zukünftigen Baumaßnahmen. Die Bebauung soll sich am Bestand orientieren und fügt sich voraussichtlich gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dafür sorgen u. a. Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstücks.
- Es wird empfohlen, zwei Obstbäume am Übergang zur freien Landschaft (im Westen des Grundstücks) zu pflanzen. Insgesamt ist keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

6 Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Planbereichs

6.1 Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar

Eine Möglichkeit des Ausgleichs der nicht im Gebiet auszugleichenden Eingriffe bei den Schutzgütern „Arten und Lebensräume“ und „Boden“ ist die Kompensation über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes [7], [14].

Nachfolgend werden die Kosten ermittelt, die zur Wiederherstellung der verlorenen Funktionen des Naturhaushalts theoretisch notwendig werden.

Ermittlung der anzurechnenden Fläche

Die Grundlagen zur Ermittlung der anzurechnenden Fläche sind in Tabelle 3 dargestellt. Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 1.1) verbleibt ein Ausgleichsdefizit. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume ist i. W. anlagenbedingt, d. h. durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufen. Die anzurechnenden Flächen ergeben sich daher anteilig aus den zulässigen bebaubaren bzw. versiegelten Flächen.

Ausgleichsdefizit Ökopunkte Prozent	4.416 Punkte 57 %
Zulässige bebaubare/versiegelte Fläche	360 m ²
Eingriffsfläche	205 m ²

Tabelle 3: Anzurechnende Flächen zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten (Pflanzung und Pflege)

Ermittlung der Wiederherstellungskosten

Anzurechnende Obstwiese: 205 m² mit 2 Obstbäumen (1 Baum/100 m²)

Als Grundlage zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten wurden die in der folgenden Tabelle 4 aufgeführten Parameter verwendet.

Pos.	Beschreibung	Einzelkosten	Fläche (m ²)	Gesamtkosten
1	Grunderwerb*	7,00 €/m ²	360	2.520,00 €
2	Entsiegelung	7,00 €/m ²	360	2.520,00 €
3	Kostenansatz Wirtschaftswiese**			
3.1	Bereitstellung Saatgut Streuobstwiese, 3,5 g/m ²	35 €/kg	205	25,11 €
3.2	Ansaat von Gräsern und Kräutern in ebenem Gelände (Breitsaat), durch Landwirt	386,65 €/ha	205	7,93 €
3.3	Mahd mit Kreiselmäherwerk am Allrad-schlepper mit Ladewagen, durch Landwirt, 2 x jährlich, 5 Jahre	184,86 €/ha (pro Mahd)	205	37,90 €
4	Kostenansatz Obstbäume			
4.1	Obstbaum (Hochstamm, 3 x v., StU 16 - 18 cm)	575 €/Stk.	2 Stk.	1.150,00 €
4.2	Pflanzung**	5,67 €/Stk.	2 Stk.	11,34 €
4.3	Pflege** (2 Pflegegänge/5 Jahre)	7,67 €/Pflegegang und Stk.	4 Einsätze	30,68 €
		Summe netto		6.302,96 €
		MwSt. 19 %		1.197,56 €
		Summe brutto		7.500,52 €

* Bodenrichtwerte Gemarkung Baisingen (2012) [15]

** Kostendatei Naturschutz und Landschaftspflege [2]

Tabelle 4: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet Rötengeweg

Zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet ist die Zahlung von 7.500,52 € (brutto) auf das städtische Ökokonto erforderlich.

6.2 Ausgleich durch Anlegen einer Obstwiese südlich des Planbereichs

Alternativ könnten Flächen südlich des Planbereichs zur Kompensation der nicht im Gebiet auszugleichenden Eingriffe herangezogen werden. Dort besteht auf dem östlichen Teilbereich von Flurstück Nr. 2188/1 bereits eine Festsetzung als Ausgleichsfläche für das benachbarte Baugebiet Seewiesen.

Der westliche Teilbereich von Flurstück Nr. 2188/1 wird derzeit als Garten genutzt (s. Abbildung 9). Er weist bereits heute einen beachtlichen Gehölzanteil auf (Bäume und Sträucher). Eine Aufwertung, z. B. durch Anlegen einer Obstwiese, ist kaum möglich.

Das südlich an die westliche Teilfläche von Flurstück Nr. 2188/1 grenzende Flurstück Nr. 2188/3 wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt (s. Abbildung 8). Dort kann eine Obstwiese angelegt werden (s. Abbildung 9).



Abbildung 8: Mögliche Ausgleichsfläche im Westen von Flurstück Nr. 2188/3, Blickrichtung nach Nordosten
(Foto: HPC AG 15.12.2016)

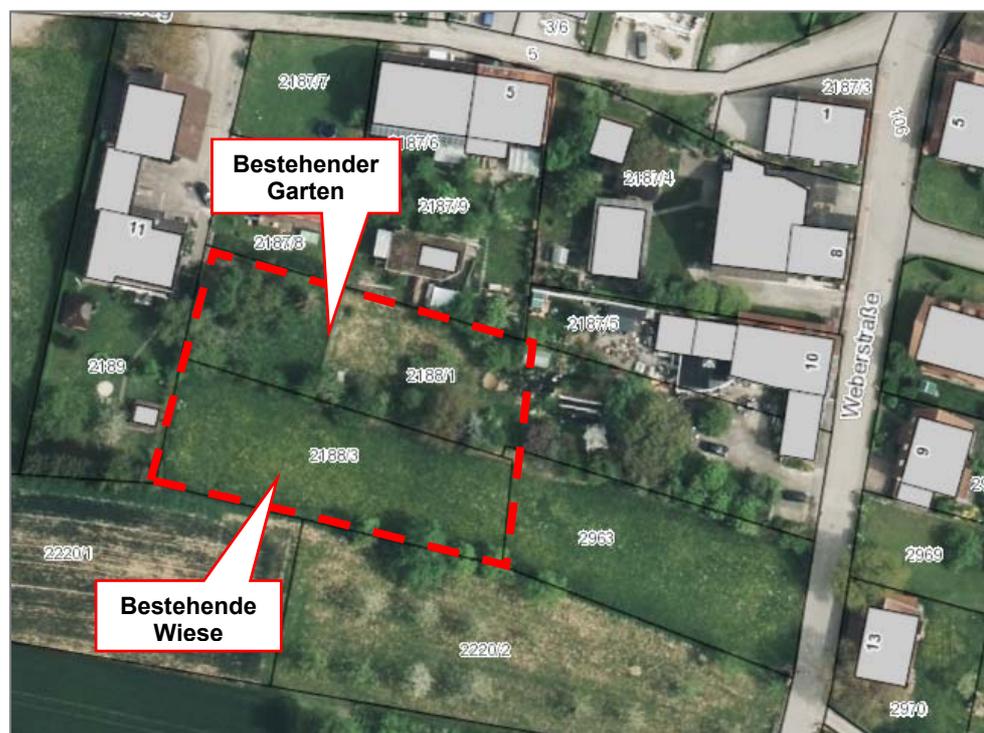


Abbildung 9: Mögliche Ausgleichsflächen südlich des Planbereichs
(Quelle: Kartendienst der LUBW/Stadt Rottenburg, 2016)

In Verbindung mit dem Obstbaumbestand auf Flurstück Nr. 2220/2 kann diese Maßnahme zudem zur Ortsrandeingrünung beitragen. Das Ausgleichspotenzial kann wie folgt abgeschätzt werden:

Größe der Fläche:	ca. 1.255 m ²	
Wertpunkte Bestand:	Wirtschaftswiese (13 Punkte/m ²)	ca. 16.315 Ökopunkte
Wertpunkte Planung:	Obstwiese (13 + 4 Punkte/m ²)	max. ca. 21.335 Ökopunkte
Bilanz		max. ca. 5.020 Ökopunkte

Mit der Anpflanzung von einheimischen Obstbäumen (Hochstämmen) kann eine Aufwertung um 5.020 Ökopunkten erreicht werden. Damit ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensräume möglich. Die Wiederherstellungskosten würden wie folgt reduziert (s. Tabelle 5):

Pos.	Beschreibung	Einzelkosten	Fläche (m ²)	Gesamtkosten
1	Grunderwerb*	7,00 €/m ²	360	2.520,00 €
2	Entsiegelung	7,00 €/m ²	360	2.520,00 €
		Summe netto		5.040,00 €
		MwSt. 19 %		957,60 €
		Summe brutto		5.997,60 €

* Bodenrichtwerte Gemarkung Baisingen (2012) [15]

Tabelle 5: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet Rötenweg unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 2220/2

7 Abschließende Bewertung

Die mit der Ergänzungssatzung Rötenweg vorbereitete Bebauung am Ortsrand von Baisingen wurde einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unterzogen.

Die zukünftigen Bauvorhaben beeinträchtigen die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie das Schutzgut Boden in geringem Umfang. So gehen die derzeit vorhandenen Lebensräume im Zuge der Baumaßnahmen verloren, weiterhin werden Böden im überplanten Gebiet für Neubauten und Erschließung in Anspruch genommen. Der Verlust von Lebensräumen und die Überbauung von Böden sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten und unterliegen der Eingriffsregelung.

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum (Teil-)Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gebiets wird vorgeschlagen:

- Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Vogelbrutzeit
- Anlegen eines Gartens mit einheimischen Laub- und/oder Obstbäumen (Hochstamm)

Nach der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibt mit derzeitigem Kenntnisstand jeweils ein Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden. Dieses entspricht insgesamt 6.821 Ökopunkten.

Soll dieses über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar, unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes kompensiert werden, sind Kosten von brutto 7.500,52 € anzusetzen.

Ein Teil der Kompensation kann durch Anlegen einer Obstwiese auf Flurstück Nr. 2188/3 erfolgen (max. ca. 5.020 Ökopunkte). Das Grundstück liegt südlich des Planbereichs der Ergänzungssatzung. Die Maßnahme würde den Eingriff in das Schutzgut Arten/Lebensräume vollständig ausgleichen und zudem zur Ortsrandeingrünung beitragen. Die Wiederherstellungskosten würden sich unter Anrechnung dieser Maßnahme auf brutto 5.997,60 € belaufen.

HPC AG

Projektleiterin

Projektbearbeiterin

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biol.

Roswitha Beier-Groß
Dipl.-Agrarbiol.

ANHANG 1

Quellen- und Literaturverzeichnis

Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- [2] Bayerisches Landesamt für Umwelt (2012): Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Fortschreibung 2010/2011
- [3] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte, Maßstab 1 : 25.000, Blatt Nr. 7418 Nagold, Freiburg i. Br., 1967
- [4] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I Nr. 51, 2009
- [5] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502
- [6] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt Nr. 7418 Nagold, Freiburg i. Br., 1993
- [7] Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele (2002): Öko-Konto Rottenburg - Konventionen zur Berechnung der Wiederherstellungskosten, Gutachten-Nr. IUB 02-RB-0197, Rottenburg.
- [8] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2016): Kartenviewer, Geologische Karte 1 : 50.000 (GK 50), Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK 50) und Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50); Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 19.01.2017
- [9] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, Karlsruhe
- [10] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Karlsruhe
- [11] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005
- [12] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung, Oktober 2005
Ergänzt durch: StadtLandFluss (08/2010): Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen
- [13] Stadt Rottenburg am Neckar (2016): Unterlagen zur Ergänzungssatzung „Rötengeweg“, Stand November 2016
- [14] Stadt Rottenburg am Neckar (2001): Öko-Konto-Modell Rottenburg am Neckar, Beiträge zur Stadtentwicklung Bd. 17
- [15] Stadt Rottenburg: Bodenrichtwertkarte, <http://www.rottenburg.de/sixcms/detail.php?id=72545&lnav=21>, download 26.01.2017
- [16] Umweltministerium Baden-Württemberg (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart

- [17] Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010
- [18] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach: Flächennutzungsplan rechtskräftig seit 28.06.2001 (Gesamttitle: Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar; 16)

ANLAGE 1

Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

- 1.1 Detailbilanz Biotoptypen
- 1.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m ²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Obstwiese	600	45.40b/3 3.41	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese mittlerer Standorte) Abschlag (x 0,7) da überwiegend mittelstämmige Bäume	mittel	13	7.800
Gesamtfläche	600				Summe	7.800

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m ²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Nutzung als Wohnbaufläche und Garten mit Hausbäumen	200	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (völlig versiegelter Platz / Gebäude)	sehr gering	1	200
	240	60.63	Mischtyp von Nutz- und Ziergarten	gering	6	1.440
	2 Stück	45.30a	2 einheimische Bäume auf geringwertigem Biotoptyp (Garten) StU 18 bis 20 cm + 80 cm Zuwachs = 99 cm	198	8	1.584
Verkehrsflächen	160	60.21	Straße, Weg	sehr gering	1	160
Gesamtfläche	600				Summe	3.384

Es besteht ein Ausgleichsdefizit (Ökopunkte) von: 4.416

Das Defizit beträgt anteilig: 57%

Detailbilanz Schutzgut Boden

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	ca. [m ²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
natürlich anstehende Böden	360	Überbauung (Gebäude, Nebenanlagen, Straße)	1,67	0,00	601	2.405
Summe KB					Eingriff (Versiegelung)	2.405
					Kompensationswirkung	
Kompensation	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x (BnM-BvM)	
	ca. [m ²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Maßnahme	0		0,00	0,00	0	0
Summe KW					0	0
E/A Bilanz (KB-KW)						-2.405

Erläuterungen

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