Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen

Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Auslegung wurde im Zeitraum vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 -je einschließlich- durchgeführt.

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung Abwägungsvorschlag
1	<p>Ausweisung Fläche für Garagen</p> <p>Hiermit möchte ich einen Antrag für das betroffene Grundstück #53 (Baugebiet Öchsner II in Rottenburg-Ergenzingen) stellen - mit der Bitte auf Ergänzung einer Fläche für Garagen im Anschluss an die östliche Baugrenze in Richtung Pflanzgebot 4.</p> <p>Anlass / Beweggrund: Ich würde gerne ein EFH mit Garage (die mit großer Wahrscheinlichkeit im östlichen Bereich liegend sein wird) auf dem Trapezförmigen Grundstück bestmöglich gestalten & umsetzen... hierfür wäre eine Ergänzung / Garagenfenster mir sehr von Bedeutung.</p>	<p>Zustimmung</p> <p>Aufgrund des künftigen Grundstückszuschnitts und der durch die Überschwemmungsfläche etwas reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche kann der Ergänzung der Fläche für eine Garage entsprochen werden.</p>
2	<p>Ergänzung Garagengeschoß</p> <p>Hiermit möchten wir einen Antrag für das betroffene Grundstück #52 und #53 (Baugebiet Öchsner II in Rottenburg-Ergenzingen) stellen - mit der Bitte auf Ergänzung, dass für die oben erwähnten Grundstücke sog. Garagengeschoße (wie auch bei den angrenzenden Grundstücke westlich vom zukünftigen Pflegeheim und auch nördlich von den Grundstücken #52 und #53) innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.</p> <p>Anlass / Beweggrund: Um dem Verkehrskonzept sowie auch Parkplatzsituationen getreu zu werden, würden wir gerne diese "Option Garagengeschoß" bei der Bebauung Hanglage erwägen, sodass Fuhrpark i.S.v. bspw. Motorrad, Anhänger, Fahrräder, o.ä.... im Garagengeschoß untergestellt werden können. Es ist nicht in unserem Interesse, dass die "normale" Garage mit sämtlichen Sachen vollgestellt wird, sodass kein Platz mehr für das Auto vorhanden ist und diese(s) auf der Straße abgestellt / geparkt werden muss.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Bei den genannten Vergleichsstandorten handelt es sich um größere Mehrfamilienhäuser (8 Einheiten), bei denen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Garagengeschoß (Tiefgarage mit Rampe etc.) erforderlich wird. Dies ist mit den Anforderungen des ruhenden Verkehrs eines Einfamilienhauses mit bis zu 3 Wohnungen nicht vergleichbar.</p> <p>Grundsätzlich kann das hängige Gelände für eine Unterbauung der Garage genutzt werden, dies lässt der Bebauungsplan bereits zu. In diesem Baugebiet ist bei Errichtung von Gebäuden die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet einzuhalten. Zu beachten ist außerdem, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Verbindung (direkter Zugang) zum Hauptgebäude entsteht, da Nebenanlagen ansonsten den gesetzlichen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten müssen. - die Wandfläche von max. 25 m² Ansichtsfläche für privilegierte Grenzbauten eingehalten ist. - Mit Fundamenten, Bodenplatten, etc. ein Abstand von mind. 2m zum Grundwasserleiter (Oberer Muschelkalk) eingehalten wird. <p>Werden die genannten Vorgaben beachtet, kann ein selbständiger Lagerraum unter der Garage umgesetzt werden.</p>

<p>3 Öffentliche Grünfläche, Pflanzgebote, Pflanzliste Anmerkungen zum Textteil</p> <p>Zu 9. Öffentliche Grünfläche Aufzunehmen: Zweckbestimmung: Wiese und Weide Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine extensive Weidenutzung zulässig. Bei einer Mahd wird nur 50% der Wiese gemäht, frühestens nach 2 Wochen erfolgt der Schnitt der restlichen Wiese. Es sind nach Möglichkeit Balkenmäher zu verwenden.</p> <p>Zu 12.1 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG1) Aufzunehmen: Im Bereich der Ortsrandeingrünung (PFG1) ist eine extensive Weidenutzung zulässig. Bei einer Mahd wird nur 50% der Wiese gemäht, frühestens nach 2 Wochen erfolgt der Schnitt der restlichen Wiese. Es sind nach Möglichkeit Balkenmäher zu verwenden.</p> <p>Zu 12.2 Pflanzgebot „Mähwiese“ (PFG2) Aufzunehmen: Im Bereich der „Mähwiese“ (PFG2) ist eine extensive Weidenutzung zulässig. Bei einer Mahd wird nur 50% der Wiese gemäht, frühestens nach 2 Wochen erfolgt der Schnitt der restlichen Wiese. Es sind nach Möglichkeit Balkenmäher zu verwenden.</p> <p>Zu 12.3 Pflanzgebot „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme) Aufzunehmen: Im Bereich der „Mähwiese“ (externe Ausgleichsmaßnahme) ist eine extensive Weidenutzung zulässig. Bei einer Mahd wird nur 50% der Wiese gemäht, frühestens nach 2 Wochen erfolgt der Schnitt der restlichen Wiese. Es sind nach Möglichkeit Balkenmäher zu verwenden.</p> <p>Begründung: Extensive Weideflächen sind ökologisch höherwertiger einzustufen. Bei der Nutzung als „Mähwiese“ verschwindet für bestimmte Insekten mit jedem Schnitt schlagartig die Futtergrundlage und ein Teil der „Kinderstuben“, somit reduziert sich automatisch die Insektenbiomasse. Für den Fall, dass jemand auf diesen Flächen eine extensive Weidenutzung</p>	<p>Zurückweisung</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u> Die öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung Mähwiese beibehalten.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen als Pferdekoppeln und einer entsprechenden Anfrage wird von einer Beweidung mit Pferden ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich kann die Pflege von (Mäh-) Wiesen auch über eine extensive Beweidung mit Pferden erfolgen. Diese Form der Pflege ist allerdings nur für große, zusammenhängende Flächen sinnvoll; in der Fachliteratur wird z. B. für eine Standweide während der Vegetationsperiode eine Besatzdichte von 1 bis maximal 2 Pferde/ha empfohlen. Die öffentlichen Grünflächen nehmen insgesamt eine Fläche von weniger als 1 ha (0,87 ha) ein; sie sind zudem nicht zusammenhängend und beinhalten auch Flächen, auf denen Spielgeräte zulässig sind. Die extensive Pflege mit Pferden ist daher nicht sinnvoll.</p> <p>Die festgesetzte extensive Pflege der Wiesen ermöglicht bereits ein abschnittsweises Mähen der Wiesen; eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Art des Mähens kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, dies könnte jedoch im Pachtvertrag geregelt werden.</p>
---	---

<p>durchführen möchte, wäre dies durch den „Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Öchsner II“ möglich und im Sinne der Biodiversität. Bei der Nutzung als Mähwiese sind bei der Mahd Balkenmäher einzusetzen, da diese eine geringen Verletzungsgefahr für die Tierwelt der Wiesen bedeutet, als beim Einsatz von Kreiselmäher.</p> <p>Zu 12.6 Pflanzgebot „Privatgärten“ Ersatzlos zu Streichen: Im Bereich der versiegelten Flächen: Das offene Pflanzbeet für Bäume ... 2,40 m x 2,40 m ist nachzuweisen.</p> <p>Begründung: In einem privaten Garten gibt es keine so große versiegelten Flächen, dass diese Vorgabe nötig wäre. In einem Garten findet ein Baum ein ausreichendes „Pflanzbeet/-Grube“. Es sollen ja auch nur kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.</p> <p>Die Vorgaben nach Ziffer IV 7.1 Ausführung Baumbet/Pflanzgrube macht Sinn, wenn der Baum inmitten asphaltierten Flächen oder im Strassenraum gepflanzt wird.</p> <p>Bei einer größeren Anzahl von Stellplätze kommt „12.9 Pflanzgebot: Stellplatzbäume“ zu tragen.</p> <p>Zu 12.6 Pflanzgebot „Privatgärten“ Was sind einheimische Obst- und Laubbäume? Können Sie dies Anhand der Pflanzliste (siehe Ziffer IV.7.), am Beispiel der Apfelsorte Remo erklären? Gibt es nur eine einheimische Birnensorte, die Stuttgarter Geishirtle? Warum sind keine Kirsche zulässig?</p> <p>Die Pflanzliste ist zu überarbeiten und die Auswahl zu vergrößern.</p> <p>Wäre es möglich, dass die Obst- und Gartenbauvereine der Stadt gemeinsam eine Liste der einheimischen Obstbäume erstellen und eventuell auch die örtlichen Bedingungen (der Kernstadt und Stadtteile) berücksichtigen.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u> Das Pflanzgebot 12.6 umfasst Privatgärten, Private Grünflächen und nicht überbaute Flächen. Der Teil der Festsetzung "Im Bereich der versiegelten Flächen" bezieht sich insbesondere auf die nicht überbauten Flächen der Gemeinbedarfsflächen.</p> <p>Es wurden Kirschbaumsorten (Burlat, Unterländer, Frühe Rote Meckenheimer,...) sowie weitere Apfel- und eine Birnensorte in der Pflanzliste ergänzt.</p>
---	---

	<p>Zu 12.8 Einzelpflanzgebot (Bäume) Sind die nach Lageplan eingezeichneten Standorte der Bäume in den Wohnstraßen 1, 2 und 3 nach Nachbarrechtgesetz zulässig?</p>	<p>Im Nachbarrecht Baden-Württemberg ist unter § 27 der Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.</p>
<p>4</p>	<p>Umweltbericht</p> <p>Zu 2.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Aufzunehmen: Nach der Umwandlung des Ackers in eine Wiese soll die Fläche extensive gepflegt werden, als extensive Weide oder durch Bewirtschaftung durch Mahd. Entwicklungsziel ist ein artenreiches Grünland (Bewirtschaftung durch extensive Beweidung oder durch 2-schurige Mahd. Erster Schnitt frühestens nach Blüte der bestandsbildenden Gräser (Ende Juni). Bei einer Mahd wird nur 50% der Wiese gemäht, frühestens nach 2 Wochen erfolgt der Schnitt der restlichen Wiese.</p> <p>Es sind nach Möglichkeit Balkenmäher zu verwenden.</p> <p>Begründung: Extensive Weideflächen sind ökologisch höherwertiger Einstufen. Bei der Nutzung als „Mähwiese“ verschwindet für bestimmte Insekten mit jedem Schnitt schlagartig die Futtergrundlage und ein Teil der „Kinderstuben“, somit reduziert sich automatisch die Insektenbiomasse.</p> <p>Das Ziel „Magerwiese“ ist wünschenswert, da aber die Fläche im Überschwemmungsgebiet des Seltenbachs liegt, werden bei Überschwemmungen erneut Nährstoffe eingetragen und die Gefahr besteht, dass die Wiese wieder „verfettet“.</p> <p>Für den Fall, dass jemand auf diesen Flächen eine extensive Weidenutzung durchführen möchte, wäre dies durch Vorgaben „Externer Ausgleichsmaß-</p>	<p>Zurückweisung</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u> Die öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung Mähwiese beibehalten.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen als Pferdekoppeln und einer entsprechenden Anfrage wird von einer Beweidung mit Pferden ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich kann die Pflege von (Mäh-) Wiesen auch über eine extensive Beweidung mit Pferden erfolgen. Diese Form der Pflege ist allerdings nur für große, zusammenhängende Flächen sinnvoll; in der Fachliteratur wird z. B. für eine Standweide während der Vegetationsperiode eine Besatzdichte von 1 bis maximal 2 Pferde/ha empfohlen.</p> <p>Die Öffentlichen Grünflächen nehmen insgesamt eine Fläche von weniger als 1 ha (0,87 ha) ein; sie sind zudem nicht zusammenhängend und beinhalten auch Flächen, auf denen Spielgeräte zulässig sind. Die extensive Pflege mit Pferden ist daher nicht sinnvoll.</p> <p>Die festgesetzte Pflege der Wiesen ermöglicht bereits ein abschnittsweises Mähen der Wiesen; eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Art des Mähens kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, dies könnte jedoch im Pachtvertrag geregelt werden.</p> <p>Zustimmung</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u> Der Einstufung des Zielzustands der externen Ausgleichsmaßnahme liegt die Festsetzung zugrunde, die Fläche über den Entwicklungszeitraum extensiv als Wiese zu bewirtschaften, ohne Einsatz von Düngemitteln. Die Entwicklung der Wiese kann durch ein entsprechendes Monitoring begleitet werden.</p>

	<p>nahmen“ für das „Baugebiet Öchsner II“ möglich und im Sinne der Biodiversität.</p> <p>Bei der Nutzung als Mähwiese sind bei der Mahd Balkenmäher einzusetzen, da diese eine geringen Verletzungsgefahr für die Tierwelt der Wiesen bedeuten, als beim Einsatz von Kreiselmäher.</p>	<p>Ein Teil der Fläche Flurstück Nr. 2763 in der Aue wurde bereits für eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Öchsner I beansprucht. Als Maßnahme war die Umwandlung des Ackers in eine Wirtschaftswiese (Fettwiese) festgesetzt. Dieser Zielzustand wird nun auch für die externen Maßnahmenflächen für den Bebauungsplan Öchsner II übernommen; dadurch erübrigt sich auch das langwierige Monitoring.</p> <p>Zurückweisung Die Art des Mähens kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, dies könnte jedoch im Pachtvertrag geregelt werden.</p>
<p>5</p>	<p>Landwirtschaftlicher Betrieb</p> <p>Wie schon bei der letzten Stellungnahme zur öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Öchsner II vom 04.Juli 2018 angefragt, möchte ich nochmals auf die seither nicht beantworteten Fragen eingehen.</p> <p>Wie verhält es sich mit Bestandschutz für den nordwestlich vom Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs? Welche Auswirkungen hat die Bebauung des Baugebiets Öchsner II für den landwirtschaftlichen Betrieb? Was bedeutet die Bebauung Öchsner II für die Entwicklung an dem Standort für die Zukunft? Wird der Betrieb noch Möglichkeiten haben fortzubestehen?</p> <p>Vom Landratsamt Tübingen Abt. Landwirtschaft wurde telefonisch mitgeteilt, dass Prüfungen zum Thema Emissionen und Immissionen des Betriebs angestellt wurden, sich diese jedoch nur auf den bestehenden Betrieb beziehen.</p> <p>Da ich bisher auf die Stellungnahme bei der öffentlichen Beteiligung noch keine Antwort erhalten habe, erwarte ich nun eine schriftliche Rückmeldung bis 24. Mai 2019 und verbleibe.</p>	<p>Kenntnisnahme Auf die Stellungnahme des LRA Tü, Abt. Landwirtschaft vom 07.05.19 wird verwiesen:</p> <p><i>Nördlich des geplanten Wohngebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Der Stallklimadienst des RP Tübingen hat eine Ausbreitungsrechnung mit dem EDV-Programm GERDA IV für die landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt. Die prognostizierte Belästigungshäufigkeit im Geltungsbereich des Plangebiets „Öchsner II“ liegt zwischen 3,3 und 5,3 %. Damit ist der Immissionswert nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL 2008) deutlich unterschritten.</i></p> <p>Eine schriftliche Rückmeldung ist erfolgt.</p>

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 30.1 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 07.05.2019 Az.: 30.1/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>Naturschutz</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>1. Bebauungsplan / Umweltbericht</p> <p><u>Kap. 2.1.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u></p> <p>Es werden die im April 2018 durch die HPC AG kartierten Bio- toptypen beschrieben, die im Weiteren im Bestandsplan Bio- toptypen dargestellt sind und der Eingriffs/- Ausgleichsbilan- zierung zugrunde gelegt werden.</p> <p>So wird für die größere Pferdekoppel der Biotoptyp 33.52 Fett- weide mittlerer Standorte dargestellt. Teile dieser Fläche wur- den im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung 2018 jedoch als magere Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) kar- tiert. Die Biotoptypenkartierung ist dahingehend zu korrigieren.</p> <p>Auch ist der Biotoptyp der übrigen Fläche, die als Fettweide mittlerer Standorte dargestellt wurden, zu überprüfen und ggf. entsprechend anzupassen. Eine Fettweide mittlerer Standorte ist zumindest auf Teilen fraglich.</p> <p>Auch auf der im Umweltbericht auf Fist. Nr. 2840 als Acker (Biotoptyp 37.11) dargestellten Fläche wurde eine magere Flachlandmähwiese kartiert. Die Biotoptypenkartierung ist da- hingehend zu korrigieren.</p>	<p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u></p> <p>Zustimmung Die Ergebnisse der Offenlandbiotopkartierung 2018 wurden beim LRA angefordert und geprüft. Die Einord- nung der Biotoptypen gem. den Ergebnissen der Kartie- rung erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Zurückweisung Die nicht als magere Flachlandmähwiese kartierten Teilflächen der Weiden werden wie bisher als Fettweide mittlerer Standorte eingestuft.</p> <p>Zustimmung Flurstück Nr. 2840 wird nach den vorliegenden ALK- Daten als Acker geführt. Die Überprüfung ergab, dass es sich um eine (beweidete) Wiese handelt. Die als magere Flachlandmähwiese kartierte Teilfläche wird im</p>

	<p><u>Kap. 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen – M7b Künstliche Nisthilfen (CEF-Maßnahme)</u></p> <p>Die CEF-Maßnahme muss, wie im Umweltbericht beschrieben, vor dem Eintreten von Eingriffen, ökologisch wirksam sein. Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde ein Plan mit den Standorten der künstlichen Nisthilfen vorzulegen.</p> <p><u>Kap. 2.3.3 Externe Ausgleichsmaßnahme</u></p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme wird die Umwandlung von außerhalb des Plangebiets liegenden Ackerflächen (Flst. Nr. 2685 und Flst. Nr. 2763 mit einer Teilfläche von 740 m²) im Gesamtumfang von 3.500 m² beschrieben.</p> <p>Innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5 m entlang des Seitenbachs ist gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ab dem 1. Januar 2019 die Nutzung als Ackerland verboten. Die betreffenden Flächenanteile können daher nicht als Ausgleichsflächen mit dem Bestand „Acker“ akzeptiert werden, da hier schon aufgrund der Gesetzeslage keine Ackernutzung mehr zulässig ist. Die Darstellung ist entsprechend anzupassen.</p> <p><u>2.3.5 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg</u></p> <p>Die nicht im Gebiet auszugleichenden Eingriffe bei den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ und „Boden“ sollen entsprechend dem Umweltbericht über das Ökokonto der Stadt Rottenburg unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes ausgeglichen werden. Dazu werden die Kosten ermittelt, die zur Wiederherstellung der verlorenen Funktionen des Naturhaushalts theoretisch notwendig wären.</p>	<p>Umweltbericht als solche angesprochen.</p> <p>Zustimmung Die Umsetzung wird dokumentiert und die Dokumentation dann der UNB zur Verfügung gestellt.</p> <p>Zurückweisung</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u> Nach § 29 Abs. 3 Satz 3 WG Baden-Württemberg ist die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 verboten, mit Ausnahme von der Anlage und dem umbruchlosen Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten. Im Merkblatt "Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg" des LTZ ist sind als Beispiele solcher Fläche u.a. Kleesaaten, Luzernesaaten oder Klee-Luzerne-Mischsaaten genannt. Diese entsprechen in ihrer Wertigkeit dem Bestand "Acker".</p>
--	--	--

	<p>Ergänzendes Schreiben vom 10.07.2019</p>	<p>Als für die Wiederherstellung anzurechnende Fläche wird die zulässigerweise überbaubare bzw. versiegelte Fläche angesetzt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass zum vollständigen Ausgleich insgesamt eine Zahlung von 280.233,89 € (brutto) auf das städtische Ökokonto erforderlich sei.</p> <p>Der nur pauschale, prozentuale Bezug zu der zuvor vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die fehlende Angabe, in welcher Art und Weise der planexterne Ausgleich realisiert werden soll (außer dem Verweis einer Zahlung auf das Ökokonto der Stadt Rottenburg) ist fachlich nicht vertretbar und erfüllt nicht die rechtlichen Vorgaben der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Dem Ausgleich kann mit dem zugrunde gelegten Wiederherstellungskostenansatz nicht zugestimmt werden.</p> <p>-----</p> <p><i>Unsere Stellungnahme ist insofern erläuterungs- und korrekturbedürftig, dass wir das Bewertungsverfahren (Wiederherstellungskostenansatz) im Ergebnis fachlich beanstanden, aber rechtlich akzeptieren. Zu Recht haben Sie aus unserer bisherigen Formulierung auch eine rechtliche Beanstandung abgeleitet [...]</i></p> <p><i>Allerdings hat die Naturschutzbehörde den nachgelagerten Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Rottenburg richtigerweise beanstandet. Denn weder nach BauGB noch nach Naturschutzrecht war und ist es zulässig, ein Ausgleichsdefizit (rd. 280.000 Euro BPlan Öchsner II) in ein kommunal geführtes Ökokonto einzubuchen und später auszugleichen.</i></p> <p><i>Ein Ökokonto kann also nicht mit einem negativen Saldo geführt werden, sondern muss stets mit Maßnahmen gefüllt sein, die das Ausgleichsdefizit eines Bebauungsplans in vollem Umfang abdecken. Daher die Bezeichnung „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“, die aus § 135a Abs. 2 S. 2 BauGB abgeleitet wird. [...]</i></p> <p><i>Übertragen auf den BPlan Öchsner II bedeutet dies, dass die Stadt umgesetzte und erfolgreiche Ausgleichsmaßnahmen mit einem Kostenumfang von rd. 280 000 Euro nachweisen muss, für die es weder eine Förderung noch eine rechtliche Verpflichtung gab.</i></p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Wie dargelegt, wurde die bisherige Handhabung des Ökokontos mit dem Wiederherstellungskostenansatz seither nicht beanstandet, daher hält die Stadt Rottenburg a.N. an der bisherigen Praxis des Ökokontos fest. Die Stadt Rottenburg wird das Ökokonto entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fortschreiben und das LRA entsprechend einbeziehen.</p> <p>Um das Ausgleichsdefizit aus dem Bplan „Öchsner II“ auszugleichen, wird die Ausweisung von Waldrefugien benannt. In enger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sind die Waldrefugien vor Ort zu prüfen und abzugrenzen.</p>
--	---	---	---

		<p><i>Diese rechtliche Verpflichtung ergibt sich aus § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.M § 17 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG. Folglich darf ich Sie bitten, diesen Nachweis zu erbringen. [...]</i></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><u>Anlage 1 – Bestandsplan Biotoptypen und Boden</u></p> <p>Im Nordosten des Plangebiets deckt die Darstellung der Biotoptypen den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ab (Teilfläche von Flst. Nr. 8813 fehlt). Die Darstellung ist um den entsprechenden Biotoptyp bzw. Den entsprechenden Bodentyp zu ergänzen.</p> <p><u>Anlage 2 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Detailbilanz Biotoptypen</u></p> <p>1. Bestand</p> <p>Die Bilanzierung ist in Bezug auf die von der Offenlandbiotopkartierung erfasste, nicht in der Bilanz enthaltene magere Flachlandmähwiese (FFH Lebensraumtyp 6510) und die Bewertung des Biotoptyp 33.52 Fettweide mittlerer Standorte entsprechend der Hinweise oben zu überarbeiten.</p> <p>Für die nicht als FFH-Mähwiese kartierten Flächenanteile, welche im Umweltbericht als Fettweide mittlerer Standorte dargestellt sind, ist eine Überprüfung vorzunehmen. Eine Darstellung weiterhin als Fettweide mittlerer Standorte wird zumindest mit dem Normalwert (13 Ökopunkte/m²) bezweifelt.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u> Das Flurstück Nr. 8813 liegt nordwestlich und außerhalb des Plangebiets.</p> <p><u>Stellungnahme der HPC AG / Rottenburg a.N.</u></p> <p>Zustimmung</p> <p>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts wird die kartierte magere Flachlandmähwiese entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Die nicht als magere Flachlandmähwiese kartierten Teilflächen der Weiden werden wie bisher als Fettweide mittlerer Standorte bewertet. Die Bewertung mittels Ökopunkten entspricht bereits einer Wirtschaftswiese.</p>
--	--	---	--

	<p>1. Externe Ausgleichsmaßnahme</p> <p>Wie oben beschrieben kann innerhalb des 5m - Gewässerrandstreifens als Bestand nicht der Biotoptyp 37.11 Acker angenommen, da eine Ackernutzung hier nicht zulässig ist.</p> <p>Der Zielbiotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte auf den Flurstücken Nr. 2860 und 2763 (anteilig) wird mit 21 Ökopunkten pro Quadratmeter in Anbetracht der Lage in der Gewässeraue mit den standörtlichen Gegebenheiten (hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit) im Umweltbericht sehr hoch eingeschätzt.</p> <p>Selbst ohne Düngung des Grünlandes sind durch die hohe Bodenfruchtbarkeit wüchsige Bestände zu erwarten, welche die Entwicklung einer Magerwiese fraglich erscheinen lässt. Der Planungswert ist entsprechend zu belegen oder in geringerer Höhe bzw. mit anderem Biotoptyp anzusetzen.</p> <p>2. Artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p><u>Relevanzprüfung</u></p> <p>Zum Vorhaben wurde eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung der HPC AG (Stand 26.04.2016) vorgenommen. Im Ergebnis wird eine Kartierung der Avifauna vorgeschlagen. Bzgl. Fledermäusen wird für das Plangebiet eine suboptimale Nutzung als Jagdgebiet angenommen mit möglichen Tagesquartieren in</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Nach § 29 Abs. 3 Satz 3 WG Baden-Württemberg ist die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 verboten, mit Ausnahme von der Anlage und dem umbruchlosen Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten. Im Merkblatt "Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg" des LTZ ist sind als Beispiele solcher Fläche u.a. Kleesaaten, Luzernesaaten oder Klee-Luzerne-Mischsaaten genannt. Diese entsprechen in ihrer Wertigkeit dem Bestand "Acker".</p> <p>Zustimmung</p> <p>Der Einstufung des Zielzustands der externen Ausgleichsmaßnahme liegt die Festsetzung zugrunde, die Fläche über den Entwicklungszeitraum extensiv als Wiese zu bewirtschaften, ohne Einsatz von Düngemitteln. Die Entwicklung der Wiese kann durch ein entsprechendes Monitoring begleitet werden. Ein Teil der Fläche Flurstück Nr. 2763 in der Aue wurde bereits für eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Öchsner I beansprucht. Als Maßnahme war die Umwandlung des Ackers in eine Wirtschaftswiese (Fettwiese) festgesetzt. Dieser Zielzustand wird nun auch für die externen Maßnahmenflächen für den Bebauungsplan Öchsner II übernommen; dadurch erübrigt sich auch das langwierige Monitoring.</p> <p>Zustimmung</p> <p>Die Umsetzung wird dokumentiert und die Dokumentation dann der UNB zur Verfügung gestellt.</p>
--	--	---

		<p>den Obstbäumen. Um Tötungen von Fledermäusen zu vermeiden, sollen die Bäume, wie vorgeschlagen, in der Zeit von November bis März gerodet werden. Wie vorgeschlagen, sind an geeigneten Baumstandorten insgesamt drei Fledermauskästen anzubringen. Der unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan mit den Standorten der Fledermauskästen vorzulegen.</p> <p><u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der HPC AG (Stand 16.05.2017) basiert auf einer Kartierung der Vogelarten im Zeitraum April bis Juli 2016 (vorgenommen durch das Büro Stauss & Turni). Demnach wurden im Plangebiet und angrenzenden Kontaktlebensraum insgesamt 10 Vogelarten nachgewiesen, von denen 8 als Brutvögel im Plangebiet eingestuft wurden. Auffällig ist das Fehlen häufiger und zu erwartender Vogelarten auch als Nahrungsgast im Plangebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Umwelt und Gewerbe</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p><u>Wasserschutzgebiet</u></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir angeregt, die Deckschichtenmächtigkeit über dem Grundwasserleiter Oberer Muschelkalk im Plangebiet näher zu untersuchen, mit dem Ziel nach Möglichkeit bereits im Bebauungsplan die Baugrundstücke festlegen zu können, die über eine ausreichende Deckschicht für Unterkellerungen/Zisternen verfügen.</p> <p>Eine engmaschigere Untersuchung der Deckschichtenmächtigkeit ist erfolgt. Gemäß dem Gutachten der HPC AG vom 24.09.2018 sind im Norden des Plangebiets überwiegend Deckschichtenmächtigkeiten < 4m vorhanden, während im südlichen Plangebiet Deckschichtenmächtigkeiten > 4m ermittelt worden sind. Besonders im Norden können daher Unterkellerungen ggf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Deckschichtenmächtigkeit wurde engmaschig untersucht. Aus der Untersuchung geht als Maßnahme hervor, dass die Erschließungsstraßen angehoben werden. Die Stadt wird im Plangebiet ein entsprechendes Bodenmanagement durchführen. Zur Überprüfung der Einhaltung der Deckschichtenmächtigkeit bei jedem einzelnen Bauvorhaben, ist der Nachweis im Bauantrag erforderlich.</p>

		<p>unzulässig sein. Eine Kennzeichnung der Grundstücke mit ausreichenden bzw. nicht ausreichenden Deckschichten wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Stattdessen wurde unter der Ziffer 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis ausreichender Deckschichten durch ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten zu erbringen ist. Es ist sicherzustellen, dass diese Gutachten durch die Baurechtsbehörde im Vollzug auch tatsächlich eingefordert werden.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Der Bebauungsplan legt fest, dass das Dachflächenwasser in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln ist. Über Regenwasserkanäle wird es dann einer Retentionsfläche im Nord-Westen des Plangebiets (Flurstück-Nr. 2830) zugeführt und von dort in den Seitenbach eingeleitet. Da es sich um Dachflächenwasser aus einem Wohngebiet handelt und zudem die dezentrale Beseitigung im Bebauungsplan vorgegeben wird, bedarf die Einleitung in den Seitengraben keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Landwirtschaft</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Auf die Stellungnahme vom 07.06.2018 wird verwiesen.</p> <p>Nördlich des geplanten Wohngebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sowie eine Biogasanlage. Der Stallklimadienst des RP Tübingen hat eine Ausbreitungsrechnung mit dem EDV-Programm GERDA IV für die landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt. Die prognostizierte Belästigungshäufigkeit im Geltungsbereich des Plangebiets „Öchsner II“ liegt zwischen 3,3 und 5,3 %. Damit ist der Immissionswert nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) deutlich unterschritten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

		Der Ausgleich der im Planungsgebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe über das Ökokonto der Stadt Rottenburg wird begrüßt.	Kenntnisnahme
2	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. Schreiben vom 23.04.2019 Az.: 2511//19-03065	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.05.2018 (Az. 2511/18-04027) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
3	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 06.05.2019 Az: 45.11-T.Rb.0169 ku	<p>Mit dem o.g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 4,8 ha am Ortsrand von Ergenzingen ausgewiesen.</p> <p>Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und dementsprechend als Siedlungsfläche nachrichtlich in den Regionalplan übernommen. Gegen eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Der Regionalplan sieht für Rottenburg eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern/ha vor. Die Ausführungen auf Seite 8 der Begründung sind nicht nachvollziehbar. Die jeweils bereits gegebenen örtlichen Dichtewerte müssen vor dem Hintergrund der sonstigen Entwicklungsperspektiven differenzierter betrachtet werden.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht sollten die Dichten insbesondere in zentraleren Lagen und vor allem im Einzugsbereich von Schienenhaltestellen höher ausfallen und in peripheren Lagen etwas niedriger. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Einzugsbereich einer Schienenhaltestelle im größten Teilort nach der Kernstadt.</p> <p>Nach unserer Ermittlung kann mit dem vorliegenden Entwurf eine Bruttowohndichte von ca. 56 Einwohnern/ha erwartet werden (15 Reihenhäuser mit 1 Wohneinheit, 2 Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit, 34 Einzelhäuser mit 1,5 Wohneinheiten, 4 Mehrfa-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Schienenhaltestelle in Ergenzingen liegt Luftlinie zwischen ca. 700 – 1000 m entfernt vom Plangebiet.</p> <p>Zurückweisung Die Berechnung des Regionalverband Neckar-Alb ist nicht nachvollziehbar. Bei kleineren Einzelhäusern (WA1 + 3) sind 3 Wohnungen zulässig, was kleinere</p>

		<p>milienhäuser mit insgesamt 23 Wohneinheiten, Belegungsdichte 2,3 Einwohner pro Wohneinheit, 60 Pflegeplätze, Bruttobauland 4,8 ha).</p> <p>Begrüßt wird aus regionalplanerischer Sicht die Vielfalt an Wohnformen und die Schaffung einer Pflegeeinrichtung.</p> <p>Dennoch regen wir an, im Gebiet, zumindest in Teilbereichen, mehr als zwei Vollgeschosse zu erlauben.</p> <p>Aufgrund der Haushalts- und Altersstruktur möchten wir anregen, zu prüfen, wie die Entstehung von mehreren kleineren Wohneinheiten statt weniger großer Wohnungen im Gebiet gefördert werden kann (z.B. Überarbeitung der Vergabekriterien).</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Wohnungen zur Folge hat. Die Mehrfamilienhäuser haben max. 8WE/Gebäude. Der berechnete Wert von 56 EW/ha entspricht der Berechnung der Stadt in der Minimalvariante (57 EW/ha), wobei der Bebauungsplan eine höhere Anzahl an Wohneinheiten zulässt und davon ausgegangen werden kann, dass die Mittelvariante realistisch ist.</p> <p>Im Bereich des Geschosswohnungsbaus / Mehrfamilienhäuser sind mehr als zwei Vollgeschosse zulässig.</p> <p>Die Vergabekriterien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
4	<p>Zweckverband Gäuwasserversorgung Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf</p> <p>E-Mail vom 07.05.2019 Az: ---</p>	<p>Versorgungsanlagen</p> <p>Für die Beteiligung am o.g. B-Planverfahren bedanken wir uns. Von der Planung sind wir nicht betroffen, da im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der GWV vorhanden sind, welche berücksichtigt werden müssten. Insofern ergeben sich keine Anmerkungen zur Planung. Wir weisen lediglich darauf hin, dass im westlich an das Plangebiet angrenzenden / verlaufenden Feldweg eine Versorgungsleitung der GWV verläuft. Sofern bei der Erschließung des Gebiets in diesen Weg eingegriffen werden müsste bitten wir um Kontaktaufnahme, damit die Leitung entsprechend geschützt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Droselweg liegt außerhalb des Plangebiets. Es sind keine Änderungen vorgesehen.</p>

5	<p>Gemeinde Eutingen im Gäu Bauamt Marktstraße 17 72184 Eutingen im Gäu</p> <p>Schreiben vom 17.04.2019 Az.: IV-621.25/Fs</p>	<p>Nach Einsicht in die Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde Eutingen im Gäu keine Anregungen oder Bedenken zur Planung hat.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6	<p>Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart</p> <p>E-Mail vom 01.04.2019 Az: ---</p>	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung unseres Unternehmens am Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p>E-Mail vom 29.03.2019 Az: ---</p>	<p>Die Telekom beabsichtigt das NBG in Glasfaser auszubauen. Entsprechende Vorplanungen sind bereits begonnen worden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Rottenburg am Neckar, den 15.08.2019

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt