



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Hinter den Gärten Rottenburg am Neckar - Wurmlingen

Auslegungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrates am 20.05.2021/**10.06.2021**

Sitzung des Gemeinderats am 15.06.2021

Stadtplanungsamt



Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

Auslegungsbeschluss

1. Plangebiet
2. Übergeordnete Planung / Verfahren
3. Umweltauswirkungen / Gutachten
4. Bebauungsplanentwurf (Überarbeitung seit 20.5.2021)
5. Weiteres Vorgehen
6. Beschlussvorschlag

15.06.2021

Stadtplanungsamt

2

Plangebiet

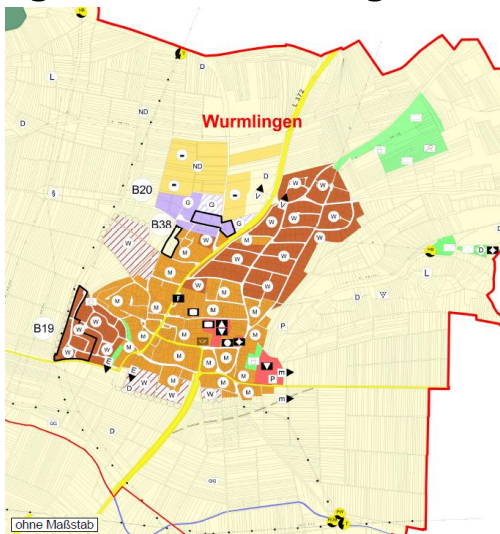


15.06.2021

Stadtplanungsamt

3

Übergeordnete Planungen und Rechtszustand



Auszug aus
rechtswirksamen
Flächennutzungsplan

15.06.2021

Stadtplanungsamt

4



Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

Verfahren

Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

→ Ohne: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleichserfordernis

→ Artenschutz ist generell auszugleichen (Ggfls. CEF-Maßnahmen)

15.06.2021

Stadtplanungsamt

5



Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“

Verfahrensstand

26.04.2018 OR/

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ (BV 2018/062)

25.05.2018 geophysikalische Prospektion (geomagnetische Messung)

09/2018 archäologische Sondage (Vorstufe für Rettungsgrabung)

07/2019 bis

02/2020 archäologische Rettungsgrabungen (Abschlussbericht 08/2020)

20.05.2021/10.06.2021 OR

15.06.2021 GR Auslegungsbeschluss Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ (BV 2021/120)

15.06.2021

Stadtplanungsamt

6

Umweltauswirkungen / Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung, Fledermaus-, Vögel- und Käferkartierung
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; CEF-Maßnahmen: Anlage von Buntbrachen für die Feldlerche; Ausbringung von Nisthilfen für Fledermäuse; Pflanzen von Obstbäume
- Baugrunduntersuchung
Aussagen zur Gründung der Erschließung und von Gebäuden, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit
- Schalltechnische Untersuchungen
Vorbelastung durch L372; passive Schallschutzmaßnahmen an den ersten beiden Gebäuden erforderlich
- Verkehrstechnische Abstimmung RP Tübingen
Anbindung an L 372 erfordert Linksabbiegespur; Vertrag zu Bau- und Unterhaltungskostenabläse mit Stadt erforderlich

15.06.2021

Stadtplanungsamt

7



Vorstellung in
Klausurtagung
05.03.2020

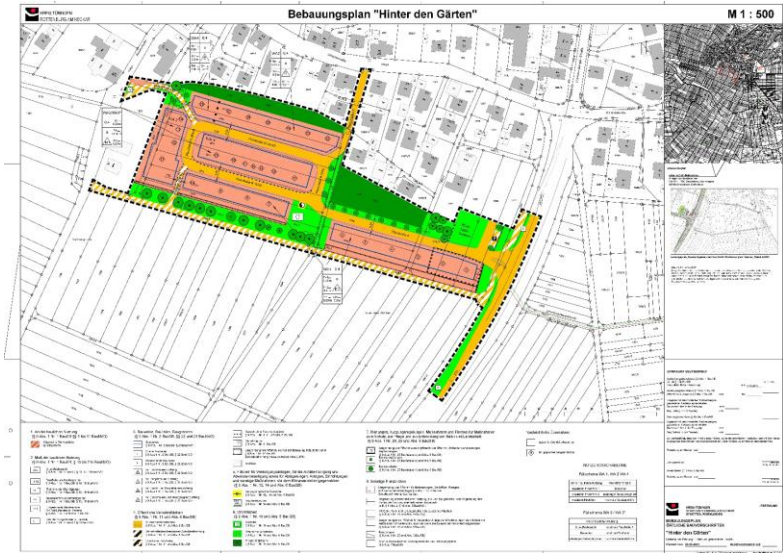
15.06.2021

Stadtplanungsamt

8

Bebauungsplan

Stand 03.05.2021



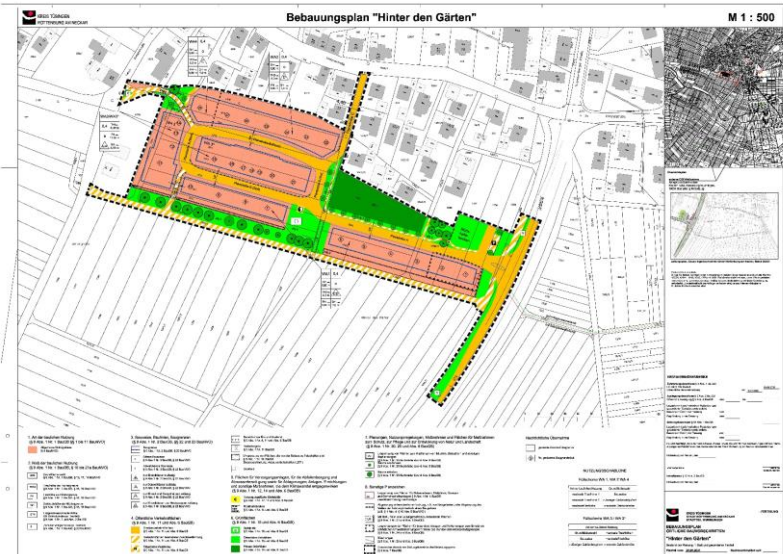
15.06.2021

Stadtplanungsamt

9

Bebauungsplan

Stand 28.05.2021 Überarbeitung



15.06.2021

Stadtplanungsamt

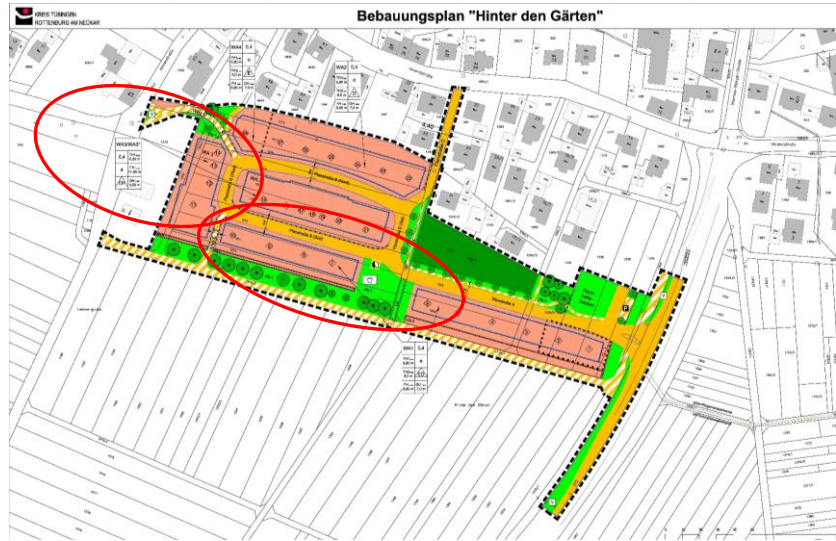
10

Bebauungsplan

Stand 28.05.2021 Überarbeitung



- Straßenbegleitender Fußweg entlang Zufahrtsstraße
- Wegfall private Grünfläche
- Aufweitung Ringerschließung
- Fußwegeverbindungen an drei Stellen zur Uhlandstraße
- (Wunsch Abpollern Weg C und D)



15.06.2021

Stadtplanungsamt

11

Planungsrechtliche Festsetzungen



Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl = 0,4

Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe

Bauweise: offene und abweichende Bauweise; Gebäudetyp; Zahl der zulässigen Wohnungen

Verkehrsflächen: Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg), Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Landesstraße und im Gebiet), Anbauverbot

Grünflächen: Private und öffentliche Grünflächen

Gehölzbindungen: Baumerhalt

Gehölzpflanzungen: Pflanzgebote (Bäume und Sträucher)

Leitungsrechte: EVR 20 kV-Leitung (Sicherung Trasse Bestandsleitung)

Regenwasserbewirtschaftung: Regenrückhaltebecken

15.06.2021

Stadtplanungsamt

12

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 30.07.2020 bis 10.09.2020 statt.

Von behördlicher Seite erfolgten neun Rückmeldungen:

1. **Deutsche Telekom:** Telekom prüft Voraussetzung und trifft dann Ausbauentcheidung
2. **ZV Ammertal-Schönbuchgruppe:** nicht betroffen
3. **Regionalverband Neckar-Alb:** Prüfung Bruttowohndichte – Hinweis 80 EW/ha lt. Regionalplan; Anregung Verzicht auf WE-Beschränkung
4. **Landesnatuschutzverband:** Bemänglung Verfahrenswahl §13b BauGB; Planung insgesamt wird abgelehnt; Änderungsvorschläge zu Beleuchtung, Buntbrache Feldlerche, Überarbeitung Pflanzliste
5. **Regierungspräsidium Stuttgart (LDA):** Auskunft weitere Untersuchungen erforderlich

15.06.2021

Stadtplanungsamt

13

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



6. **Regierungspräsidium Freiburg** Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund, Empfehlung objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
7. **Regierungspräsidium Tübingen:** -Raumordnung: keine raumordnungsrechtliche Bedenken, -Landwirtschaft: Vorrangflur Stufe II, Bedenken werden zurück gestellt da FNP geplante W-Fläche vorsieht; Naturschutz: Zuständigkeit Untere Naturschutzbehörde;
8. **Regierungspräsidium Tübingen:** -Straßenwesen: Vorgaben zum Ausbau Linksabbieger

15.06.2021

Stadtplanungsamt

14

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



9. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:

- Artenschutz: Umgang mit Totholzkäfern, Anbringung Fledermauskästen, Feldlerchenrevier Buntbrache (Flächenauswahl), kein Störung Quartier Graues Langohr (Baufeldfreimachung und Bautätigkeit) – Baumplanungen schnellst möglich vornehmen. Verbot Schottergärten aufnehmen.
- Umwelt und Gewerbe (Niederschlagswasser): Trennsystem
- Abteilung Landwirtschaft: agrarstrukturelle Belange berücksichtigen, Fremdnutzungen ausschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

Stellungnahmen



In der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage sind alle Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausführlich dargestellt.

Stellungnahmen

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL SW PTI 32 Bauleitplanung Adolph-Kolping-Str.2-4 78166 Donaueschingen E-Mail vom 18.06.2020	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber! Antworten an dieses Emailpostfach: FMB-T-NL-SW-PTI-32-Bauleitplanung@telekom.de	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung, die Telekom wird entsprechend aufgefordert ihren Teil an der Erschließungsplanung beizutragen. Die Planung wird durch das Tiefbauamt koordiniert. Kenntnisnahme Die Festlegung der Straßennamen wird zeitlich erst nach Satzungsbeschluss erfolgen. Hausnummern werden erst im Zuge eines Bauantrages vergeben.
2	Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1	Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe hat im Planbereich keine Versorgungsleitungen und ist daher von dem Vorhaben nicht betroffen.	Kenntnisnahme

15.06.2021

Stadtplanungsamt

17

71088 Holzgerlingen E-Mail vom 05.08.2020			
3	Regionalverband Neckar-Alb Löwenplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 27.08.2020 Az.: 4511-T.Rb.0174 ku	Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein ca. 2,4 ha großes Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Wümlingen ausgewiesen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und dem entsprechend im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen. Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf kann nach unserer Ermittlung eine Bruttowohndichte von ca. 50 Einwohnerha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Rottenburg eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnerha vor. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem künftigen Bedarf an kleineren Wohneinheiten, auch in den kleineren Teiltoren, regen wir an, den Anteil der Mehrfamilienhäuser zu erhöhen und die Zahl der Wohnungen pro Gebäude nicht zu begrenzen. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Kenntnisnahme Zurückweisung In der Begründung ist die mögliche Dichte berechnet, diese kann in diesem Baugebiet zwischen 54 - 85 EW/ha liegen. Im Mittel liegt diese bei ca. 70 EW/ha. Die bestehende Ortslage weist eine Dichte von 71 EW/ha auf, somit entspricht die ermittelte Dichte dem örtlichen Dichtewert. Kenntnisnahme Rund 40% der Baufelder sind für verdichtete Wohnformen wie Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In Ortsrandlage sollte kein hoch verdichtetes Quartier*Gebiet entstehen – Maßstab der Entwicklung ist immer die Siedlung.
4	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart LVN-Arbeitskreis Tübingen Schreiben vom 31.08.2020	Der LNV dankt für die Unterlagen zu o.g. Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme. Nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung hat – so die Begründung zum vorliegenden Verfahren – seit vielen Jahren eine große Bedeutung für die Stadt Rottenburg am Neckar. Allerdings zeigt die Stadt Rottenburg durch einige Planungen beispielsweise im Galgenfeld oder aktuell mit dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet zwischen Eutingen, Ergenzingen und Baisingen gerade das Gegenteil. Die Behauptung, in der Begründung zum BPlan, dass „die Stadt oft keinen direkten Zugriff auf Baufücken“ habe, darf vor	Zurückweisung Eine Entwicklung in den Ortschaften muss möglich sein und bleiben. Das Grundgesetz erlegt den handelnden Städten

15.06.2021

Stadtplanungsamt

18



	dem Hintergrund von bestehenden 34 innerörtlichen Baulücken nicht als Begründung dafür ausreichen, neue Flächen zu erschließen. Selbst wenn im FNP die Fläche als geplante Siedungsfläche ausgewiesen ist, heißt das noch nicht, dass sie auch in Anspruch genommen werden muss. Der Bereich stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Zudem muss eine Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB kritisiert werden. §13b BauGB konterkariert die in § 1a BauGB klargelegten „Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ und die im BauGB festgelegte Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und er widerspricht der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt und der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Es entfallen die Umweltprüfung und die Anwendung der Eingriffsregelung. Es erschließt sich nicht, wie die Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt“ zu bewerten sein sollen. Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich bedeutet einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Letztendlich wird mit einer Flächenneuinanspruchnahme der Verlust der biologischen Vielfalt außerhalb bestehender Siedlungen besiegelt und somit auch das Insektensterben und das Sterben von Individuen anderer Arten begünstigt. §13b BauGB richtet sich ausnahmslos gegen das Flächenparziel, das so genannte 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung, ist kontraproduktiv zu einer Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und zum grundsätzlichen planerischen Ziel „Innen-vor Außenentwicklung“. Es sollen laut Begründung Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser und in drei Fällen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Dem Wohnraumangel und bezahlbaren Wohnraum dienlichere Maßnahmen wären jedoch Mehrfamilienhäuser in Verbindung mit gefordertem Wohnraum für sozial schwächer gestellte Bürgerinnen und Bürger.	und Gemeinden Grenzen auf (Art. 14 GG). Die Stadt Rottenburg am Neckar wird im Außenbereich nur noch Bauflächen entwickeln, wenn er vorher Eigentümerin der Flächen ist. Somit wird der Entwicklung von Baulücken entgegnet. Kenntnisnahme Die beiden Paragraphen sind Bestandteil desselben Gesetzes. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind erfüllt. Die Umweltbelange sind erfasst und bewertet und werden in die Abwägung eingestellt sowie in der Begründung dargestellt.
--	--	--

15.06.2021

Stadtplanungsamt

19



	Eine Zeitersparnis durch die Anwendung von Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB darf nicht den Belangen von Natur und Landschaft gegenüberstehen und kann nicht Sinn und Zweck sein, dem Wohnraumangel in Deutschland schnell entgegen zu wirken. Der LNV lehnt die Planung, insbesondere das Vorgehen nach §13b BauGB ab. Für den Fall der Durchführung des Planes dennoch Anmerkungen: Im Textteil vom 19.03.2020 wird unter den Hinweisen auf die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen hingewiesen. Allerdings sind die Werte für die Farbtemperatur zu hoch angesetzt. Es ist warm-weißes Licht mit geringen Blauanteilen mit einer Farbtemperatur von MAXIMAL 3000 Kelvin, besser geringer vorzugeben. Es sollte nicht nur, sondern es MUSS darauf geschaltet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Die Anlage von 1-jährigen Buntbrachen hat aus artenschutzfachlicher Sicht zu unterbleiben, weil sie durch den vorzeitigen Umbruch einen erheblichen Falleneffekt insbesondere für Insektenpopulationen aufweisen. Ebenso muss auch für die mehrjährigen Brachen ein Totalumbruch „nach maximal 3 Jahren“ vermieden werden und stattdessen ein Umbruch in über die Jahre gestaffelten Abschnitten erfolgen. Bei den privaten Grünflächen ist die Anlage sogenannter „Schottergärten“ explizit zu untersagen. Bei der Anwendung der Pflanzliste sind insbesondere bei den weiteren Laubbäumen, den Sträuchern und den Pflanzen für die extensive Dachbegrünung Herkünfte aus dem Naturraum vorzuschreiben. Damit fallen <i>Cerastium tomentosum</i> var. <i>co-tinense</i> und <i>Lychnis viscaria</i> „Feuer“ weg. Auch <i>Sempervivum tectorum</i> dürfte nur als gärtnerisches Material verfügbar sein. <i>Thymus spec.</i> ist entsprechend zu spezifizieren. Auch die Verwendung von <i>Sesleria albicans</i> ist in Wurmlingen mit seiner Lage abseits von Gebieten mit natürlichen Kalkfelsen und vergleichbaren Biotoptypen nicht zu empfehlen. Auch die Artenauswahl der Dachbegrünung sollte in dieser Hinsicht unbedingt optimiert werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Bei Neubaugebieten werden ausschließlich LED-Lampen umgesetzt. Satz wurde gestrichen. Zustimmung Hinweise werden in der Umsetzung übernommen. Buntbrachen, die im Auftrag der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche umgesetzt und gepflegt werden, werden grundsätzlich nicht als einjährige Flächen aus den von ihnen genannten Gründen angelegt. Oft werden diese Flächen länger als drei Jahre stehen gelassen. Da Acker mind. alle fünf Jahr umgebrochen werden müssen um den Ackerstatus nicht zu verlieren, stehen wir jeweils in Rücksprache mit dem Landwirt und der/dem UNB/LWA. Kenntnisnahme Die Schottergärten sind ausgeschlossen. Die genannten Pflanzen (Dachbegrünung) wurden aus der Liste entfernt. Der LNV kann gerne Vorschläge für die Überarbeitung der Pflanzliste vorlegen, um diese zu verbessern. Allerdings wird es auch weiterhin eine Gesamt-Rottenburger-Pflanzliste geben und nicht für jeden Ortsteil eine gesonderte Liste. Berücksichtigt werden muss, dass besonders Straßenbäume durch sommerliche Hitze und Salz im Winter besonderem Stress ausgesetzt sind. Daher hat die Stadt Rottenburg u.a. in Zusammenarbeit mit der Hochschule für
--	---	--

15.06.2021

Stadtplanungsamt

20

2122

		Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaubereich. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
7	Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen Schreiben vom: 09.09.2020 Az.: 21-15/2511.2-1207.3/415	1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Die Stadt Rottenburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ in Würlingen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde laut den vorgelegten Unterlagen am 15.05.2018 gefasst. Der Geltungsbereich erscheint mit ca. 2,9 ha sehr groß. In der Begründung unter Punkt 5 „Verfahren“ wird ausgeführt, dass die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO die nach § 13b BauGB zulässigen 10.000 m² nicht überschreiten würde. Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA).	Kenntnisnahme Der Geltungsbereich wurde verkleinert, die Fläche beträgt rd. 2,5 ha. Die Bruttowohnbaufläche beträgt 1,24 ha, die ausgewiesene Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rd. 5.000 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 10.000 m². Auf die Flächenbilanz in der Begründung wird entsprechend verwiesen.

15.06.2021

Stadtplanungsamt

23

		Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. 2. Belange der Landwirtschaft Mit der vorgelegten Planung werden ca. 2,5 ha landwirtschaftliche Fläche der produktiven Landwirtschaft dauerhaft entzogen, so dass landwirtschaftliche Belange durch die Planung grundsätzlich beeinträchtigt werden, und im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen sind. Die landwirtschaftlichen Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz wie der Rest der Gemarkung als Vorrangflur Stufe II ausgewiesen, wobei Flächen der Vorrangflur II aufgrund ihrer Bedeutung für die produktive Landwirtschaft grundsätzlich dieser vorzubehalten sind und nur im erforderlichen Umfang umgewidmet werden sollten. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, können die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden. Hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Buntbrache für Feldlerche) wird angemerkt, dass diese in ihrer genauen Ausführung eng mit den jeweiligen Flächenbewirtschaftern abzustimmen sind. Insbesondere die geplante Lage als Buntbrache mit Ansaat und Bewirtschaftungsauflagen (nicht nur Lerchenfenster mit fehlender Bestellung) mit den in den bewirtschafteten Ackerschlägen, teilweise quer zur Bewirtschaftungsrichtung, erscheinen landwirtschaftliche Belange nicht ausreichend zu berücksichtigen, so dass eine Umsetzung aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht zunächst nicht praktikabel erscheint.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
		Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. 2. Belange der Landwirtschaft Mit der vorgelegten Planung werden ca. 2,5 ha landwirtschaftliche Fläche der produktiven Landwirtschaft dauerhaft entzogen, so dass landwirtschaftliche Belange durch die Planung grundsätzlich beeinträchtigt werden, und im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen sind. Die landwirtschaftlichen Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz wie der Rest der Gemarkung als Vorrangflur Stufe II ausgewiesen, wobei Flächen der Vorrangflur II aufgrund ihrer Bedeutung für die produktive Landwirtschaft grundsätzlich dieser vorzubehalten sind und nur im erforderlichen Umfang umgewidmet werden sollten. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, können die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden. Hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Buntbrache für Feldlerche) wird angemerkt, dass diese in ihrer genauen Ausführung eng mit den jeweiligen Flächenbewirtschaftern abzustimmen sind. Insbesondere die geplante Lage als Buntbrache mit Ansaat und Bewirtschaftungsauflagen (nicht nur Lerchenfenster mit fehlender Bestellung) mit den in den bewirtschafteten Ackerschlägen, teilweise quer zur Bewirtschaftungsrichtung, erscheinen landwirtschaftliche Belange nicht ausreichend zu berücksichtigen, so dass eine Umsetzung aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht zunächst nicht praktikabel erscheint.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

15.06.2021

Stadtplanungsamt

24

2526

		Die Stadt muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und <u>Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen</u> des Linksabbiegestreifens einschließlich aller zusätzlichen <u>Erdröhrungseinrichtungen auf der L 372 durch Zahlung</u> eines einmaligen Betrages an das Land abösen. In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen <u>der Stadt und der Straßenbauverwaltung</u> werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik - wird die Vereinbarung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans aufstellen und der Stadt zur Unterzeichnung zukommen lassen. Der Satzungsbeschluss ist dem Referat 45 mitzuteilen. Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien <u>unterzeichnet sein</u>.	
		Hinweis: 1.4. Lärmschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 372 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die <u>Straßenbauverwaltung/der Landkreis Tübingen</u> deshalb an den Kosten evtl. notwendig werden-der aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Die Stadt Rottenburg wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme aufzustellen und das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Zustimmung Der entsprechende <u>Hinweis wurde</u> in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

15.06.2021

Stadtplanungsamt

27

		Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die <u>Straßenbauverwaltung</u> vor.	
9	Landratsamt Tübingen Abteilung 30.1 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 22.09.2020 Az.: 30.1 621.13 / Str (baupl V)	Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine formliche Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie auf die Anwendung der „Eingriffs-/ Ausgleichsregelung“ verzichtet werden kann, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG weiterhin zu beachten. Artenschutz Im <u>Ausgleichskonzept</u> (faktorgruen, 01.07.2020) wird beschrieben, dass durch die Planung vier Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren von einer Fällung betroffen sind. Der Streuobstbestand weist eine gute Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf. Als <u>vorgezogener Ausgleich sind acht Fledermauskästen an den Bestandsbäumen der südlichen Baumreihe anzubringen</u>. Bei den zu fallenden Bäumen handelt es sich auch um potenzielle Habitatbäume von besonders geschützten Totholzkafer-Arten. Eine Lagerung des gerodeten Holzes in anderen Streuobstwiesen wird <u>vorgeschlagen</u>, um die Umsiedlung der Tiere zu gewährleisten (saP, faktorgruen, 06.12.2017). Bei einer Ortsbegehung der unteren Naturschutzbehörde am 28.08.2020 wurde festgestellt, dass die zur Rodung bestimmten Bäume auf Flst. Nr. 1339/2 offensichtlich bereits entfernt wurden. Ein Ausgleich hierfür wurde jedoch nicht erbracht, zumindest nicht im vorgesehenen Bereich der Baumreihe. Wir bitten die Stadt Rottenburg um eine <u>Stellungnahme</u> zum Vorgehen (inklusive <u>Angaben zum Verbleib des Rodungsholzes</u>), eine <u>sofortige Umsetzung</u> der ursprünglich als CEF vorgesehenen Maßnahme sowie ein Konzept zur <u>Kompensation des zeitlichen Verzugs</u>.	Zustimmung Die Kästen wurden im Dezember 2020 angebracht und <u>entsprechend dokumentiert</u>. Zurückweisung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden für die Artengruppe Kafer nicht erfüllt, da keine planungsrelevanten Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden. Dementsprechend ist auch <u>keine CEF-Maßnahme für die Artengruppe formuliert</u>.

15.06.2021

Stadtplanungsamt

28

	Für den Verlust eines Feldlerchen-Revieres muss ein Ausgleich erbracht werden. Gemäß dem Ausgleichskonzept ist dies in Form der Anlage einer lückigen Buntbrache auf einer Fläche von insgesamt 2.000 m² als CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diese Fläche soll jedoch auf zwei Standorte aufgeteilt werden (Flst. 1464 Wurmlinden mit 870 m² und Flst. 10056 Rottenburg mit 1.130 m²). Maßgeblich ist, dass es durch die geplante Maßnahme mit hoher Prognosesicherheit zu einer Steigerung der Siedlungsdichte um mindestens ein Feldlerchenpaar kommt. Dies ist bei den zwei ca. 1 km auseinander liegenden Flächen nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht gegeben, zumal die Teilfläche auf dem Flst. 1464 Wurmlinden in Anbetracht zur notwendigen Gesamtgröße relativ klein ist. Die CEF-Maßnahme ist dahingehend zu prüfen und ggf. entsprechend anzupassen. Die Ausgleichsflächen sollen als mehrjährige Buntbrachen angelegt werden. Der Brachestreifen darf nicht flächig umgebrochen werden, sondern ist nach Bedarf alternierend auf jeweils höchstens 50 % der Fläche zu erneuern. Die übrigen Vorgaben des Ausgleichskonzeptes sind zu beachten. Die Maßnahme ist vorgezogen anzulegen, dauerhaft in geeignetem Zustand zu halten und die Fläche rechtlich durch die Stadt Rottenburg zu sichern. Eine jährliche strukturelle Eigentumskontrolle bzw. ein Monitoring sind erforderlich. Bei der Baufeldfreimachung sowie bei den Baumaßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass das Quartier des Grauen Langohrs nicht beeinträchtigt wird. Der Bereich vor dem Gebäude ist wie geplant als Grünfläche zu erhalten und von Bebauung auszunehmen. Die Baumpflanzungen im Plangebiet sind schnellstmöglich zu realisieren, damit die Gehölze für die Fledermäuse als Jagdgebiet und Leitlinie zur Verfügung stehen.	Bei der Lagerung der gerodeten Habitatbäume auf neuen / zu erhaltenden Streuobstwiesen handelt es sich daher um eine Empfehlung, keine artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme. Zurückweisung Das beauftragte Planungsbüro kartierte im Umfeld von potenziell geeigneten städtischen Flurstücken. Die für das Ausgleichskonzept herangezogenen Flächen wurden dabei als am besten geeignet eingestuft. Das Flurstück 1464 weist eine Breite von über 10 Meter auf eine Gesamtlänge von über 100 Metern auf und übersteigt damit die allgemeinen fachlichen Empfehlungen zur Anlage von Buntbrachen für Feldlerchen. Da es sich bei den genannten Grundstücken um städtische und für die Maßnahme geeigneten Flächen handelt, können diese auch als Ankerflächen, im Falle von für den Landwirt geeigneteren und maßnahmentauglichen Flächen, herangezogen werden. Zustimmung in Bezug auf mehrjährige Buntbrachen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	---

15.06.2021

Stadtplanungsamt

29

	Aufgrund der Relevanz des Gebietes für Fledermäuse ist die Anwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung besonders wichtig. Sollten darüber hinaus Gebäude mit großflächiger Verglasung geplant sein, ist das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren. Wichtige Informationen hierzu enthält unser Merkblatt „Insektfreundliches Licht und Vogelglas“, das wir auf unserer Homepage veröffentlicht haben. Bitte hier herunterladen https://www.kreis-tuebingen.de/307274.html und die Planentwürfe entsprechend anpassen. Planungsrechtliche Festsetzungen Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtslage bezüglich „Schottergärten“ hinzuweisen, bzw. dies in die Festsetzungen aufzunehmen. Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig. Für die Pflanzgebote sowie für die Dachbegrünung sind vorzugsweise standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden. Umwelt und Gewerbe Hinweise Aus den Ziffern 7.3 und 7.6 der Begründung ergibt sich, dass das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden soll, wobei jedoch das getrennt gesammelte Niederschlagswasser dann letztlich doch über den Mischwasseranschlusspunkt östlich der L 372 abgeleitet werden soll. Insoweit liegt keine dezentrale Beseitigung im Sinne von § 55 Abs. 2 WHG vor. Vorliegend ist eine dezentrale Beseitigung durch Versickerung oder	Zustimmung Ist im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Zustimmung Ist im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Das Gebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.
--	--	---

15.06.2021

Stadtplanungsamt

30



	ortsnahe Einleitung in ein Gewässer wohl auch nicht realisierbar. Wir gehen davon aus, dass die getrennte Ableitung aufgrund der zu geringen Dimensionierung der bestehenden Mischwasseranschlussmöglichkeiten geplant ist.	Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Das Oberflächenwasser wird in den Lachenweggraben eingeleitet. Der Anschluss für Schmutz- und Regenwasser ans öffentliche Kanalsystem soll im Lachenweg rund 240 m östlich des Plangebietes erfolgen. Der hier vorhandene Mischwassersammler leitet das Schmutzwasser Richtung Süden zur Klaranlage. Der vorhandene Regenwasserkanal mündet wenige Meter nach der geplanten Anschlussstelle in einem offenen Graben, welcher das Regenwasser Richtung Süden zum Neckar leitet. Zur Retention des Regenwassers ist innerhalb des Plangebietes ein Rückhaltebecken mit rund 235 m³ Rückhaltevolumen geplant. Da auch die Straßenflächen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, soll das Becken mit einer Filterschicht ausgestattet werden, welche das gesammelte Oberflächenwasser reinigt. Das versickernde Wasser wird durch die darunter liegende Drainage wieder gefasst und in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet. Der Drosselabfluss des Beckens wird auf 11 l/s eingestellt.
	Landwirtschaft Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Durch das Plangebiet werden rund 2,4 ha Fläche der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Es handelt sich dabei überwiegend um Ackerfläche der Vorrangflur II mit Acker- und Grundlandzahlen von 65 bis 75. Dabei handelt es sich um gute bis sehr gute Böden. Fremdnutzungen sollten deshalb ausgeschlossen bleiben.	Kenntnisnahme Zustimmung Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rottenburg am Neckar, den 28.05.2021

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

15.06.2021

Stadtplanungsamt

31



Geplantes weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen
→ Bekanntmachung im Rottenburger Mitteilungsblatt
Auslegungsunterlagen einsehbar Internet, und unter Auflagen im Rathaus Kernstadt
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Einholung von Stellungnahmen
- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Unterrichtung und Möglichkeit für Anregungen / Stellungnahmen im Auslegungszeitraum
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung durch den Ortschafts- und Gemeinderat
- Satzungsbeschluss durch den Ortschafts- und Gemeinderat
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)

15.06.2021

Stadtplanungsamt

32

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu (Anlage 1),
 - beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Hinter den Gärten“ in der Fassung vom 28.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
 - beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 28.05.2021 gemäß § 74 LBO,
 - stimmt der Begründung in der Fassung vom 28.05.2021 zu,
 - beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
 - beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.
- *Der OR äußert die Bitte die Planstraße C und D für den KFZ Verkehr zu sperren. (evtl. Poller oder geeignete Maßnahmen)*