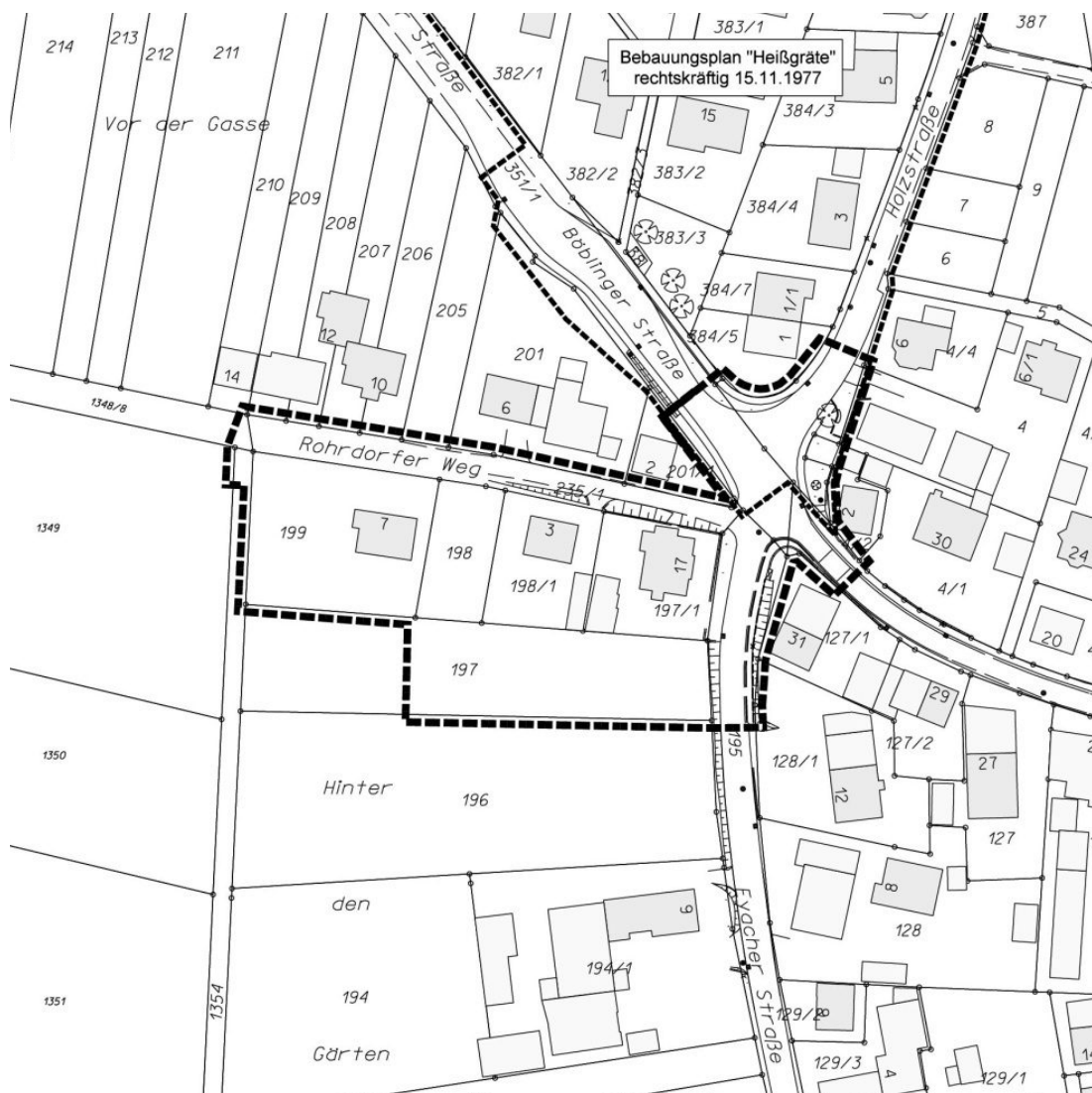


„WESTLICH DER EYACHER STRASSE“

11.12.2015



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereichs**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**
- 5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur**
 - 5.1 Auswirkungen des bestehenden Obstbaubetriebs
 - 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 6. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Erschließungskonzept
 - 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe
- 7. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 7.6 Verkehrsflächen, Zufahrten
 - 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
 - 7.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 7.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 10. Flächenbilanz**
- 11. Planungs- und Erschließungskosten**
- 12. Folgekosten**

1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsverfahren

Zwischen Rohrdorfer Weg und Eyacher Straße im Stadtteil Eckenweiler sollen durch die Arrondierung des Siedlungsbereichs dringend benötigte Wohnbauplätze geschaffen werden. Mit der geplanten Innenentwicklung und Nachverdichtung können zur Verfügung stehende Flächenpotenziale genutzt werden.

Das Areal westlich der Eyacher Straße ist für eine zeitnahe Bebauung geeignet. Durch den Bebauungsplan wird eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung gesichert, insbesondere soll die Zulässigkeit der Bebauung gesteuert und mögliche Konflikte abgearbeitet werden.

Grundsatzbeschluss durch den Ortschaftsrat

Am 17.04.2013 hat der Ortschaftsrat Eckenweiler einen Grundsatzbeschluss zum Planungskonzept (Stand 03.04.2013) und zur Weiterführung der Planung gefasst.



Abb.1: Städtebauliches Konzept vom 03.04.2013

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine umfassende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nicht durchgeführt; diese ist im Zuge eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Eigentümer des südlich des Plangebiets gelegenen Obstbaubetriebs konnte sich bereits am 17.09.2013 bei einem Abstimmungstermin mit dem Baudezernat und dem Landratsamt über die Planung informieren und die Betriebsabläufe und Ausbauabsichten vorstellen.

Auf Grundlage der ursprünglichen Planung (s. BV 2014/257) wurde die Situation seitens des Obstbaubetriebs zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

- Betrieb verursacht erhebliche Emissionen, insbesondere sei die Abdrift der Pflanzenschutzmittel ein großes Problem (Mindestabstand zur Wohnbebauung 20 m),
- Geplante Wohnbebauung sei existenzgefährdend für seinen wachsenden Betrieb (aktuell gibt es neben den Familienangehörigen 6 weitere Beschäftigte),
- Hohes Potenzial für Klagen bei sechs künftigen Wohngebäuden,
- Es gibt keine Möglichkeit die bisherigen Nutzungen zu modifizieren, u.a. kann auf den Obstbau in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung nicht verzichtet werden.

Das Landratsamt, Abt. Landwirtschaft hat bei dem Abstimmungstermin am 17.09.2013 darauf hingewiesen, dass die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs zur Vermeidung von Konflikten im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen seien. Als mögliche Lösung wurde die Entwicklung eines Dorfgebiets unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Hofstelle gesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 09.01.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

In der Stellungnahme des **Landratsamts** vom 29.01.2014 wird von der Abt. Landwirtschaft auf folgendes hingewiesen:

- Innenentwicklung sowie Schutz wertvoller landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Außenbereich werden grundsätzlich begrüßt;
- Hinweis auf den Betrieb mit 4 ha Intensivobstbau und 3 ha Wald: regelmäßiger Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Geräusche durch akustischen Vogelschreck und akustischen Wühlmausvertreiber, (Lohn-) Mosterei, Brennerei, Hofladen mit Kundenverkehr, Holzverarbeitung (Sägen, Spalten);
- Konfliktpotenzial: entweder alternatives Plangebiet oder Hecke zwischen Betrieb und geplanter Wohnbebauung und Hinweis der künftigen Bewohner/innen auf die genannten möglichen Störungen.

Die Abt. Umwelt und Gewerbe des LRA weist darauf hin, dass nach § Abs. 1 Satz 2 BauNVO im geplanten Dorfgebiet auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist und die Schutzwürdigkeit des Wohnens entsprechend eingeschränkt ist.

Das **Regierungspräsidium** Tübingen hat mit Schreiben vom 04.02.2014 im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes darauf hingewiesen, dass die Unterlagen für eine naturschutzrechtliche Bewertung nicht ausreichend sind. Es solle zumindest noch eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ nach § 44 BNatSchG durchgeführt werden. Hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft wird auf das Vorgehenskonzept Hochwasserisikomanagement in Baden-Württemberg verwiesen.

Am 19.11.2014 hat der Ortschaftsrat Eckenweiler auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts vom 28.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Westlich der Eyacher Straße“ als Empfehlung gefasst.



Das Konzept setzte eine Einbeziehung des bestehenden Obstbaubetriebs in das Plangebiet um und beinhaltete einen um 2 m vergrößerten Abstand zwischen Obstbaubetrieb und nördlich geplanter Wohnbebauung.

Verkleinerung des Plangebiets

Aus diesem Grund wurde der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend verkleinert, dass das südliche Plangebiet einschließlich des bestehenden Obstbaubetriebs mit Wohn- und Betriebsgebäuden und der nördlich angrenzenden Obstbaumwiese (Flst. Nr. 196) herausgenommen wurde.

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom 29.06.2015, hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 28.07.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Damit folgte er dem entsprechenden Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Eckenweiler vom 22.07.2015.



Abb.3: Städtebauliches Konzept vom 29.06.2015

Das städtebauliche Konzept sieht westlich der Eyacher Straße eine Realisierung von zwei Baugrundstücken vor. Damit vergrößert sich der Abstand zwischen dem bestehenden Obstbaubetrieb und den nördlich geplanten Wohngebäuden (im Vergleich zur ersten städtebaulichen Konzeption) von ca. 16 m auf ca. 43 m.

2. Übergeordnete Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung 14.02.2014) ist die zu überplanende Fläche als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem **Landschaftsplan** sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet „Westlich der Eyacher Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** von den Grundstücken am Rohrdorfer Weg. Als Ausnahme soll eine Teilfläche von ca. 4 qm des privaten Flurstücks Nr. 201/1 in den Planbereich einbezogen werden, da diese für die Umsetzung des Erschließungskonzepts (Neubau Gehweg) erforderlich ist.
- im **Osten** und **Nordosten** durch die Baugrundstücke an der Einmündung der Holzstraße in die Böblinger Straße sowie an der Eyacher Straße,
- im **Westen** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen am Übergang zur freien Landschaft mit Ackerflächen und Obstbaumwiesen.
- im **Süden** durch eine Obstbaumwiese des bestehenden Obstbaubetriebs.

Der Geltungsbereich umfasst folgende private Grundstücke: Flst.Nr. 197/1, 198, 198/1, 199 und Teilflächen der privaten Flst.Nr. 4/2, 197 und 201/1. Folgende öffentliche Flurstücke befinden sich als Gesamt- oder Teilfläche im Geltungsbereich: Flst.Nr. 82/1, 195, 235/1, 384/6, 351/1, 1348/8 und 1354.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Eckenweiler und grenzt an den alten Ortskern an. Es ist über die Eyacher Straße und den Rohrdorfer Weg an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden, in kurzer fußläufiger Entfernung befinden sich die öffentlichen Einrichtungen des Ortes. Die Grundstücke am Rohrdorfer Weg sind bis auf zwei Baulücken bebaut, die südliche Teilfläche des Plangebiets wird als Wiese genutzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück Nr. 194/1 ein **Obstbaubetrieb**. Die Hofanlage ist im vorderen Teil nach Norden und Westen geschlossen. Die Haupttätigkeiten finden im auf zwei Seiten umschlossenen Hof statt. Betriebsgeräusche aus dem Hof z.B. durch den dort befindlichen Hofladen strahlen vorwiegend nach Süden und Osten ab; dort befinden sich bereits unmittelbar Wohngebäude. In den hinteren Teil der Hofanlage (mit Mosterei) kommt man über eine Zufahrt, die nördlich der Hofanlage liegt.

Die Mosterei ist überwiegend in den Obst-Erntemonaten September und Oktober in Betrieb. Das Obst für die Brennerei wird unmittelbar nach der Ernte gewaschen, gemahlen und unter dem Einsatz von Pumpen in Fässer eingeschlagen und dann nach ca. 4 bis 6 Wochen gebrannt, gelagert und schrittweise auf Flaschen gefüllt. Mosten und Brennen sind im Wesentlichen Tätigkeiten, die sich auf die Wintermonate beschränken.

Auf der Hofstelle werden noch ca. 30 Hühner gehalten. Es gibt eine Dunglege. Außerdem ist mit Geräuschen durch rangierende Maschinen (Traktoren, Gabelstapler, Aufsitzmäher, Rasenmäher, Fräse) zu rechnen. Im Westen der Hofstelle befinden sich auf dem Grundstück noch ca. 0,14 ha Obstbaulflächen. Weitere Obstbaulflächen liegen weiter westlich jenseits eines Graswegs.

Das **Plangebiet und dessen näheres und weiteres Umfeld** wird durch (dörflich) gemischt genutzte Grundstücke oder Grundstücksteile geprägt. Neben der ursprünglichen Baustruktur mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden (teilw. Leerstand) und mehreren Wohngebäuden, befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet ein im Jahr 1970 genehmigtes Werkstattgebäude (Zimmereibetrieb).

Das Areal ist aufgrund der Nutzungen als faktisches Dorfgebiet einzuschätzen. Die bestehenden Dorfgebiete in Eckenweiler sind gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude sind durch die noch teilweise ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen (Scheunen, Nutzgärten) in ihrem Umfeld vorgeprägt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Bebauungsplan „Heißgräte“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ überlagert den seit 15.11.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heißgräte“ im nördlichen Bereich.

Dorfbildsatzung

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Die Festsetzungen der Dorfbildsatzung sollen in den Bebauungsplan für die straßenbegleitende Bebauung an der Eyacher Straße (MD 1) übernommen bzw. ergänzt werden. Im Bereich MD 2 tritt die Dorfbildsatzung mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Westlich der Eyacher Straße" außer Kraft.

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Dabei sind insbesondere folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung handelt, erfolgt die Erweiterung "Westlich der Eyacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Die Stadt Rottenburg a.N. wendet darüber hinaus die Ausgleichsfiktion im Rahmen des beschleunigten Verfahrens an. Der Eingriff gilt bereits vor der Planung als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.1 Auswirkungen des bestehenden Obstbaubetriebs

Südlich des Plangebiets ist ein Obstbau- und Brennereibetrieb mit Hofladen und ca. 4 ha intensivem Obstanbau vorhanden, von dem entsprechende Emissionen (Lärm und Gerüche) ausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in Nachbarschaft zu diesem Betrieb eine Bebauung ermöglicht. Davon ausgehend, dass es sich hierbei um Wohngebäude handeln wird, entsteht grundsätzlich ein Konfliktpotenzial.

Dem wurde auf planerischer Ebene insoweit Rechnung getragen, als das geplante Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen wird, in welchem sowohl landwirtschaftliche Betriebe als auch Wohnnutzungen zulässig sind. Tatsächliche Konflikte durch das künftige Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen sind jedoch nicht auszuschließen.

Zur Sicherung der Obsternte werden in regelmäßigen Abständen Pflanzenschutzmittel eingesetzt, um Früchte vor diversen Krankheiten zu schützen. Zusätzlich wird ein akustischer Vogelschreck eingesetzt und zur Schädlingsbekämpfung ein akustischer Wühlmausvertreiber verwendet. Von beiden Geräten ist zeitweise mit Geräuschemissionen zu rechnen. Der Obstbaubetrieb verfolgt mit der Brennerei und der Mosterei zwei Verarbeitungsstrategien. Der Betrieb verkauft nahezu die gesamte Obsternte bzw. deren Verarbeitungsprodukte im betriebseigenen Hofladen. Hier ist mit viel Publikumsverkehr durch die Kunden zu rechnen.

Ein weiterer Betriebszweig ist in der Bewirtschaftung von 3 ha Wald zu sehen. Damit gehen auch Arbeiten, wie das Sägen und Spalten des Holzes am Betrieb einher.

Der Betrieb Däuble ist ein wachsender Betrieb, der künftig u. a. auch in die Lohnmosterei einsteigen möchte; das heißt, dass während der Apfelernte auch Äpfel von anderen Landwirten und Privatpersonen an die Mosterei angeliefert und verarbeitet werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es wichtig, den Erhalt sowie die künftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Obstbaubetriebes sicherzustellen.

Den künftigen Bewohnern des Baugebiets und ist im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu vermitteln, dass vom benachbarten Obstbaubetrieb zeitweise ortsübliche Geruch-, Staub- oder Lärmemissionen ausgehen können. Diese sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.

Von Seiten des Landratsamtes wurde bei einem Abstimmungstermin im Sommer 2013 darauf hingewiesen, dass die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs Däuble im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen seien.

Durch das geänderte städtebauliche Konzept (Stand: 29.06.2015) werden die Belange des bestehenden Obstbaubetriebs in hohem Maße berücksichtigt und ein mögliches Konfliktpotenzial wesentlich verringert. Der vom Obstbaubetrieb als notwendig erachtete Mindestabstand von 20 m zwischen Betrieb und neuer Wohnbebauung wird mit ca. 43 m deutlich überschritten.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung zu berücksichtigen. Zur Prüfung dieser Sachverhalte wurde vom Büro Menz Umweltplanung eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich Eyacher Straße“ in Rottenburg-Eckenweiler erarbeitet. Die Prüfung kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„Durch das geplante Baugebiet „Westlich Eyacher Straße“ in Rottenburg-Eckenweiler kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Das Töten und Verletzen von besonders geschützten Vogelarten kann weitgehend vermieden werden, wenn in Gehölzbestände nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere eingegriffen wird.

Das Beseitigen von Bäumen führt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten. Da höhlenbrütende Arten betroffen sind müssen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Vorgriff auf das Bauvorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wenn die betreffenden Bäume nicht erhalten werden können.

Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da das Gebiet bereits jetzt stark durch die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt zu einem erheblichen Eingriff in einen Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie (Magere Flachland-Mähwiese). Zum Ausgleich wird die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Vorkommen des Knöllchen-Steinbrechs als wertgebendes Element unter Anwendung des Heumulchverfahrens empfohlen“.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung dörflich gemischter Nutzungen
- Schaffung von Baumöglichkeiten zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs
- Sicherung eines bestehenden Obstbaubetriebs mit Brennerei und Mosterei
- Realisierung eines gerechten Interessenausgleichs zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen
- Minimierung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen für Natur und Landschaft

Das städtebauliche Konzept vom 29.06.2015 sieht die Festsetzung eines Dorfgebiets (MD 1, MD 2) nach § 5 BauNVO vor, welches die (dörflich geprägte) Bebauung des westlichen Ortsrandes von Eckenweiler widerspiegelt und den Entwicklungsabsichten des südlich des Plangebiets gelegenen Obstbaubetriebs Rechnung trägt.

Um den Abstand zur künftigen Bebauung zu vergrößern, hat der Obstbaubetrieb vom nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 196 in einem ersten Schritt bereits einen 2 m breiten Grundstücksstreifen unmittelbar an der Grenze entlang der vorhandenen Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksteil erworben. In einem zweiten Schritt wurde das ca. 27 bis 33 m breite Flst.Nr. 196 erworben und damit ein deutlicher Abstand zur nördlich geplanten Bebauung gesichert.

Westlich der Eyacher Straße ist die Realisierung von zwei Baugrundstücken vorgesehen. Der Abstand zwischen dem bestehenden Obstbaubetrieb und den nördlich geplanten Wohngebäuden vergrößert sich im Vergleich zur ersten städtebaulichen Konzeption von ca. 16 m auf ca. 43 m. Die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung (Eyacher Straße Nr. 3 und 6) betragen im Vergleich dazu ca. 16 bis 34 m.

Damit kann die Existenz und auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Obstbaubetriebs bzw. der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen gesichert und zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Landwirtschaft, Gewerbe und der im Dorfgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Eckenweiler gewährleistet werden.

In Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen; dadurch wird die Schutzwürdigkeit des Wohnens in Dorfgebieten entsprechend eingeschränkt. Die genannten Betriebe müssen jedoch ebenfalls Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen.

Eine Wohnbebauung wird nördlich des Obstbaubetriebs nicht erst mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht. Der an die Eyacher Straße angrenzende Teil der Grundstücke Flst.Nr. 196 und 197 ist bereits heute bebaubar. Davon ausgehend, dass es sich hierbei (unabhängig vom Bebauungsplan) um Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung handeln wird, entsteht grundsätzlich ein Konfliktpotenzial zwischen den künftigen Bewohnern der neuen Gebäude und dem Obstbaubetrieb.

Bezug nehmend auf die umgebende Bebauung ist eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant. Insgesamt ermöglicht der Entwurf die Realisierung von vier Bauplätzen. Mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m.

Mit der Festsetzung eines 3 m breiten Pflanzstreifens wird eine gute landschaftliche Einbindung der Neubebauung am westlichen Rand des Plangebiets umgesetzt. Die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen werden die ökologische Wertigkeit erhöhen und darüber hinaus die Vielfalt des Plangebiets steigern.

6.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept umfasst den Ausbau des Rohrdorfer Wegs und der Eyacher Straße sowie die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Böblinger Straße / Eyacher Straße / Holzstraße.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation, ist die Umgestaltung des o.g. Kreuzungsbereichs vorgesehen. Er ist derzeit überdimensioniert und verleitet zu hohen Fahrgeschwindigkeiten. Eine klare Verkehrsführung ist für Autofahrer/innen nicht sofort zu erkennen. Das Erschließungskonzept sieht eine Optimierung der Situation mit einem Mini-Kreisverkehr vor, welcher auch den Rohrdorfer Weg anbindet.

Eine abschnittsweise Realisierung ist denkbar. Zunächst ist erforderlich, den Rohrdorfer Weg auszubauen. In einem zweiten Schritt sollte der Ausbau des Kreuzungsbereichs einschl. der Anschlüsse an die Eyacher und Böblinger Straße sowie die Holzstraße erfolgen.

Der geplante Ausbaustandard der Straßen variiert in Abhängigkeit von der Verkehrsbedeutung und -belastung und nimmt zudem Bezug auf die bestehende räumliche Situation.

Folgende Regelquerschnitte sind vorgesehen (Bruttobreiten):

Rohrdorfer Weg:	ca. 4,40 m
Eyacher Straße:	ca. 6,65 m (einschl. 1,50 m Gehweg)

Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Gemäß § 45b Abs. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Auf Grundlage dieses Gesetzes erfolgt die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen sowie von den Dach- und Hofflächen wird über einen Regenwasserkanal zum bestehenden Grabensystem geführt. Das bestehende Grabensystem samt Erschließungsgebiet wurde bereits in einem Hochwasserrückhaltekonzept berücksichtigt. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zum bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zulässigen Eingriffe

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen.

Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Durchgrünung, beim Artenschutz und beim Grundwasserschutz. Nachfolgend sind diese Maßnahmen und ihre Wirkungen tabellarisch zusammengefasst.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Pflanzgebot Ortsrandeingrünung	Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential;
M 2: Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Schutzgut Pflanzen/Tiere), Erhöhung der Vielfalt
M 3: Nistkästen als Ersatz für Höhlenstrukturen	Artenschutz
M 4: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar)	Artenschutz
M 5: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 6: Extensive Dachbegrünung auf Dächern bis 15° Neigung	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
M 7: Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserschutz
M 8: Bodenschutz Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen

Spezielle Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die vorhandene „Magere Flachland-Mähwiese“ (Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie) und das dortige Vorkommen des Knöllchen-Steinbrechs entsprechend der Empfehlung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Ziff. 5.2) sind nicht vorgesehen.

Mit der Entwicklung des Plangebiets „Westlich der Eyacher Straße“ wird die Innenentwicklung durch das Schließen von Baulücken gefördert. Damit kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich reduziert und notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Der gesetzlich geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden wird mit der Gebietsentwicklung realisiert.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende Nutzungsausschlüsse sind geplant:

- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmen nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Die Festsetzung des Dorfgebiets bildet die Nutzungen in der engeren und weiteren Umgebung ab und dient der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen Obstbaubetriebs und weiterer dorfgbietstypischer Nutzungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Umgebungsnutzung. Damit soll zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Landwirtschaft, Gewerbe und der im Dorfgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Eckenweiler gewährleistet werden. In Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen; dadurch wird die Schutzwürdigkeit des Wohnens in Dorfgebieten entsprechend eingeschränkt.

Es soll eine dorfnahе Nutzungsmischung ermöglicht werden, in der z.B. auch zeitgemäße nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können.

Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung (Großtiere) sind unzulässig. Sofern nachgewiesen wird, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird, können Ausnahmen zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche, zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung (insbes. durch Gerüche) ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung entspricht den Regelungen in einem allgemeinen Wohngebiet; demzufolge sind sie als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO möglich.

Gartenbaubetriebe sind wegen der geringen Größe des Plangebiets und ihres Platzbedarfs unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig, da diese Nutzungen nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für die Dorfgebiete (MD 1, M 2) wird entsprechend der Eigenart des Gebietes eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauung und die Lage im Raum, erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Ziel ist eine gute Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen, auch im Hinblick auf die endgültige Ausformung des Siedlungsrandes.

Die Festsetzung einer Obergrenze für die Zahl der Vollgeschosse soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zusätzlich auf das in der Umgebung vorhandene Maß eingrenzen helfen, gleichzeitig aber die erforderlichen Spielräume bei der Grundstücksnutzung sichern. Mit dieser Konzeption soll eine den dörflichen Strukturen angemessene Grundstücksnutzung erreicht werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung freistehender Einzelhäuser, damit soll eine aufgelockerte Bebauung entsprechend des baulichen Umfelds realisiert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die (soweit möglich) ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mit der definierten Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die Zulässigkeit beträgt höchstens 20 m³ umbauter Raum je Baugrundstück. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenflächen sichergestellt.

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

Stellplätze sind zudem auf höchstens 50 v.H. der Gebäudelänge auch in der Vorgartenzone zulässig, sofern die maximal zulässige Unterbrechung der Verkehrsgrünfläche nicht überschritten wird. Diese Festsetzung dient einerseits der Böschungssicherung, soll aber andererseits eine flexible Grundstücksnutzung ermöglichen.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer verringert werden.

7.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In den Gebieten MD 1 und MD 2 ist die höchstzulässige Zahl auf maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Damit sollen ortsuntypische Wohnstrukturen und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden; neue Wohngebäude sollen sich in die dörfliche Struktur am Ortsrand von Eckenweiler einfügen.

7.6 Verkehrsflächen, Zufahrten

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt. Entlang des Rohrdorfer Weges werden zum Schutz der Böschung die Zufahrtsbreiten je Grundstück beschränkt.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung (z.B. zur Gestaltung von Stellplätzen), zum Bodenschutz sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Daneben wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen übernommen, die sich u.a. aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergeben haben. Es handelt sich dabei um die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel bei der Beleuchtung im Baugebiet, der Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Herbst/Winter, um Vögel und Fledermäuse nicht zu gefährden und um das Anbringen von Nisthilfen im Bedarfsfall. Die Maßnahmen im Einzelnen und deren Begründung können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Westlich Eyacher Straße“ entnommen werden.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit einer schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage) zu verwenden.

Damit soll eine Mindestdurchgrünung erreicht werden, um das Baugebiet am Ortsrand in die dörfliche Umgebung einzubinden. Die Pflanzung kleinwüchsiger oder mittelstark wachsender Sorten berücksichtigt die eher kleinteilige Parzellierung des Plangebiets. In den Gärten können Lebensraumfunktionen zumindest zum Teil erhalten werden.

7.9 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen oder mit Sorten aus der Pflanzliste zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

7.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Geländeanpassungen zwischen Straße und Baugrundstück bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m – Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

8. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes gesichert bzw. erreicht werden.

Für die Grundstücke in der Baugebietsteilfläche MD 2 tritt die "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (Dorfbildsatzung) mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Diese Flächen befinden sich am Rand des derzeitigen Geltungsbereichs der Dorfbildsatzung und liegen zudem außerhalb der historischen Ortslage.

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden.

In der Baugebietsteilfläche MD 1 wird die bestehende Dorfbildsatzung durch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ Ziff. II.4 bis II.6 ergänzt. Dieser Bereich ist von der Eyacher und Böblinger Straße gut einsehbar und grenzt an die historische Ortslage an.

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zwischen den jetzigen Eigentümern und der Stadt Rottenburg am Neckar besteht Einigkeit über den Erwerb des Flst.Nr. 197, der Kaufvertrag liegt bereits unterschriftsreif vor.

Für die Realisierung des Erschließungskonzepts sind zudem Teilflächen der Flst.Nr. 201/1 und 199 erforderlich; entsprechende Verhandlungen werden durchgeführt, sobald die notwendigen Grunderwerbspläne vorliegen.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,63 ha	100 %
Dorfgebiet MD	0,40 ha	63 %
Verkehrsfläche	0,17 ha	27 %
Verkehrsgrün	0,06 ha	10 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 8.400 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Ergänzende Fachgutachten und Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erforderte die Erarbeitung folgender externer Planungsleistungen, die von der Verwaltung nicht erbracht werden konnten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (brutto)	ca.	3.800 €
Stadtplanerische Leistungen (brutto)	ca.	3.600 €

Erschließung (brutto)

Erschließungsmaßnahmen Baugebiet/ Rohrdorfer Weg	ca. 96.000 €
Städtebauliche Maßnahmen	
Kreisverkehrsplatz/ Eyacher Straße	ca. 175.000 €

13. Folgekosten

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich auf ca. 8.900 EUR pro Jahr.

Rottenburg, den 11.12.2015

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt