



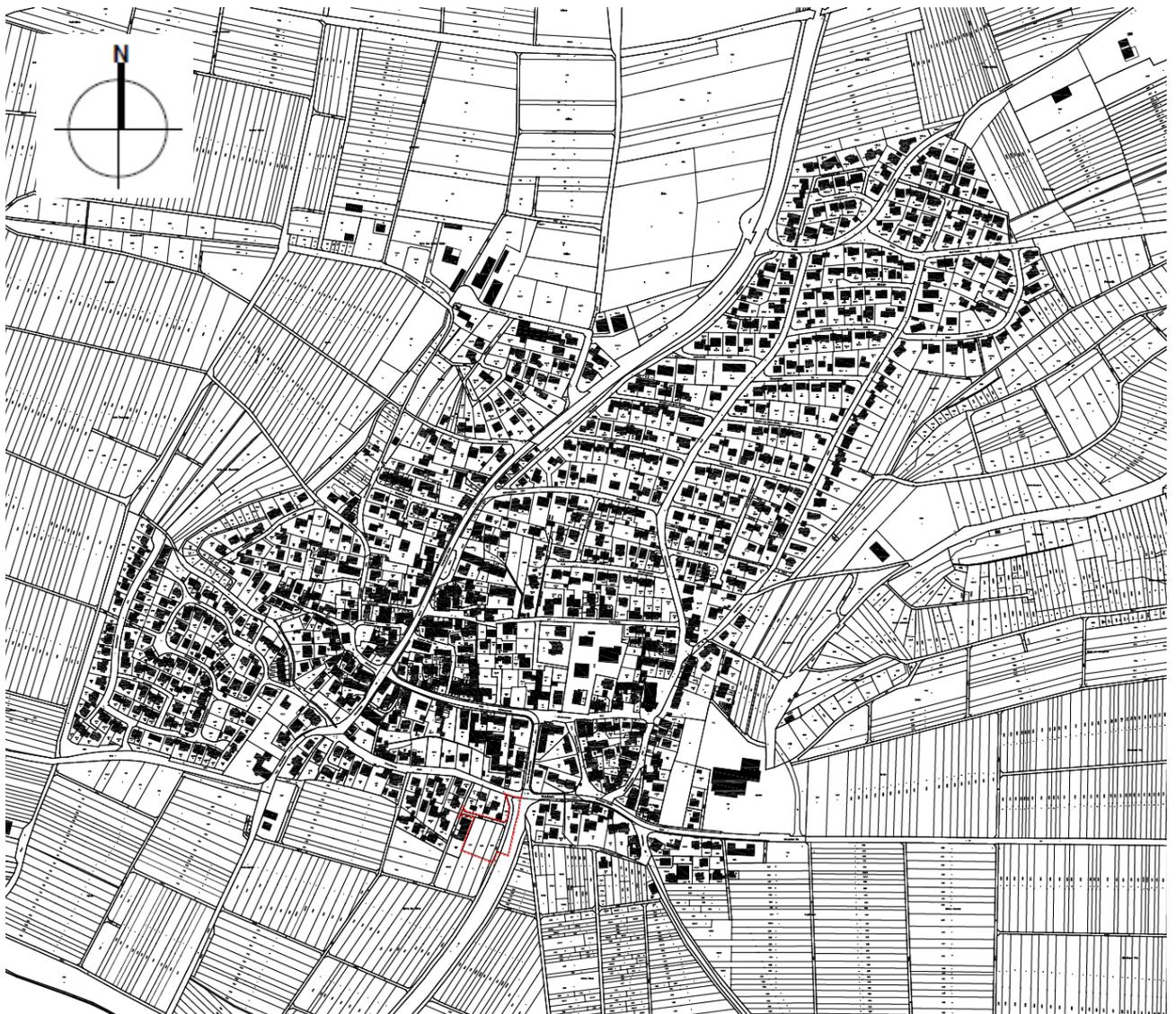
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FEUERWEHRHAUS“

Begründung vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom 13.01.2020 (getrennt beigefügt)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Teil I Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.0 Archäologische Untersuchungen
 - 6.1 Baugrundgutachten
 - 6.2 Relevanzprüfung / faunistische Kartierung
 - 6.3 Schallimmissionsprognose
- 7. Ziel und Zweck der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption
 - 7.2 Konzeption Bodenschutz
 - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
 - 7.5 Konzeption Klima / Luft
 - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
 - 7.7 Konzeption Entwässerung
 - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
 - 8.4 Flächen für Stellplätze
 - 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 8.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Ausgleichsmaßnahmen)
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant auf den Teilgrundstücken Flurstück Nr. 1334, 1335, 1336 und 1338 (künftig: Uhlandstraße 11) im Ortsteil Wurmlingen den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Errichtung von 18 Stellplätzen.

Das derzeit genutzte Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Abteilung Wurmlingen in der Unterjesinger Straße 22 ist aus baulichen, statischen und funktionalen Gründen nicht sanierungsfähig. Es muss ein zeitgemäßer Neubau errichtet werden.

Ein Alternativstandort in der Pfäffinger Straße (Bauhof- und Feuerwehr in einem kompakten Gebäude) wurde auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter fortgeführt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Hinter den Gärten“, welches sich im Süden und Südwesten des Plangebietes anschließt, soll nun das für Wurmlingen dringend benötigte Feuerwehrhaus gebaut werden. Für das Gesamtareal wurde bereits am 15.05.2018 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Im Verlauf dieses Verfahrens wurden vom Landesamt für Denkmalpflege archäologische Grabungen gefordert, so dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Vorliegen der Grabungsergebnisse vorerst nicht weiter geführt werden konnte.

Da der Bau des Feuerwehrhauses sehr dringlich ist, soll das Bebauungsplanverfahren für diese östliche Teilfläche separat weitergeführt werden. Die Ergebnisse der Grabungen für diese Teilfläche liegen bereits vor; die Funde sind gesichert und das Areal bereits wieder eingeebnet und kann entsprechend bebaut werden.

Überplant wird lediglich das geplante Grundstück des neuen Feuerwehrhauses mit Außenflächen sowie die angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen einschließlich Zufahrten.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Wurmlingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 28.06.2001 / für Wurmlingen zuletzt berichtigt 08.07.2016) ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wege dargestellt. Westlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt.

Nach der Rechtsprechung gilt:

„Im Übrigen kann ein Feuerwehrhaus einer freiwilligen Feuerwehr auch in einem Allgemeinen Wohngebiet im Innenbereich ausnahmsweise zugelassen werden. Es handelt sich um eine Anlage für Verwaltungen i.S.d § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Denn es dient der Unterbringung des Fahrzeugbestandes und der technischen Ausrüstung sowie der persönlichen Ausrüstungsgegenstände der Feuerwehrleute, der Bewältigung anfallender Verwaltungstätigkeiten, Schulungs- und Ausbildungszwecken sowie der Durchführung geselliger Veranstaltungen. Damit konzentriert ein Feuerwehrhaus alle mit der Aufgabenerfüllung der Freiwilligen Feuerwehr zusammenhängenden Aktivitäten“

(vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil v. 16.01.2014 – 9 B 10.2528 -, juris Rz. 22, 32).

Gemeinbedarfseinrichtungen liegen -im Allgemeinen- vorwiegend innerhalb von Wohnbauflächen und auch in gemischten Bauflächen. Gemeinbedarfseinrichtungen müssen nicht in Form von Flächendarstellungen vorgenommen werden, es können auch Standort- oder Lagebezeichnungen gewählt werden. Nicht jede Gemeinbedarfseinrichtung muss im Einzelnen ausgewiesen werden.

Es handelt sich bei der geplanten Entwicklungsfläche um eine Randfläche, die im Verhältnis zum vorhandenen Ortsteil geringfügig ist. Die betroffene Fläche von 1.500 m^2 ist im Verhältnis zur geplanten Wohnbaufläche mit 2,15 ha und der im FNP dargestellten Wohn- (rd. 23 ha) und gemischten Bauflächen (rd. 27 ha) als geringfügig einzustufen. Der Bebauungsplan kann noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die Emissionen der L 372 sind zu beachten.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Wurmlingen, direkt westlich angrenzend an die L 372 von Rottenburg kommend.

Der ca. 0,35 ha große Planbereich wird

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst. Nr 1282/1 und der Uhlandstraße,
- im Osten durch die Landesstraße L 372,
- im Süden durch die geplante südliche Grundstücksgrenze des künftigen Baugrundstücks und
- im Westen durch die bestehende Bebauung der Flst. Nr. 1339 und 1339/1, Uhlandstraße 17 und 17/1.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Parzellen Flst. Nrn. 1282/1, 1334, 1335, 1336, 1338, 1600/1 (L372) und 1600/3.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau des Feuerwehrgerätehauses zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 15.05.2018 gefasst.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Beratungen im Ortschaftsrat Wurmlingen und die Einwohnerversammlung am 15.10.2019 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Abstimmungsgespräche mit der Straßenbaubehörde und die Beteiligung des Landratsamts und des Regierungspräsidiums im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange umfassend nach den Vorschriften des BauGB beteiligt.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Sondierungen und archäologische Untersuchung des Untergrundes durchgeführt. Die Ergebnisse sind bzw. werden derzeit dokumentiert. Das Areal kann nun einer Bebauung zugeführt werden.

6.0 Archäologische Denkmalpflege

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Früh- bis hochmittelalterliche Siedlung Wurmlingen“ (ADAB-ID 110482796, WURM018-LD). Es wurden geophysikalische Untersuchungen durchgeführt und anschließend die Sondage des Areals veranlasst; die Rettungsgrabung wurde Ende 2019 abgeschlossen.

6.1 Baugrunduntersuchung

1 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant im Rottenburger Teilort Wurmlingen die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses. Im westlichen Anschluss soll das neue Wohngebiet „Hinter den Gärten“ erschlossen werden. Die HPC AG, Niederlassung Rottenburg, wurde mit der Erstellung eines Erschließungsgutachtens inkl. orientierende Gründungsangaben für die geplanten Wohngebäude sowie einem Baugrund- und Gründungsgutachten für das Feuerwehrhaus beauftragt. Für das geplante Erschließungsgebiet „Hinter den Gärten“ wurde ein getrenntes Gutachten (HPC AG, Projekt Nr. 2184039(1)) erstellt.

Das Baufeld für das neue Feuerwehrhaus liegt am südlichen Rand von Wurmlingen an der L 372. Im Vorfeld der Erkundung wurden bauseits Grabungen zu archäologischen Zwecken ausgeführt. Bei der Ausführung der späteren Überbauung der Flächen sind die denkmalrechtlichen Befunde und Vorgaben zu beachten.

Die Baugrundbewertung erfolgt mittels zwei Schürfgruben, einer Rammkernsondierung und zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde.

Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens aus holozän überprägten Fließerden, die von mehreren Metern Löss bzw. Lösslehm unterlagert werden. Zur Tiefe folgen Verwitterungslehm sowie verwitterte Gipskeuperschichten. Grundwasser wurde in den Aufschlüssen nicht angetroffen. Im Baufeld zeigten sich unterschiedlich stark ausgeprägt archäologisch interessante Funde in den oberflächennahen Fließerden, die von Oberboden überlagert waren. Meist reichen diese Bereiche bis in 1 - 1,5 m u. GOK. Genauere Auswertungen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor.

Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Lössen und Lösslehm abgetragen werden. Für die Gründung kommt bei leichten Bauwerken eine aufgelöste Flachgründung noch in Betracht. Bei höheren Lasten ist die Ausführung einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu empfehlen.

Auszug aus dem Baugrund- und Gründungsgutachten¹

6.2 Relevanzprüfung / faunistische Kartierung

(Auszug aus dem UB Kapitel 2.4)

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde ein Potenzial des Gebiets „Hinter den Gärten“ für folgende Artengruppen festgestellt:

- Vogelarten (vor allem im Bereich der Obstwiese)
- Fledermausarten (im Bereich der Obstwiese)
- Totholzkäfer insbesondere Eremit (im Bereich der Obstwiese)
- Reptilien, insbesondere Zauneidechse (im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets)

¹ HPC AG, Baugrund- und Gründungsgutachten – Neubau Feuerwehrhaus in Rottenburg am Neckar – Wurmlingen, Projekt - Nr. 2184039(2), Rottenburg am Neckar, 20.12.2018

Für diese Artengruppen fanden im Jahr 2017 faunistische Kartierungen im Untersuchungsgebiet „Hinter den Gärten“ sowie dem angrenzenden Kontaktlebensraum statt. Auf der Ackerfläche des Plangebiets „Feuerwehrhaus“ konnten keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gruppen Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer und Reptilien erbracht werden. Die südwestlich liegende Obstwiese diente Fledermäusen und Vögeln als Quartier und Brutrevier. Südwestlich des Untersuchungsgebiets, in ca. 130 m Entfernung von der Grenze des Plangebiets „Feuerwehrhaus“, befand sich ein Brutrevier der Feldlerche. Feldlerchen reagieren empfindlich auf Kulissen; sie halten als Offenlandbrüter einen bestimmten „Sicherheitsabstand“ zu ihren Revierzentren ein. Nähert sich eine Kulisse, z. B. durch eine Wohngebietsentwicklung, einem Revierzentrum bis unter eine bestimmte kritische Distanz, so kommt es zu einem Verlust des Reviers. Nach der Bewertung im Rahmen der anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein Abstand von 100 m als ausreichend erachtet, um ein Brutrevier zu erhalten. Der kritische Abstand von 100 m wird mit den vorliegenden 130 m überschritten.

Die Ackerfläche wurde von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zur Jagd genutzt; als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten jagten Rotmilan und Turmfalke über der Ackerfläche; es handelt sich nach der Bewertung im Rahmen der anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung allerdings nicht um essenzielle Nahrungsflächen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach sich zieht.

6.3 Schallimmissionsprognose

Die mit der Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses verbundene Lärmentwicklung bei Einsätzen der Feuerwehr und bei Feuerwehrproben wurde schalltechnisch untersucht. Auf die entsprechende und parallel zum Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS/Riedlingen vom Januar 2020 wird verwiesen.

Im Ergebnis sind an weniger als 10 Nächten des Jahres Einsätze der Feuerwehr zu erwarten, so dass hier die Regelung für seltene Ereignisse nach der TA-Lärm Anwendung findet. Die Anforderung an seltene Ereignisse bezüglich des Beurteilungspegels wird erfüllt.

Die beim Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Pegelwerte können zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten führen. Diese Überschreitungen sind regelmäßig als zumutbar zu betrachten, da der Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts benutzt werden, um Menschenleben zu retten und Gefahren abzuwenden. Für den Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts wurde eigens ein Sonderrecht geschaffen.

Zusammenfassend bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Errichtung und Nutzung des Feuerwehrhauses im aufgezeigten Umfang am geplanten Standort.

7. Ziel und Zweck der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

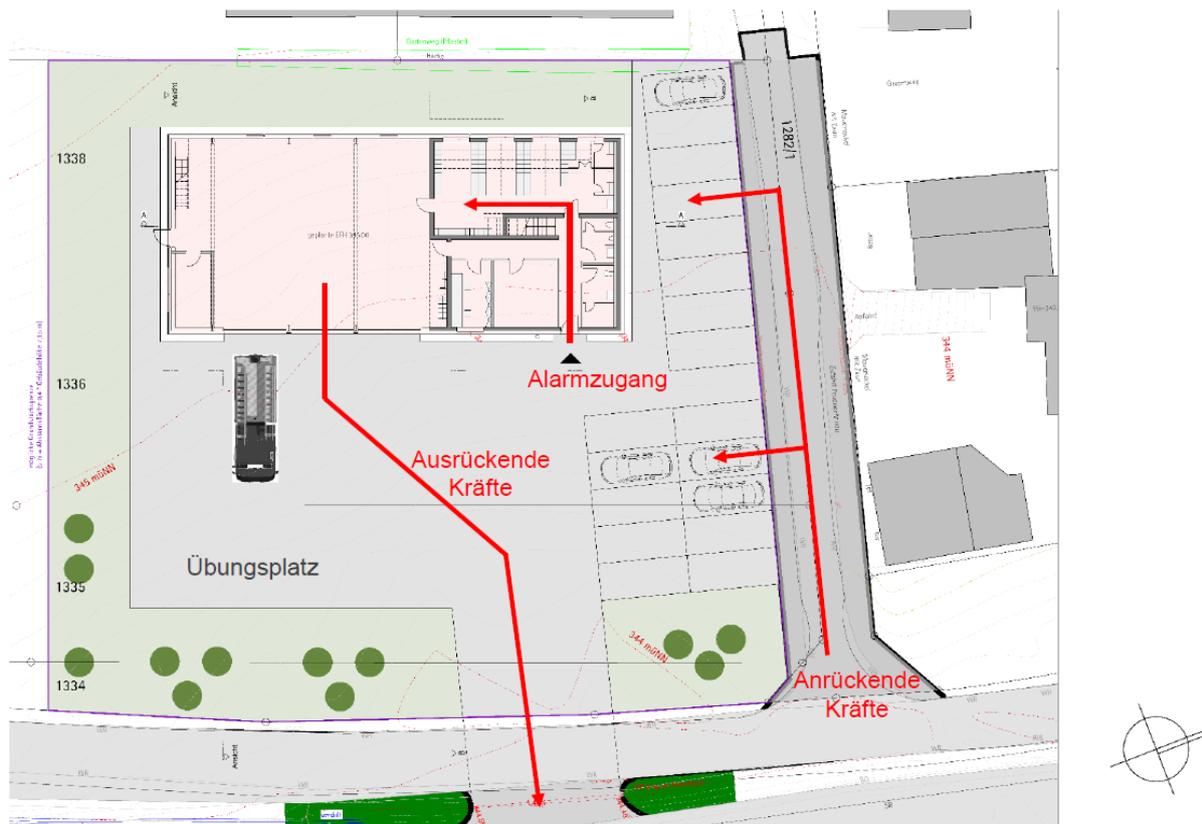
Auf der Gemeinbedarfsfläche ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geplant. Das geplante Gebäude beinhaltet eine eingeschossige Fahrzeughalle mit drei Boxen und einen zweigeschossigen Funktionstrakt. Die dritte Box sichert die Zukunftsfähigkeit der Wurmlinger Feuerwehrabteilung.

Im neuen Bedarfsplan wird ein größerer Bedarf an Tanklöschfahrzeugen festgestellt. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, die Anordnung der Stellplätze und des Alarmhofes ist so konzipiert, dass sich im Alarmfall kein Kreuzungsverkehr zwischen den Einsatz-

kräften in Zivil und den Einsatzkräften in Schutzkleidung und den ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen ergibt. Die Organisation der Räume im Gebäudeinneren folgt ebenfalls diesem Konzept.

Die Fahrzeuge rücken über den Alarmhof und die neu geschaffene Ausfahrt direkt auf die L372. Diese Alarmausfahrt darf nur im Einsatzfall benutzt werden und wird mit der vorhandenen Signalanlage an der L 372 verknüpft.

Die Erschließung für das Feuerwehrgerätehaus und die Alarmdurchfahrt wurden mit dem Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger am 14. Juni 2019 abgestimmt und wurden im Zuge des Bauantragsverfahrens für das Feuerwehrgerätehaus bestätigt. Die zu diesem Zweck erstellten Planunterlagen des Ingenieurbüros Gauss sind dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.



Im Erdgeschoss sind darüber hinaus der Haustechnikraum, eine Werkstatt und ein Lager- raum. Im Obergeschoss, das über eine einläufige Treppe erschlossen wird, befindet sind der Schulungsraum mit einer Küche, ein Büro, ein Jugendraum, sowie ein Lehrmittelraum. In der Fahrzeughalle wird eine Galerie über dem Werkstatt- und Lagerbereich angeordnet.

Das Gebäude ist eine Kombination aus Massiv- und Stahlbau. Das Gebäude wird auf einer Last- verteilungsbodenplatte gegründet. Der zweigeschossige Gebäudeteil wird massiv er- richtet.

Die Fahrzeughalle mit dem Lagerbereich als Stahlbauhalle errichtet. Die Fassaden bestehen aus einem Plattenmaterial.

Die Wärmeversorgung wird durch eine Gastherme sichergestellt, der Brennstoff kommt aus einem unterirdischen Flüssiggastank. Die Fahrzeughalle soll mit Deckenstrahlplatten oder Infrarot Heizstrahlern beheizt werden, der Funktionstrakt mit Kompaktheizkörpern. Die Dach- fläche steht für eine PV-Anlage zur Verfügung. Die erzeugte Stromenergie kann zum Teil di- rekt im Gebäude verbraucht werden.

Die Fahrzeughalle erhält ein mitfahrendes Absaugsystem.

7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Das Grundstück befindet sich im unmittelbaren Siedlungsrand von Wurmlingen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist nicht gegeben. Die prägenden Grünstrukturen im Umfeld sollen auch weiterhin erhalten werden.

Eine fußläufige Anbindung an die freie Landschaft ist weiterhin gegeben, da der parallel zur Landesstraße verlaufende Wirtschaftsweg erhalten bleibt.

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Gebiet wird zum größten Teil versiegelt, mit den u. a. Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad gemindert und das Kleinklima durch Festsetzung von Pflanzgeboten verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Insektenfreundliche Unterpflanzung der Bäume.

7.6 Konzeption Verkehrserschließung

Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Alarmausfahrt der Feuerwehr auf die L 372 zugestimmt. Der nördliche Wirtschaftsweg, Parzelle Flst.Nr.1600/3, wird als Zufahrt von der Uhlandstraße ausgebaut; zudem muss der Wirtschaftsweg, Parzelle Flst.Nr. 1282/1, im Bereich der geplanten Stellplätze auf 6m Tiefe ausgebaut werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Feuerwehrangehörigen im Einsatz- und Trainingsfall sind auf dem Baugrundstück untergebracht.

7.7 Konzeption Entwässerung

Wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das neue Feuerwehrhaus ist vollständig an das Mischwasserkanalsystem anzuschließen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der in Teil B beigefügte Umweltbericht wurde von der HPC AG, Rottenburg am Neckar erarbeitet.

Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:

Zur Kompensation wird schutzgutübergreifend gearbeitet.

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20

Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Eehalde (Weggental) durchgeführt.

Das Kostenäquivalent wird dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ Wurmlingen zugeordnet.

Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum.

Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg

Die Maßnahme wurde ganz aktuell im November bis Januar 2020 durchgeführt.

Die verbliebene (Rest-)Maßnahme (sprich Restsumme von knapp 8.000 Euro) kann einem anderen Projekt zugeordnet werden; diese verbleibt vorerst im Ökokonto-Maßnahmenpool.



Bodenmanagement

Der Oberboden (Humus) aus dem Bebauungsplangebiet wurde gesondert im Bereich des geplanten Baugebiets „Hinter den Gärten“ gelagert. Ein Teil wird wieder im Bebauungsplangebiet zur Gestaltung der Freiflächen eingebaut.

Der verbleibende Teil des Oberbodens soll dann zur Bodenverbesserung auf gemeindeeigenen Grundstücken mit Ackernutzung eingesetzt werden. Diese Maßnahme soll jedoch im Zusammenhang mit der anstehenden Baugebietsentwicklung „Hinter den Gärten“ angegangen werden. Für die Sondierungs- und Grabungsarbeiten im Rahmen der archäologischen Denkmalpflege wurde auch im geplanten Baugebiet „Hinter den Gärten“ der Oberboden abgetragen und gesondert gelagert. Das Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten“ soll nun, nachdem die Grabungsarbeiten abgeschlossen sind, fortgeführt werden.

Bis dahin sind dann auch die Eignung der städtischen Flächen sowie die Pachtverhältnisse geklärt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind die zum Betrieb der Feuerwehr dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie zugehörige Nebennutzungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine Grundflächenzahl von 0,22. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die festgesetzte EFH in m üNN.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigt die umgebende Bebauung des Plangebiets. Ziel ist insbesondere der angemessene Übergang vom bestehenden Siedlungsrand zum künftigen Baugebiet und hin zur freien Landschaft.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf dem Grundstück untergebracht.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind

Entlang der L 372 sind Zu- und Abfahrtsverbote und ein Einfahrtsbereich (Alarmhof) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die parallel zur L372 verlaufende Erschließungsstraße; die (Direkt-)Zufahrt auf die L 372 darf nur im Alarmfall genutzt werden.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün.

Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind.

Im Abstand von 15 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße L 372 ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Landesstraße ist in diesem Bereich aus anbaurechtlicher Sicht als „freie Strecke“ eingestuft, d.h. es ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt.

In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) LBO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.

8.6 Umweltprüfung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gemäß § 1a Nr. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB i.V. §9 Abs. 1 Nrn. 20 , 25a und 25b BauGB

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor (s. Umweltbericht Kap. 3.1ff). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für das Schutzgut Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Ausführung der Zufahrten sowie Gestaltung der Freiflächen) und Schutzvorkehrungen (für Boden und Grundwasser), kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz (z.B. Umgang mit Boden), zum Wasserhaushalt, zur Verwendung von Leuchtmitteln und zur Bepflanzung getroffen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert. Die im Umweltbericht im Kapitel 3.3 benannten Maßnahmen M1 bis M7 sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt; auf die entsprechenden Ausführungen und Begründungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Externe Ausgleichsfläche:

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopeverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20 eine Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Ehehalde (Weggental) durchgeführt. Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum; Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und vollständig ausgeglichen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Anlagen von Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebiets erreicht werden.

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

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Geltungsbereich	ca. 0,35 ha	100,0%
Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 0,21 ha	60,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	ca. 0,14 ha	29,5 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,07 ha	18,6 %

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. 8.300,- € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>		10.000 €
Baugrundgutachten	rd.	4.000 €
Umweltprüfung/-bericht (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	rd.	6.000 €

Kosten für die Erschließung einschl. -planung

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca.	202.000 €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	190.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	ca.	12.000 €

Rottenburg am Neckar, den 13.01.2020

Hellstern / Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt