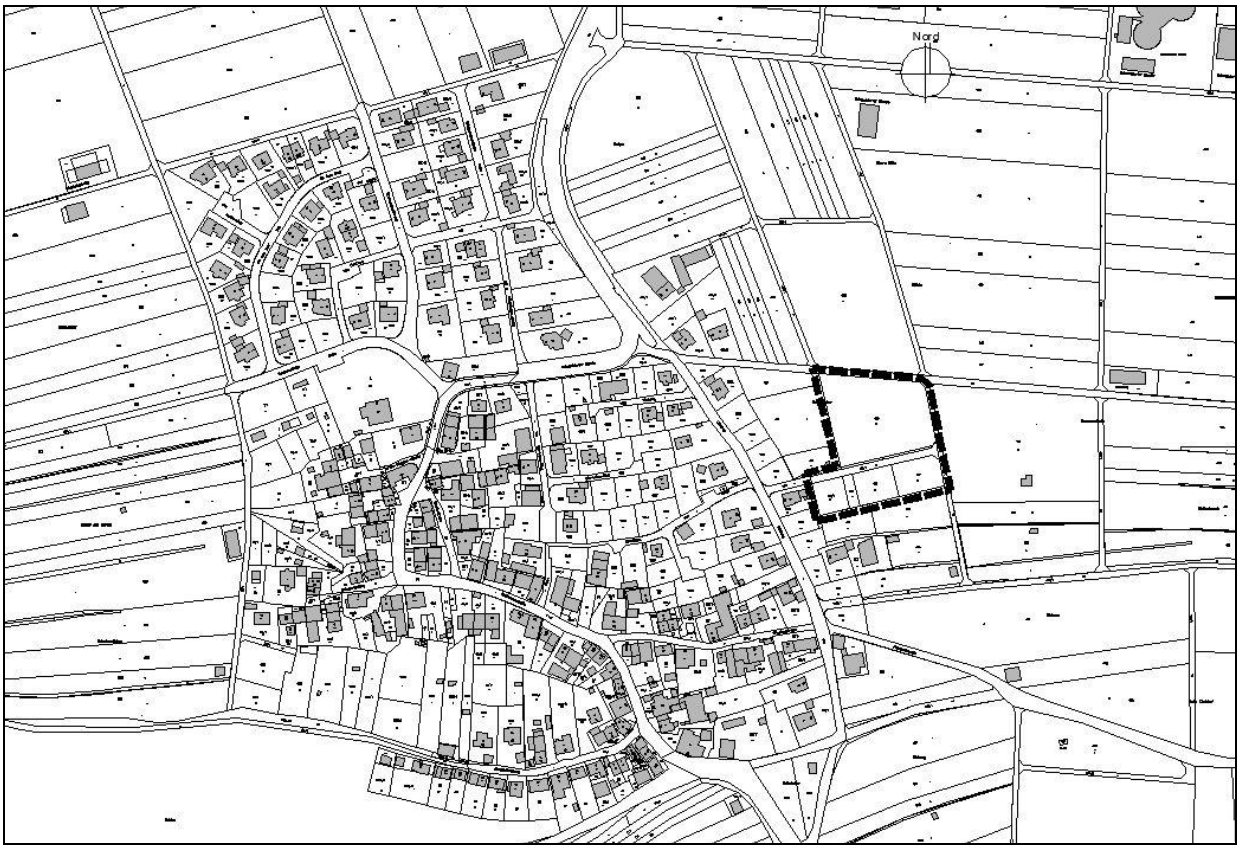
ENTWURF

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL FROMMENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Dietweg-Ost“

Begründung vom 10.09.2018



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung 3

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP) 4

3 Beschreibung des Planbereiches 4

4 Bestehende Rechtsverhältnisse 6

5 Verfahrensart 7

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans 9

7 Ziele und Zwecke der Planung 11

8 Planungsrechtliche Festsetzungen 16

9 Örtliche Bauvorschriften 19

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung 20

11 Flächenbilanz 21

12 Planungs- und Erschließungskosten 21

13 Folgekosten 21

Anlage 1:

Städtebauliches Konzept vom Juni 2017

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 Neubauflächen 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 Frommenhausen gibt es derzeit insgesamt 37 Baulücken - 35 in ausgewiesenen Baugebieten, 2 in der „unbeplanten“ Ortslage - und alle bis auf eines 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. Südlich und westlich angrenzende Grundstücke wurden nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ einbezogen, da ein Erwerb der Flächen durch die Stadt aktuell nicht möglich ist. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat, soll künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden, die auch im Eigentum der Stadt sind. Außerdem befinden sich auf der westlich angrenzenden Fläche ein hochwertiger Streuobstbestand, der erhalten werden soll.

In Frommenhausen wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms ein potentielles Wohnbaugebiet für eine künftige Entwicklung betrachtet, und zwar die gesamte Fläche W + M Dietweg-Ost. Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde die Erweiterungsfläche im östlichen Teilbereich „Dietweg-Ost“ priorisiert und soll nun realisiert werden.

Mit der Ausweisung eines ergänzenden Wohngebietes am östlichen Ortsrand soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze auch mittelfristig gesichert werden. Es können insgesamt ca. 14 Baugrundstücke geschaffen werden. Der östliche Ortsrand von Frommenhausen ist bisher nicht befriedigend strukturiert. Deshalb beabsichtigt die Stadt, diesen ungefassten Bereich mit der Erweiterung „Dietweg-Ost“ einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen, um dort eine bessere Abrundung zum Außenbereich zu erreichen.

Am 27.04.2017 hat der Ortschaftsrat Frommenhausen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dietweg - Ost“ gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Frommenhausen 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.

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

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 Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 09.08.2018) ist das Plangebiet im nördlichen Teil als geplante Wohnbaufläche Dietweg Ost (W1) und im südlichen Teil als geplante Mischbaufläche Dietweg (M4) dargestellt. Der Bebauungsplan „Dietweg-Ost“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt, da die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufbaut.

Die Fortschreibung des Landschaftsplans (Stand 2001) trifft folgende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung im Bereich W1/M2:

Eingriffe in Natur und Landschaft bei Realisierung geplanter Baugebiete												
Gebiet	Nr. FNP LP neu	Nr. LP 90	Streu-obst	Feld-ge-hölz	Sonst. Gehölz	Ge-wässer	Feucht-biotop	Mager-biotop	Expon. Lage	Vielfält. Landsch. bereich	Orts-bild	Klein-gär-ten
Dietweg-Ost	**W 1**	M 2	**xx**	**x**					**x**		**x**	
xx Eingriffe besonders stark												

Der Landschaftsplan enthält den Vorschlag zur weiteren Entwicklung, dass die vorhandene Böschung mit Feldhecke zwischen M 4 und W 1 aufgewertet und gesichert werden sollte; zudem sei ein Grünordnungsplan erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung „Dietweg-Ost“ werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Der aus ökologischer Sicht hochwertige Streuobstbestand im westlichen Teil der Wohnbaufläche W1 wird im Zuge des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ nicht überplant.

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Frommenhausen, im Gewann „Holderäcker“. Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten ab und liegt zwischen ca. 469 m und 459 m über NN.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von **ca. 0,83 ha** beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 417, 418, 419, 419/1, 421/1 und 426.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch den befestigten Feldweg Flst.Nr. 394,
- im Osten durch den unbefestigten Feldweg Flst.Nr. 417/1,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 415 und 416,
- im Westen durch die Stichstraße Flst.Nr. 1917, die Wegeparzelle Flst.Nr. 1915/1 und die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 421 und 422.

Südlich und westlich angrenzende Grundstücke (Flst.Nr. 415, 416, 421, 422 u.a.) wurden nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ einbezogen, da ein Erwerb der Flächen durch die Stadt aktuell nicht möglich ist und außerdem ein hochwertiger Streuobstbaumbestand (Flst.Nr. 421 und 422) vorhanden ist. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat, soll künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden, die auch im Eigentum der Stadt sind.

3.2 Bestehende Nutzung

Im Planbereich befinden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer artenreichen Fettwiese, Streuobstwiesen (darunter eine mit Elektrodraht umgrenzte Koppel) sowie eine Feldhecke. Auf dem Flurstück Nr. 419/1 wurden bereits ein Wohngebäude und eine Garage errichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs, weisen die vom Vorhaben betroffenen Obstbäume (ohne Baumhöhlen) und eine Hecke Relevanzen als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse auf (s. Kap. 6.1 Artenschutz).

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind durch landwirtschaftliche Nutzungen wie Wiesen und Streuobstbestände geprägt. Westlich angrenzend wechseln sich Lagerplätze, Obstbaumwiesen, Acker sowie zwei bebaute Flurstücke ab. In ca. 30 m Entfernung zum südwestlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Schreinerei.

Etwa 40 bis 90 m westlich des Geltungsbereichs verläuft der Dietweg, der den südöstlichen Ortsteil Frommenhausen in Nord-Süd-Richtung erschließt.

3.4 Biogasanlage, Pferdehaltung

Biogasanlage

Die Biogasanlage (Schwalldorfer Straße 42), genehmigt am 10.10.2005, liegt rd. 350 m nordöstlich des geplanten Wohngebiets. Die Stadt hätte seinerzeit das Einvernehmen zur Baugenehmigung nicht erteilt, wenn dadurch für das künftige Wohnbaugebiet Beschränkungen einhergegangen wären. Die geplante Wohnbaufläche war bereits im „Vorgänger“-Flächennutzungsplan dargestellt und damit war der Entwicklungsbestreben für diese Wohnbaufläche hinreichend bekannt.

Grundlage für den Verzicht eines Geruchsgutachtens ist die Stellungnahme vom 31.03.2005 (Az: 40.1/8881.02/05) des Landratsamtes Tübingen, Abteilung Landwirtschaft zur Baugenehmigung der Biogasanlage. Auszug aus der Stellungnahme:
Die Überprüfung des Standortes hinsichtlich der Einhaltung der notwendigen Abstände zur nächsten Wohnbebauung einschließlich der geplanten Erweiterung im aktuellen Flächennutzungsplan wurde von Herrn Stotz vom Stallklimadienst (ESKD) beim Regierungspräsidium Tübingen vorgenommen. Die Datenaufnahme erfolgte am 16.03.2005. Die Stellungnahme von Herrn Stotz wird in der Anlage beigefügt. Der Abstand ist danach ausreichend. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen reicht ein Abstand von rund 170m aus. Der tatsächliche Abstand beträgt derzeit rund 480 Meter, zur Grenze der geplanten Erweiterung des Wohngebietes beträgt der Abstand ca. 350 Meter. Die Kaltluftabflüsse wurden ebenfalls überprüft. Es sind für die Ortschaft Frommenhausen danach keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten.

Auszug aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (ESKD) vom 17.03.2005, (Az: 32-10/8217.61-16 / ESKD):
In der Annahme, dass die Anlage vergrößert und somit einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, wird ein Abstand zur Wohnbebauung von 300 m gefordert. Dieser Ab-

stand ist selbst gegenüber den ausgewiesenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausreichend. Der Standort ist hinsichtlich einer Erweiterung entwicklungsfähig.

In Anbetracht dessen, dass Biogasanlagen (BGA) mit ähnlichen Abständen vorhanden sind, die teilw. sogar östlich der Siedlungen liegen und die Emissionen demzufolge auf Grund der vorherrschenden Windrichtung um Tübingen über das ganze Jahr von Westen her den Ortsteilen zuströmen, sind die oben dargestellten Abstände rein objektiv betrachtet auskömmlich:

- In Ergenzingen wurde eine BGA im Zusammenhang mit einem landw. Betrieb rd. 400 m östlich des Wohngebiets „Baisinger Weg“ (WA) realisiert.
- In Ergenzingen wurde eine zweite BGA im Zusammenhang mit einem landw. Betrieb rd. 300 m südlich des Wohngebiets „Eckenweiler Straße Teil II“ (WA) realisiert.
- In Neustetten - Wolfenhausen wurde eine BGA im Zusammenhang mit einem landw. Betrieb rd. 400 m östlich einer FNP W-Fläche realisiert.

Auch vor dem Hintergrund der Planungssicherheit für Städte und Gemeinden zur Sicherung ihres berechtigten Interesses an der Entwicklung von bereits für die Planung gesicherten Wohnbauflächen, ist diese Einschätzung durchaus angebracht.

Pferdehaltung

Am 19.06.2000 wurde die landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit drei Pferdeboxen und Pferdestall sowie die Herstellung eines Bewegungsplatzes und einer Pferdkoppel rd. 190 m nördlich des geplanten Baugebiets genehmigt. Es wird eine Pferdezucht betrieben, lt. Baugenehmigung können insgesamt ca. 10 Pferde gehalten werden. In den Stellungnahmen des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur und des Veterinäramtes (LRA Tübingen) werden keine Mindestabstände gefordert. Es wurde lediglich festgestellt, dass *das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich in der Nähe der Ortslage liegt und im Zusammenhang mit anderen landwirtschaftlichen Gebäuden steht.*
Die Ortslage mit dem nächst gelegenen Wohnhaus (Dietweg 3), das gemäß § 34 BauGB genehmigt wurde, liegt 180 m entfernt.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Alle Parzellen befinden sich in städtischem Eigentum.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Dietweg“, rechtsverbindlich seit 07.07.2000.

4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Rossau / Burgmühle (WSG-Nr-Amt 416011) des Zweckverbandes Starzel-Wasserversorgungsgruppe. Die Fortführung des Verfahrens zur Wasserschutzgebietsausweisung hängt von der künftigen Nutzung des Burgmühlebrunnens ab. Die weitere Nutzung des Burgmühlebrunnens wird derzeit durch die Stadtwerke Rottenburg geprüft.

Nach rechtskräftiger Festsetzung des Wasserschutzgebietes durch das Landratsamt Tübingen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Aufgrund nicht bekannter Angaben über die Deckschichtmächtigkeiten im Gebiet, weist das Geologische Landesamt darauf hin, dass bei Unterkellerungen, die tiefer als 3,0 m in das vorhandene Erdreich eingreifen, eine Bestimmung der Deckschichtmächtigkeit vorgelegt werden muss.

Die Deckschichtenmächtigkeit wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung miterfasst. Entsprechend den Erkundungsergebnissen des Erschließungsgutachtens („Erschließung Baugebiet „Östlicher Dietweg“ in Rottenburg-Frommenhausen“ HPC AG, Rottenburg vom 07.09.2016) „wäre bei einem planmäßigen, max. Aushub von ca. 4,5 - 5 m im gesamten Baufeld noch eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit vorhanden.“ In den Textlichen Festsetzungen wurde demzufolge Aushub nur bis max. 4,5 m unter GOK als zulässig festgesetzt.

4.4 Denkmalschutz

Der nördliche Teil des geplanten Baugebietes liegt innerhalb eines gem. § 2 DSchG eingetragenen Kulturdenkmals (römischer Gutshof). Die im Februar 2018 durchgeführten Sondagen ergaben, dass im jetzt anstehenden Bauabschnitt keine archäologischen Befunde und Funde vorhanden sind. Dieses Ergebnis deutet daraufhin, dass der römische Fundplatz weiter im Osten als bisher angenommen zu lokalisieren ist. Die weiteren Baumaßnahmen können ohne Einschränkungen der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

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

Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Die Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6.1 Artenschutz

„Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“
Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, 13.12.2016,

„*Tierökologische Sonderuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG“*
Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, 21.11.2017.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet 2016 auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Daraufhin fanden von April bis Juni 2017 tierökologische Sonderuntersuchen der Avifauna statt, mit dem Ergebnis, dass mehrere Vogelarten innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs brüten. Neben ubiquitären, kulturfolgenden und störungstoleranten höhlen- und freibrütenden Vogelarten (Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Gartengrasmücke, Star, Stieglitz) waren besonders drei Brutreviere des Haussperlings innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten, da der Haussperling gemäß der aktuellen Roten Liste BW als rückläufig (Vorwarnliste) eingestuft wird.

Die auf diese Ergebnisse aufbauende „Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG“ sieht als **Vermeidungsmaßnahme V1** vor, dass die für die Erschließung notwendigen Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen sollen. Zur Vereidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist diese Vermeidungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zum Verlust von Bruthöhlen des Haussperlings. Zum Ausgleich dieses Verlustes ist die externe und **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme A_{CEF}1** „Anbringung von 9 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter“ erforderlich.

Somit kommt die Prüfung der Verbotstatbestände zum Schluss, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der relevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden und somit Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden können.

6.2 Lärmschutz

„Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Dietweg-Ost“ in Rottenburg-Frommenhausen“

SoundPLAN GmbH, Backnang, 05.10.2017,

„Bericht zu den Schallpegelmessungen nach der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der Absauganlage der Schreinerei Wütz“

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionen, 03.11.2017.

Da sich an das Plangebiet angrenzend eine Schreinerei sowie in etwa 310 m Entfernung eine Biogasanlage befinden, soll eine schalltechnische Untersuchung die zu erwartenden Immissionen durch Gewerbelärm quantifizieren.

Die von SoundPLAN durchgeführte Abschätzung der tieffrequenten Schallimmissionen ergab keine Hinweise auf einen schalltechnischen Konflikt durch eine Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 (Messung und Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen). Bei Bedarf kann eine Schallpegelmessung des Innenpegels im fertiggestellten Gebäude darüber Bestätigung geben.

„Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) werden an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Sie werden im Tageszeitraum um mindestens 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 4 dB(A) unterschritten.“ Somit steht laut SoundPLAN die gewünschte Gebietsausweisung als WA aus schalltechnischer Sicht im Einklang mit der Umgebung. Besondere Festsetzungen zum Lärmschutz sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

6.3 Baugrundgutachten

Zur Untersuchung des Baugrunds wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend stellt das Erschließungsgutachten „Erschließung Baugebiet „Östlicher Dietweg“ in Rottenburg-Frommenhausen“ (HPC AG, Rottenburg vom 07.09.2018) Folgendes fest:

Die Baugrundbewertung erfolgt mittels Schürfgruben bis auf maximal 4,2 m u. GOK. Der Baugrund besteht überwiegend aus den Sandigen Pflanzenschiefern und der Albertibank des Lettenkeupers. Entsprechend dem Normalprofil des Lettenkeupers im Oberen Gäu folgen unterhalb der Albertibank die Estherienschichten sowie die Unteren Dolomite mit Mächtigkeiten von ca. 5 m bis zum Übergang zum Oberen Muschelkalk. Entsprechend der Erkundungsergebnisse werden im Baufeld vorhandene Deckschichten bis zum Oberen Muschelkalk von ca. 7 - 9 m erwartet. Die Schichten des Oberen Muschelkalks stehen nach der Geologischen Karte ab ca. +455 m ü. NN an. Grund- oder Schichtwasser wurde in den Schürfgruben nicht festgestellt. Zeitweise kann witterungsbedingt Sickerwasser auftreten.

Aus den Auffüllungen wurde die Probe SG 5/0,0 - 0,9 m auf Schwermetalle, MKW und PAK untersucht. In der Probe ist der Arsen-Gehalt erhöht und liegt in der Größenordnung Z1.1 nach VwV Bodenverwertung. Aus dem natürlich anstehenden Boden wurde die Probe SG 3/1,9 - 2,7 m ebenso auf Schwermetalle, MKW und PAK untersucht. Diese Probe zeigt Überschreitungen bis zum Z1.1-Zuordnungswert der Parameter Arsen, Blei und Kupfer. Die Probe SG 5/0,9 - 1,2 m wurde auf die Parameter der VwV Bodenverwertung untersucht. Die Gehalte an Arsen, Nickel und Thallium sind erhöht und liegen in der Probe in der Größenordnung Z2 und DK 0. Eine abfalltechnische fachgutachterliche Baubegleitung für Deklarationsanalysen und Planung/Überwachung der Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial wird empfohlen.

Aushubmaterial ist überwiegend der Boden- und Felsklasse 3 bis 6 zuzuordnen. Beim Erreichen der dickbankigen Albertibank ist Aushub der Boden- und Felsklasse 7 möglich.

Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Böden der Sandigen Pflanzenschiefer abgetragen werden. Bei höheren Lasten können diese über vertiefte Einzel- bzw. Streifenfundamente abgetragen werden. Alternativ können Gebäude auch über elastisch gebettete Bodenplatten gegründet werden.

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ist zum Schutz des Grundwassers eine Deckschichtenmächtigkeit zwischen Aushubsohle und Übergang zum Oberen Muschelkalk von i. d. R. mind. 2 m zu belassen. Entsprechend der Erkundungsergebnisse wäre bei einem planmäßigen, max. Aushub von ca. 4,5 - 5 m im gesamten Baufeld noch eine ausreichende Deckschichtenmächtigkeit vorhanden. Sollten tiefere Aushubmaßnahmen erforderlich werden, müssten weitere Untersuchungen (Kernbohrungen zur Feststellung der tatsächlichen Deckschichtenmächtigkeit) sowie besondere Sicherungs- und Überwachungsarbeiten bei der Bauausführung im Zuge von möglichen Befreiungsanträgen erfolgen.

7 Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine an die Umgebung angepasste Grünausstattung des Wohnbaugebiets. Insgesamt soll keine stärkere Versiegelung als auf den Einzelhausstandorten der Umgebung zulässig sein.

7.1 Städtebauliche Konzeption

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. Demzufolge ist eine lockere, durchgrünte Bebauung mit einer Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Auf der Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: Vorplanung vom 15.06.2018) und des städtebaulichen Konzepts wird insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Frommenhausen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der südöstlich geneigten Hanglage sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass auch unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann, wobei eine wesentliche Verdichtung nicht angestrebt wird. Dabei sind Grundstücksgrößen von 353 m² bis 750 m² möglich. Für die Gebäude wird eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise vorgegeben.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 14 Baugrundstücke:
8 Grundstücke zwischen 435 m² und 750 m² - jeweils für Einzelhausbebauung,
5 Grundstücke zwischen 353 m² und 416 m² - jeweils für Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung - sowie
1 bereits bebautes Grundstück mit ca. 658 m².

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 495 m².

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Frommenhausen folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 9 ha	9 ha	
Gemischte Bauflächen	rd. 9 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	4,5 ha	
Einwohner/innen:	472 (31.08.2016)	**13,5 ha**	**Ø 35 EW / ha**

Im Regionalplan sind als Planungsziel folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Brutto-wohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb
vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein;
vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.

Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

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

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde.
Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein Städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (welche Baustrukturen sind vorhanden) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen“ Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im Städtebaulichen Entwurf sind 15 Baugrundstücke mit 13 bis 26 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Das Baugebiet soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden.
Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2015 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE) 1. BA	Einwohner 1. BA
Minimalvariante	13	30
Maximalvariante	26	60

Plangebietsgröße: 0,8 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Frommenhausen
Minimalvariante	38 EW / ha	35,1 EW / ha
Maximalvariante	75 EW / ha	37,2 EW / ha
Mittelwert	56 EW / ha	36,1 EW / ha

Gebäudestellung:

Es kann auf eine zwingende Gebäudestellung verzichtet werden und den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt und zugleich die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt aus westlicher Richtung über eine Anbindung an den Dietweg. Dazu wird das in den Dietweg einmündende bestehende Straßen-Flurstück Nr. 1917 zur inneren Erschließung nach Osten verlängert. Diese Stichstraße verzweigt sich dann nach Norden und Süden, um die weiteren Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplans zu erschließen. Zugleich dient die nach Süden abknickende Stichstraße der eventuell späteren Erweiterung des Baugebietes (Mischgebiet) in südliche Richtung.

Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 5,50 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden. Auch auf die Realisierung eines Wendehammers kann verzichtet werden, da für größere Fahrzeuge im Bereich der nördlich gelegenen Verzweigung eine Wendemöglichkeit besteht.

Die Realisierung von ca. 14 Wohngebäuden im geplanten Wohngebiet "Dietweg-Ost" wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die umliegenden bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten.

Ruhender Verkehr

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, welches keine öffentlichen Parkplätze im Bereich der inneren Erschließungsstraße vorsieht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Auf die Realisierung öffentlicher Grünflächen wird im Hinblick auf die geplante Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in der nahegelegenen freien Landschaft verzichtet. Damit soll diese am Rande des Siedlungskörpers zur Verfügung stehende Fläche für die geplante Wohnbebauung möglichst gut genutzt werden.

Die beiden Flächen für Verkehrsgrün sollen die Weiterführung der Erschließung im Nordwesten als Lückenschluss zur Bebauung entlang des Dietweges zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen. So sind der Erhalt von Gehölzen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen, zur Bepflanzung auf den Grundstücken und zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

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 Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Um den Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß festgelegt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist Oberboden ge-

trennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Streuobstwiese genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Insofern ist die Beschränkung der Versiegelung 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. Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen, wobei eine Pufferung auf den Baugrundstücken und Ableitung des aus dem Gebiet anfallenden unbelastetem Regenwassers vorgesehen ist.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Rossau/Burgmühle. Die Fortführung des Verfahrens zur Wasserschutzgebietsausweisung ist von der künftigen Nutzung des Burgmühlebrunnens abhängig und ist derzeit noch nicht geklärt. Sollte das Wasserschutzgebiet durch das Landratsamt Tübingen rechtskräftig festgesetzt werden, sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Zum Schutz des Grundwassers ist - aufgrund der erforderlichen Deckschichtenmächtigkeit zwischen Aushubsohle und Übergang zum Oberen Muschelkalk - im Gebiet eine max. Aushubtiefe von 4,5 m unter GOK als zulässig festgesetzt (s. Kap. 6.3: Erschließungsgutachten HPC vom 07.09.2018).

7.5 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.

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

Aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereichs werden Versorgungsangen (z.B. für Elektrizität, Gas oder Wasser) nicht erforderlich.

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Stadtwerke Rottenburg geregelt sowie druck- und mengenmäßig sichergestellt, während die Stromversorgung über die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) Freudenstadt gewährleistet wird.

Entsorgung (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.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Für die Abwasserentsorgung ist die Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) zuständig.

Da auf Grund der Beschaffenheit des Untergrunds eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Westen in den vorhandenen Regenwasserkanal, der im Dietweg verläuft und der Au-

ßengebietsabhaltung dient. Dieser entwässert in die Starzel. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden, sondern muss über die öffentliche Regenwasserkanalisation geführt werden. Die fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

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.

Artenschutz

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich, um Verbote gemäß § 44ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Näheres, auch zu den erfolgten tierökologischen Untersuchungen, s. Kap. 6.1.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende **Vermeidungsmaßnahmen** bzgl. der Artengruppe Vögel:

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

Zur Wahrung der ökologischen Funktion der verlorengegangenen Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang wird hinsichtlich der Artengruppe Vögel folgende **vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A_{CEF}1** erforderlich:

- **„Anbringung von 9 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter“** an geeigneten Stellen an Gebäuden, baulichen Anlagen oder Gehölzen in direkter Umgebung zum Eingriff. Geeignete Stellen hierfür finden sich Westlich und Nord-Westlich bis Nördlich des Geltungsbereiches des B-Plans an Gebäuden oder Streuobst-Bäumen.

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 Frommenhausen darstellt, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Ausnahmen wird gewährleistet, dass einerseits das durch diese Nutzungen entstehende Verkehrsaufkommen unterbleibt (vorgesehen sind Wohnstraßen) und andererseits keine Konkurrenz zu eventuellen Einrichtungen dieser Art im Ortskern entsteht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- 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 Trauf- bzw. Firsthöhe wurde auf 5,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt. Aufgrund der Topografie und der Süderschließung zweier Bereiche wurden dort die Trauf- und Firsthöhen mit 6,00 / 8,50 m und 6,50 m / 9,00 m festgesetzt. Dies ist den topografischen Gegebenheiten und der Festsetzung des Bezugspunktes geschuldet. Im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen die festgesetzten Höhenangaben einer zweigeschossigen Bebauung.

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 Zugänge und Zufahrten zulässig. Aufschüttungen im Anschluss an die Gebäude sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Für das gesamte Plangebiet wird zum Schutze des Grundwassers empfohlen, mit Unterkellerungen nicht tiefer als 3,0 m in das Erdreich einzugreifen (s. Ziffer 4.3).

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lassen ein hohes Maß an Flexibilität zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben meist eine Tiefe von mind. 15 Metern.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

In Anlehnung an die bestehende Bebauung ist eine Beschränkung der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet, analog zur sonstigen Bebauung östlich des Dietweges, auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Damit werden eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

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

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 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

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, wobei die verkehrliche Erschließung des Gebietes über den Dietweg erfolgt, indem der vorhandene Anschluss genutzt wird. Für die innere Erschließung ist vorgesehen, öffentliche Mischverkehrsflächen herzustellen, welche auf die geringe Größe des Plangebiets und das geringe Verkehrsaufkommen Bezug nehmen. Die Erschließungsstraßen sind im gesamten Verlauf mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (brutto) geplant und weisen keine Gehwege auf.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird erreicht, dass eine Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen der über den angrenzenden Feldweg unzulässig ist.

Die beiden Flächen für Verkehrsgrün sollen die Weiterführung der Erschließung im Nordwesten als Lückenschluss zur Bebauung entlang des Dietweges zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen.

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

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

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

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung / Rodung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden. Zudem ist die Anbringung von Nisthilfen für den Haussperling im näheren Umfeld erforderlich.

8.7 Anpflanzungen 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 ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Ostgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Strauch nach der Pflanzliste anzupflanzen.

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung weniger als 15° beträgt.

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses sind zwei Bäume zur Erhaltung 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.

8.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 4,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 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, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein ein

heitliches 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 guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldächer, gegeneinander versetzte und gleich geneigte Pultdächer sowie nach Norden 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. Das nach Norden geneigte Pultdach ermöglicht große Glasflächen im Süden für eine Passivhaus-Nutzung.

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.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen. Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an der Lage der Bebauung am Ortsrand. So ist im vorliegenden Bebauungsplan „Dietweg-Ost“ mit der Dachneigung abhängig von der gewählten Dachform von 15° bis 40° möglich.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

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

Stellplatzverpflichtung

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 sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich aufgekauft und verfügt somit über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,83 ha.

Gesamtfläche	**0,83 ha**	**100 %**
Wohnbauflächen	0,69 ha	83,2 %
Verkehrsflächen (ohne Verkehrsgrün)	0,12 ha	14,0 %
Verkehrsgrünflächen	0,02 ha	2,8 %

12 Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bauleitplan / Bebauungsplan	**ca. 11.500 €**

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Städtebaulicher Entwurf (W1 und M4)	ca. 7.400 €
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	ca. 2.100 €
Tierökologische Untersuchungen	ca. 1.600 €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 4.400 €
Schalltechnische Untersuchung Schreinerei	ca. 4.400 €
Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung Biogasanlage (Stufe 1)	ca. 1.500 €
Baugrund- und Gründungsgutachten	ca. 6.000 €
Summe	**ca. 27.400 €**

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF}1$ (9 Nisthilfen):	
Sachkosten „Höhlenkästen für Haussperlinge“	ca. 230 €
Anbringungskosten	ca. 720 €
Summe	**ca. 950 €**

Erschließungskosten (brutto):

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung (einschl. Planungskosten)	ca. 490.000 €
Kanalisation (Anteil Straßenentwässerung)	ca. 120.000 €
Summe	**ca. 610.000 €**

13 Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 10.550 € anfallen, für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen für Haussperlinge jährlich ca. 250 €.

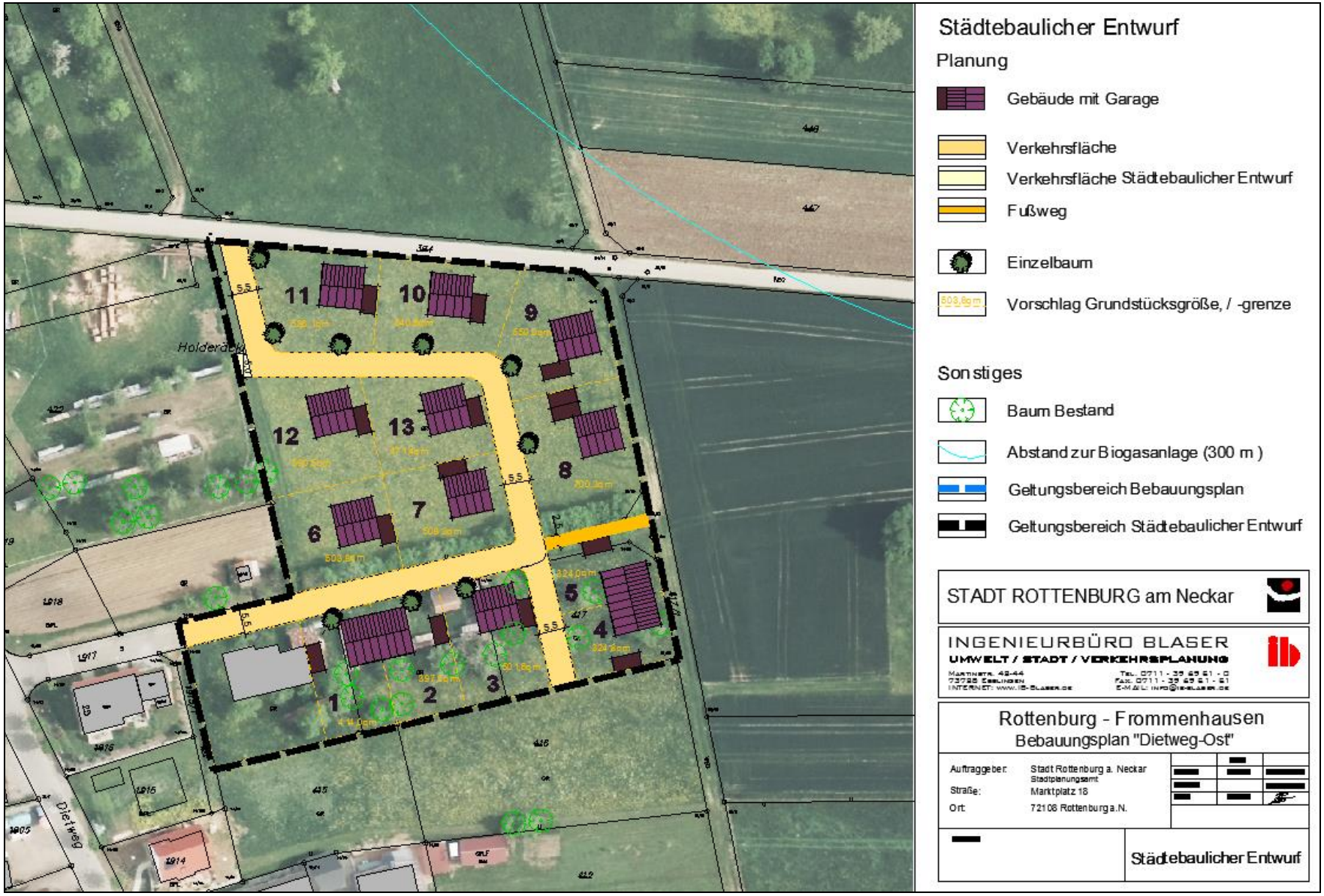
Esslingen am Neckar, den 10.09.2018 Rottenburg am Neckar, den 10.09.2018

Anne Rahm, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Angelika Garthe

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

Stadtplanungsamt

MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/ 396951-51
INFO@IB-BLASER.DE WWW.IB-BLASER.DE



Anlage 1: Städtebauliches Konzept vom Juni 2017