



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „UNTERE WIESEN - ERWEITERUNG“

Begründung vom 23.08.2018



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

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

**Anlage 1:
Städtebauliches Konzept vom 30.05.2018**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung hat seit vielen Jahren eine große Bedeutung für die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Aktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken war vorrangiges Ziel. Dadurch wurde der Bedarf an Neubauf Flächen verringert.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Baisingen gibt es derzeit insgesamt 37 Baulücken - 27 in ausgewiesenen Baugebieten, 10 in der „unbeplanten“ Ortslage - und alle im Privateigentum (Stand: 01.05.2018).

Am 26.01.2016 hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen zur Wohnbaulandentwicklung als „Wohnbaulandprogramm 2025“ beschlossen (BV 2015/280). Basis hierzu bildete der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2014, dass nur noch Baugebiete ausgewiesen werden, wenn alle Flächen innerhalb eines Plangebietes im Eigentum der Stadt sind.

In Baisingen wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms drei potentielle Wohnbaugebiete für eine künftige Entwicklung betrachtet (Hinter dem Schlossgarten - Erweiterung, Ölacker, Untere Wiesen - Erweiterung). Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde die Erweiterungsfläche zum Bereich „Untere Wiesen“ priorisiert und soll nun realisiert werden.

Mit der Ausweisung eines ergänzenden Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze auch mittelfristig gesichert werden. Es können insgesamt ca. 27 Baugrundstücke geschaffen werden. Mit der Erweiterung der „Untere Wiesen“ wird der Ortsrand abgerundet und die bauliche Entwicklung am südöstlichen Rand von Baisingen abgeschlossen.

Am 26.04.2017 hat der Ortschaftsrat Baisingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Wiesen - Erweiterung“ gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes - Variante 4 - vom 06.09.2016 sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Baisingen gefolgt und hat am 30.05.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Zusätzlich wurde vorgegeben, dass die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser eine Größe von durchschnittlich 500 m² nicht überschreiten sollen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.11.2017) ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Baisingen in Verlängerung der Tiergarten- und der Stauffenbergstraße. Es handelt sich um eine leicht geneigte Süd-West-Hanglage. Das Gelände weist ein annähernd gleichmäßiges Gefälle auf (Höhenlage: 488 müNN bis 483 müNN).

Der ca. 1,5 ha große Planbereich wird

- im Osten durch die bebauten Grundstücke Stauffenbergstraße 22, 24 und 26 begrenzt,
- im Süden durch die Wegparzellen der geschotterten Feldwege Flst. Nr. 393 und 468,
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Parzelle Flst. Nr. 490/2,
- im Norden durch die bebauten Grundstücke Tiergartenstraße 22, Paul-Lincke-Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Franz-Lehar-Straße 12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen (oder Teilflächen der Parzellen) Flst. Nr. 458, 463, 464, 465, 467, 469/1, 469, 470, 472, 474, 488/3, 488, 489, 490/1, 2952, 2954 und 2955.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001 / 20.10.2010; diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der privaten Parzellen Nr. 464 (ca. 626 m²) und 489 (ca. 76 m²) befinden sich alle übrigen Parzellen in städtischem Eigentum.

4.3 Planungsrecht

Um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich „Untere Wiesen - Erweiterung“ grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Unter Wiesen“, rechtsverbindlich seit 09.10.1978 (1. Änderung vom 26.02.1982: Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe und Änderung der Geschoszahl; 2. Änderung vom 15.06.1988: Regelungen zu Nebenanlagen; 14.09.1995: Ergänzung der Gaubensatzung).

Der aktuelle Planbereich überlagert den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Untere Wiesen“ aus dem Jahr 1978 mit den Parzellen Nr. 2952 und 2955 und ersetzt diesen dort.

5. Verfahrensart

Nachdem die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich am 13.05.2017 in Kraft getreten ist, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren, d.h. die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist möglich.

5.1. Verfahrenswahl

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, obliegt die Entscheidung für ein Verfahren der Gemeinde (freiwillige Wahl); eine Begründung hierzu ist nicht erforderlich. Ein Anspruch auf das ggf. kostengünstigere Verfahren besteht nicht.

5.2 Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB müssen in sachlich-inhaltlicher Sicht gegeben sein:

- Eine Anwendung ist nur für Bebauungsplanverfahren möglich, nicht für Flächennutzungsplanung.
- Der Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (reine oder allgemeine Wohngebiete) begründen. Unter die Vorschrift der ausschließlich zulässigen Nutzungsart „Wohnen“ fallen auch wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen (z.B. Seniorenwohnheime, Pflegeheime); eine städtebauliche Einordnung, wodurch Wohnnutzungen sinnvollerweise ergänzt werden (z.B. durch bestimmte Versorgungseinrichtungen), ist erforderlich.
- Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ist weiterhin Pflicht.
- Die Planungsziele gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelten uneingeschränkt (u.a. gemäß Satz 3 weiterhin vorrangig vorhandene Potentiale zu aktivieren -„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).
- Die Grundsätze für den Bebauungsplan werden weiterhin durch § 1 Abs. 6 BauGB vorgegeben; dabei wird sich nicht nur auf das neue Baugebiet beschränkt, sondern auch das eingeschlossen, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebietes ergibt.
- Die Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).
- Die Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) müssen berücksichtigt werden; das Planungserfordernis muss begründet werden.

Hinsichtlich des räumlichen Anwendungsbereiches bestehen folgende Voraussetzungen:

- Es muss sich um Flächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) mit Anschluss an bebaute Gebiete durch mindestens eine Grenze handeln, unabhängig von der Lage im Gemeindegebiet (d.h. anschließend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB oder an Bebauungsplangebiete gemäß § 30 BauGB); eine Bebauung für den „Anschluss“ muss vorhanden sein; die Untergrenze liegt bei ca. sechs Gebäuden, die zum regelmäßigen Aufenthalt für Menschen geeignet sind.

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (d.h. max. 9.999 m²). Die Flächenbegrenzung bezieht sich nur auf die neu ausgewiesenen Flächen; Altbestand wird nicht angerechnet. Die Grundfläche bezieht sich jeweils auf den einzelnen Bebauungsplan, außer wenn die einzelnen Bebauungspläne in engem Zusammenhang stehen.
Die Grundfläche von 1 ha wird im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelt (d.h. der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf; ohne GRZ oder zulässige Grundfläche wird als „Hilfskonstruktion“ die Fläche ermittelt, die voraussichtlich versiegelt wird).
Bei Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfolgt keine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche.
Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht mitgerechnet, da sie nicht im „Bauland“ liegen. Es können somit Geltungsbereiche von ca. 3 bis 4 ha entstehen.

Der zeitliche Anwendungsbereich ist durch die gesetzliche Befristung eingeschränkt:

- Das Bebauungsplanverfahren muss bis 31.12.2019 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet sein. Wird dieser nicht gefasst, dann durch die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst sein. Die Bekanntmachung ist später möglich; ebenso ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

5.3 Verfahrensschritte

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und ein Ausgleich nicht erforderlich wird; also keine Ausgleichspflicht besteht,
- eine Umweltprüfung entfällt und ebenso Umweltbericht, Angabe der Umweltinformationen (bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung), Monitoring und zusammenfassende Erklärung entfallen,
- die Belange des Umweltschutzes weiterhin berücksichtigt werden müssen, das formalisierte Verfahren jedoch nicht erforderlich ist,
- die Entwicklungspflicht aus dem FNP entfällt,
- nur eine redaktionelle Berichtigung des FNPs (d.h. kein Änderungsverfahren) erforderlich ist,
- für die Abwägung die allgemeinen Bestimmungen gelten.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Baugrunduntersuchung¹

Das Baugeologische Büro Biller & Breu, Waghäusel-Kirrlach, wurde vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit einer Baugrunduntersuchung und einer orientierenden Altlastenbegutachtung beauftragt.

¹ Ingenieurgeologische Stellungnahme „Stadt Rottenburg am Neckar OT Baisingen, NBG Untere Wiesen II“; Baugeologisches Büro Biller & Breu, Waghäusel-Kirrlach vom 20.03.2018

Methodik des Gutachtens:

Für die Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurden am 21.02. und 08.03.2018 sieben Baggerschürfungen bis max. 3,60 m Tiefe ausgehoben. Die angetroffenen Bodenschichten sind in Schichtprofilen zeichnerisch dargestellt und detailliert beschrieben.

In den angrenzenden Straßen wurden drei Rammkernsondierungen bis jeweils 1,0 m Tiefe zur Erkundung der Asphalte mit Unterbauten angebohrt, beprobt und chemisch untersucht.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Baugrund besteht in den oberen Bereichen aus stark bindigen Schluff- und Tonböden, die nach unten in steinige Verwitterungsböden des Keupers übergehen. Im östlichen Bereich wurden auch Hindernisse durch beginnende Felsböden des Keupers (Dolomitsteine, Tonmergelsteine, Tonsteine) festgestellt. Insofern ist im östlichen Bereich (östlich der Wegparzelle Nr. 469/1) bei normalen Kanaltiefen von 3,0 m bis 3,50 m mit Hindernissen und eventuell erforderlichen Meißelarbeiten beim Kanalgrabenaushub zu rechnen. Von Nordosten nach Südwesten werden die Lehmböden immer mächtiger. Die Mutterboden-Mächtigkeiten liegen bei ca. 40 cm.

Diese Böden zeigen steife, teilweise steif bis weiche Konsistenzen bei mittlerer bis ausgeprägter Plastizität. Sie wurden zwischen 1,0 m bis 3,0 m unter Gelände festgestellt und bilden einen mäßigen und setzungswilligen Untergrund.

Die Steinanteile in den Böden nehmen nach unten zu; es handelt sich dann um steinige Verwitterungslehme des Keupers. Teilweise wurden auch leichte Schichtungen innerhalb der Böden festgestellt, was auf die beginnenden Felsböden im Untergrund hindeutet.

Diese Böden zeigen überwiegend steife, teilweise auch steife bis halbfeste Konsistenzen, z.T. auch mit weichen bis steifen Zwischenlagen. Bei einigen Schürfen wurden unterhalb auch steinige Lagen bzw. beginnende Felsböden des Keupers festgestellt.

Insgesamt sind nur mäßige Tragwerte auf dem Straßenplanum mit stark frostempfindlichen Böden zu erwarten. Bodenaustauschmaßnahmen sind vorzusehen. Die rein lehmigen Böden sind als mäßig bis schlecht verdichtungswillig zu bewerten und für einen Wiedereinbau ohne Bodenverbesserungsmaßnahmen nicht geeignet.

Grundwasser wurde bei den Schurfarbeiten nicht festgestellt. Die stark bindigen Böden sind als gering wasserdurchlässig zu bewerten. Versickerungsanlagen für Straßen- oder Gebäudeflächen sind auf Grund der geringen Versickerungsleistung nicht empfehlenswert.

Da es sich bei den Schürfungen nur um punktuelle Aufschlüsse handelt, sind Abweichungen nicht auszuschließen.

6.2 Baugrunderkundung Decklehm mächtigkeiten² wird ergänzt

Da die Schürfgruben der ingenieurgeologischen Stellungnahme nur bis max. 3,60 m u. GOK ausgeführt wurden, liegt die Endtiefe der Schürfgruben innerhalb der Keuperschichten, so dass keine belastbaren Aussagen zur Deckschichtmächtigkeit gewonnen werden können.

Auf Grund der Lage des Baugebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA müssen für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit unterkellerten Gebäude, Zisternen o.ä. die Angaben zur Deckschichtmächtigkeit vorliegen. Diese mussten in ergänzenden Untersuchungen ermittelt werden.

Die HPC AG, Rottenburg am Neckar, wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar für die ergänzende Erkundung zur Feststellung der Decklehm mächtigkeiten beauftragt.

² Baugrunderkundung zur Feststellung der Decklehm mächtigkeit, HPC AG, Rottenburg,.....in Bearbeitung

Methodik des Gutachtens:

Für die ergänzende Erkundung *werden* über die Fläche verteilt fünf Rammkern-/Rotationskernbohrungen bis 10 m u. GOK vorgenommen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die Bohrerergebnisse *werden* zeichnerisch in Profilen erfasst und in einer gutachterlichen Stellungnahme beschrieben. Außerdem *erfolgt* eine Risikobewertung für die Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone.

wird ergänzt

6.3 Habitatstrukturanalyse³

Um die artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die geplante Baugebietsentwicklung zu ermitteln, waren Untersuchungen der Artengruppe Vögel notwendig. Außerdem wurde eine Bestandsaufnahme des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese vorgenommen. Die Habitatstrukturanalyse und die avifaunistische Erhebung (Kartierung Vögel) wurden im Frühjahr 2017 begonnen.

Methodik des Gutachtens:

Es erfolgte eine schrittweise Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange anhand der Fragen:

- Welche Arten können durch das Vorhaben betroffen sein?
- Wie wirkt das Vorhaben auf die Arten?
- Treten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG oder § 19 Abs. 1 BNatSchG ein?

Im Hinblick auf die strukturelle Eignung des Gebietes und die fehlende Datengrundlage zum dortigen Artenvorkommen wurden Geländearbeiten in den Monaten April bis Juni 2017 durchgeführt mit:

- Erfassung der Vögel über Revierkartierung und
- Erfassung des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ mittels Geländebegehung am 12.05.2017 und 29.05.2017.

Betroffenheit von Arten:

Die Ergebnisse spiegeln das für den Naturraum bzw. das auf Grund des vorhandenen Habitatpotenzials zu erwartende Artenspektrum wieder.

- Europäische Vogelarten:
 - Gehölzbrüter (Amsel, Grünfink, Elster, Blaumeise) kommen am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches vor; sie sind nicht im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eingestuft.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.
 - Vögel der Agrarlandschaft (Feldlerche, Feldsperling, Star als Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz):
Nistplätze von Feldsperling, Star und Dorngrasmücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches;
Lebensstätten der Feldlerche liegen entfernt südlich und östlich in den angrenzenden Ackerflächen und werden durch die geplante Bebauung (zusätzliche Kulissenwirkung) nicht beeinträchtigt.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

³ Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen in Rottenburg am Neckar - Baisingen „Untere Wiesen“; menz umweltplanung, Tübingen vom 04.07.2018

- Vögel der Siedlungen (Haussperling als Art mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz):
Nistplätze von Haussperling und Hausrotschwanz liegen außerhalb des Baugebietes; Störungen bzw. anlage- oder baubedingte Zerstörung sind nicht zu erwarten.
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (insb. gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) müssen notwendige Eingriffe in Gehölzbestände/Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

- Lebensräume der FFH-Richtlinie Anhang I

- Magere Flachland-Mähwiesen:
Es handelt sich hierbei um artenreiche, wenig gedüngte, extensiv bewirtschaftete und blütenreiche Mähwiesen; sie sind im Hinblick auf Biodiversitätsschäden gemäß § 19 BNatSchG von naturschutzrechtlicher Relevanz.
Innerhalb des Untersuchungsraums wurden zwei Erfassungseinheiten des Lebensraumtyps festgestellt (Parzelle Nr. 489 im Südwesten und Parzellen Nr. 458, 463, 464, 465, 467 und 2954 im Osten des Plangebietes).

Durch Bebauung werden Magere Flachland-Mähwiesen von ca. 0,48 ha zerstört; dieser Verlust ist als erheblicher Eingriff in den Lebensraumtyp zu bewerten. Damit die Haftungsfreistellung von Schäden an natürlichen Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG greift, muss der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen berücksichtigt werden, indem der Eingriff vermieden wird oder ein Ausgleich durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle erfolgt.

Der Eingriff in die Magere Flachland-Mähwiesen könnte vermieden werden, wenn sie von den überbaubaren Flächen ausgenommen würden und stattdessen eine Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit zwingendem Erhalt des FFH-Lebensraumtyps oder als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit Auflage einer zweischürigen Mahd und Abräumen des Mähgutes getroffen würde.

Durch die geplante Wohnbaulandentwicklung in Ergänzung der „Untere Wiesen“ scheidet diese Möglichkeit aus; die Fläche würde um ca. ein Drittel reduziert werden und würde nicht mehr sinnvoll erschlossen werden können.

Als „Ausgleichsmaßnahme“ des Eingriffs verbleibt die zweite Möglichkeit in Form der Neuanlage oder Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese in gleichem Umfang an anderer Stelle (siehe Pkt. 7.7).

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt zum einen die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und zum anderen das direkte Umfeld in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen.

Die vorhandene Bebauung der benachbarten Wohngebiete „Untere Wiesen“ ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern geprägt. In Vorbereitung auf eine Gebietserweiterung sind bereits Anschlussmöglichkeiten an der Tiergartenstraße und der Stauffenbergstraße vorgesehen.

Im Vorfeld der städtebaulichen Planung wurden zwei verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt: eine Variante mit einer kleinen Ringerschließung und zwei bzw. drei nachgeordneten Stichstraßen und eine Variante mit ausschließlicher Ringerschließung.

Im Verlauf der Grundstücksverhandlungen hatte sich herausgestellt, dass nicht alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sind. Auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses, dass Bauland künftig nur auf Flächen entwickelt werden soll, die auch im Eigentum der Stadt sind, wurden die Entwürfe derart überarbeitet, dass eine Entwicklung des Baugebietes auch ohne die fehlenden Flächen möglich ist.

Der Ortschaftsrat sprach sich in seiner Sitzung am 26.04.2017 einstimmig für die Variante mit ausschließlicher Ringerschließung im Gebiet aus. Die westlich gelegene Tiergartenstraße wird nach Süden verlängert. Sie führt weiter nach Osten und bindet mit zwei bereits vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an die Stauffenbergstraße an: einmal zwischen den bebauten Grundstücken „Stauffenbergstraße 22 bzw. 24“ und einmal südlich des bebauten Grundstücks „Stauffenbergstraße 26“.

Auf der Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: Vorplanung vom 16.05.2018) wurde das städtebauliche Konzept aktualisiert (Stand: 30.05.2018, siehe Anlage 1). Die projektierten Wohnbaugrundstücke wurden im Hinblick auf eine angestrebte „Verdichtung“⁴ dahingehend überarbeitet, dass der Anteil der Grundstücke unter 500 m² Grundstücksfläche im Vergleich zum Entwurf vom 06.09.2016 erhöht wurde. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Baisingen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. Im Baugebiet wird insbesondere Wert auf ein der Umgebung angemessenes Maß der baulichen Nutzung, eine verträgliche Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und eine landschaftliche Einbindung gelegt. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der südwestlich geneigten Hanglage sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die frei wählbare Gebäudestellung und Gebäudeorientierung des Konzepts zielt auf gute aktive und passive Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 27 Baugrundstücke:

- 13 Grundstücke zwischen 400 m² und 450 m²,
- 10 Grundstücke zwischen 500 m² und 550 m² - jeweils für Einzelhausbebauung - und
- 2 Grundstücke über 600 m² für Doppelhausbebauung.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 470 m². Für das ca. 1,5 ha große Plangebiet wird mit der geplanten Parzellierung voraussichtlich folgender „Dichtewert“ erreicht:

	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner ⁵
Minimalvariante	27 (mit 1 WE je Grundstück)	62
Maximalvariante	54 (mit 2 WE je Grundstück)	124
„bestandsorientierte“ Variante	13 (mit 2 WE je Grundstück) 14 (mit 1 WE je Grundstück)	60 +32=92

Pro Hektar ergeben sich folgende Werte:

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø-Bruttowohndichte Baisingen
Minimalvariante	41 EW / ha	60,3 EW / ha
Maximalvariante	83 EW / ha	62,6 EW / ha
„bestandsorientierte“ Variante	61 EW / ha	63,4 EW / ha
Mittelwert	61,6 EW / ha	62,1 EW / ha

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht somit dem „örtlichen Dichtewert“.

⁴ Im Regionalplan sind als Planungsziel in der Randzone um den Verdichtungsraum folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) vorgegeben: für Kleinzentrum: 60 EW/ha, für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion: 55 EW/ha.

⁵ Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend ackerbaulich und als Grünland genutzt. Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Insofern ist die Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers. Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIA; die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Ergebnisse der Erkundung der Decklehmmächtigkeiten werden ergänzt.

7.3 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen, am südlichen Rand zumindest teilweise.

Des Weiteren sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im Bereich der Parkierungsflächen unter Verwendung einheimischer Laubbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

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

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung weiterhin über das Wegenetz erreichbar.

7.4 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt; in den Randbereichen insbesondere zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebotsfläche).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.
- Öffentliche Stellplätze werden mit Grünflächen ergänzt.

7.5 Konzeption Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept sieht die Verlängerung der Tiergartenstraße nach Süden mit einer Breite von 6,0 m brutto ohne Gehwege vor. Die in West-Ost-Richtung verlaufenden Teilstücke weisen eine Breite von 5,50 m brutto ebenfalls ohne Gehwege auf. Dieser flächensparende Ausbau entspricht dem der vorhandenen Wohnstraßen; nur die Bestandsflächen in der Tiergarten- und der Stauffenbergstraße verfügen über einseitige schmale Gehwege.

Die Realisierung von ca. 27 Wohngebäuden im geplanten Wohngebiet "Untere Wiesen - Erweiterung" wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Einige öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Erschließungsstraßen in Kombination mit Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

Fuß- und Radweg

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der Bestandssicherung und der Zugänglichkeit des Außenbereiches.

7.6 Konzeption Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.⁶

Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über den bestehenden Wassergraben, der neben dem südwestlich des Gebietes gelegenen Feldweg (Flst. Nr. 3248) verläuft. Der Wassergraben mündet beim Regenüberlaufbecken (RÜB) Baisingen in einen verdolten Bereich und vereinigt sich mit dem Entlastungsgraben des RÜBs. Nach der Einleitung in den Seltengraben wird das Regenwasser über das Hochwasserrückhaltebecken „Göttelfinger Tal“ gedrosselt weitergeleitet.

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind keine expliziten Maßnahmen erforderlich. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen bzgl. der Artengruppe Vögel:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen.

Durch die neue Flächennutzung werden am östlichen Gebietsrand Magere Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp) in einer Größenordnung von ca. 0,48 ha zerstört, was etwa einem Drittel der Gebietsfläche entspricht. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden muss.

Durch die Einstufung als „erheblicher Eingriff in den betroffenen FFH-Lebensraumtyp“ unterliegt die Sachlage dem Umweltschadensrecht, was der Wertigkeit des Artenschutzes gleichzusetzen ist und nicht der Abwägung unterliegt. Des Weiteren greift die Regelung infolge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b BauGB nicht, wonach Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

Für den Ausgleich des Eingriffs durch Neuanlage oder Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese in gleichem Umfang an anderer Stelle ist laut Artenschutzfachbeitrag eine Entwicklung des Lebensraumtyps aus bestehendem Grünland aussichtsreich.

⁶ Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hierfür gibt es mehrere Optionen:

- Rückführung einer Vielschnittnutzung mit Rasenmäher auf ehemaligen, bisher nicht als Lebensraumtyp oder Verlustfläche erfassten Mähwiesenflächen. Hier ist es in der Regel ausreichend, an Stelle der häufigen Kurzmahd eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes einzuführen.
- Extensivierung vorhandener intensiver Grünlandnutzung auf zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes. Eine anfängliche Aushagerung der Flächen kann erforderlich sein. Dazu muss in den ersten drei Jahren eine häufigere Mahd erfolgen; der erste Schnitt sollte dann bereits Anfang bis Mitte Mai durchgeführt werden.
- Wiederaufnahme der zweischürigen Nutzung brach gefallener Grünlandflächen.

In allen Fällen sollte eine Düngung der Flächen in den ersten Jahren unterbleiben. Nach ca. fünf Jahren kann eine Erhaltungsdüngung erforderlich werden.

Ausgesprochene Nassstandorte sind nicht geeignet, da sich hierauf keine Mageren Flachland-Mähwiesen entwickeln können.

Sollte der Artenbestand unbefriedigend sein, ist eine Mähgutübertragung oder umbruchlose Ansaat hilfreich.

Die Neuanlage einer Flachland-Mähwiese auf Ackerstandorten ist ebenfalls möglich, sollte aber auf Grund der Flächenkonkurrenz zu landwirtschaftlich hochwertigen Flächen und der höheren Ertragsfähigkeit dieser Standorte als „Ultima Ratio“ angesehen werden.

Derzeit werden städtische Flächen in Baisingen erhoben, die als Ersatz in Frage kämen. Die gutachterliche Prüfung und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Tübingen erfolgen anschließend.

wird ergänzt

Im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet sind zwar Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ gemäß § 13b Satz 1 BauGB als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO (mit Einschränkungen) festgesetzt. Diese Gebietsart dient entsprechend ihrer Zweckbestimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO „allgemein zulässigen Nutzungen“, d.h. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch diese Möglichkeit können Versorgungseinrichtungen die Wohnnutzung sinnvollerweise ergänzen.

Unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation, die eine kleinräumige Ergänzung bestehender Wohngebiete am Rand des Stadtteils Baisingen darstellt, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Wand- und Firsthöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgrößen maximal 0,4. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wurde die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen berücksichtigt; des Weiteren die Lage im Gebiet selbst, da ein Teil der Neubebauung den Ortsrand bildet.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wurde entsprechend am Rand des Plangebietes auf maximal 4,50 m bzw. 7,50 m festgesetzt, ansonsten auf 5,50 m bzw. 8,50 m im Hinblick auf die Eigenart der Umgebung.

Als Bezugshöhe für die einzelnen Baugrundstücke 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.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube, notwendige Fenster, Zugänge und Zufahrten zulässig. Aufschüttungen im Anschluss an die Gebäude sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheitenbegrenzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Um eine flexible Grundstücksaufteilung zu erreichen, sind entlang der Erschließungsstraßen „Baustreifen“ festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener Bauweise. Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Planungskonzept aber auch eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lässt ein hohes Maß an Flexibilität zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben meist eine Tiefe von 14 Metern; der Abstand zu Grundstücksgrenzen entspricht überwiegend dem Mindestgrenzabstand gemäß LBO; nur in wenigen Bereichen - zur südlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - beträgt der Abstand 5 Meter. Die nördlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen nicht beeinträchtigt.

Die frei wählbare Gebäudestellung ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit werden eine unangemessene Verdichtung und eine damit verbundene erhöhte Verkehrsbelastung mit ihren Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Dieses Ziel wird ebenfalls mit der Beschränkung, dass ebenerdige Stellplätze in der Vorgartenzone nur auf der Hälfte der Gebäudelänge zulässig sind, verfolgt.

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

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Tiergartenstraße bzw. die Stauffenbergstraße, indem vorhandene Anschlüsse genutzt werden. Im westlichen Teil der Tiergartenstraße (in Verlängerung des Bestandes) ist bei einer Gesamtbreite von 6,0 m kein Gehweg vorgesehen. Die Erschließungsabschnitte, die nach Osten zur Stauffenbergstraße führen, weisen eine Brutto-Breite von 5,50 m und ebenfalls keine Gehwege auf.

Vereinzelte sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze vorgesehen, die mit Verkehrsgrünflächen zur Gebietsbegrünung kombiniert sind. Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können in den Verkehrsgrünflächen zugelassen werden.

Eine weitere festgesetzte Verkehrsgrünfläche sichert die Zugänglichkeit der privaten Grünfläche (Parzelle Nr. 464).

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichert die Anbindung an den Außenbereich mit seinem landwirtschaftlich genutzten Wegenetz.

8.6 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind ausschließlich einer Garten- und Freiflächennutzung zuzuführen. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen weder bebaut noch unterbaut werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Auf den privaten Grünflächen ist jeweils nur eine Nebenanlage bis 20 m³ zulässig. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Grundwasserschutz, zum Wasserhaushalt einschl. Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhaltung

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

Pro Baugrundstück ab einer Größe von 300 qm ist ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt. Am Rand der westlich und südlich gelegenen Baugrundstücke ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Begrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung der Baugrundstücke und die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu 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.

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

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 erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer sowie einseitig geneigte Pultdächer) und zur Dachneigung wird auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der „Gaubensatzung“ der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten.

Die Verpflichtung herzustellender Stellplätze ist über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend festgesetzt: für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5,0 m zwischen Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen mit reduzierten Versorgungseinrichtungen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden und führt zu einem erhöhten Besatz an Fahrzeugen in den Wohngebieten. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden. Im Baugebiet selbst ist nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme zweier privater Parzellen über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,53 ha.

Gesamtfläche	1,53 ha	100 %
Wohnbauflächen	1,21 ha	79,1 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	0,25 ha	16,3 %
private Grünflächen	0,07 ha	4,6 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 10.500 € (brutto).

Kosten für Fachgutachten:

Den zu erstellenden Fachgutachten entsprechen folgende Kosten:

<u>gesamt (brutto)</u>	<u>xxx €</u>
<i>Luftbildauswertung durch Kampfmittelbeseitigungsdienst</i>	xxx €
Baugrundgutachten / ingenieurgeologische Stellungnahme	8.000 €
Baugrunderkundung zur Feststellung der Decklehmmächtigkeit	14.450 €
<i>Habitatstrukturanalyse und Kartierung Vögel</i>	2.000 €

<u>Erschließungskosten (einschl. Ingenieurhonorar), brutto, gerundet:</u>	<u>1.125.000 €</u>
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 812.000 €
Kanalisation - Anteil Straßenentwässerung 50%	ca. 312.000 €

13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, Verkehrsgrünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am 14.08.2018 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund 14.240 € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>gesamt (brutto)</u>	<u>ca. 14.240 €</u>
Straßenunterhaltung	ca. 5.520 €
Straßenbeleuchtung	ca. 160 €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 1.300 €
Unterhaltung und Pflege Verkehrsgrün	ca. 1.180 €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 6.080 €

Rottenburg am Neckar, den 23.08.2018

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Städtebauliches Konzept vom 30.05.2018, unmaßstäblich

