

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten" in Rottenburg am Neckar – Baisingen

Begründung

Teil A: Städtebauliche Begründung (Entwurf)

Teil B: Umweltbericht (getrennt beigefügt)

Teil C: Planungsverfahren

Stand: 06.09.2013

Planung:

Stefanie Tremmel

Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsverfahren

Am Rand des Ortskerns von Baisingen - nördlich der vorhandenen Bebauung "Mötzinger Straße 16 und 18" und "Ergenzinger Straße 13" (Gelände der vorhandenen Löwenbrauerei) - wird die Planung eines kleinen Gewerbegebietes betrieben. Anlass für den Bebauungsplan war durch die Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Brauerei gegeben: Auf den Parzellen Nr. 56/1 und 58 sollte eine Halle zum Abstellen von Festfahrzeugen und Brauereizubehör errichtet und die Nutzung des bestehenden Rinderlaufstalls zur Brauereilagerhalle geändert werden.

Da in Baisingen insbesondere gewerbliche Bauflächen fehlen und eine Nachfrage örtlicher Betriebe besteht, wurde mit der Brauerei und weiteren Grundstückseigentümern über die Möglichkeit verhandelt, im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Mischbaufläche, eingeschränkte gewerbliche Baufläche) an dieser Stelle ein Baugebiet mit einer Größe von ca. 2 ha zu entwickeln. Damit können einerseits die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt und andererseits die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrates vom 20.10.2010 zur Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften "Ahnengärten" wurde die Planung durch die beteiligten Planungs- und Ingenieurbüros zusammen mit den städtischen Ämtern weiter vertieft.

Im Mai 2011 wurde die vom Landratsamt Tübingen geforderte "Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung" vorgelegt. Auf der Grundlage eines Vorentwurfs der Erschließungsplanung wurde ein erster Zuteilungsplan sowie ein Kostenüberblick unter Berücksichtigung aller Kostenblöcke erstellt, der im September/Oktober 2011 mit den Grundstückseigentümern detailliert besprochen wurde. Dabei hat sich herausgestellt, dass durch Veränderungen in der familiären Situation einer beteiligten Familie neue Vorstellungen entstanden sind, die sich auf die städtebauliche Planung und insbesondere die Erschließung auswirken.

Diese Überlegungen wurden in einem neuen städtebaulichen Konzept zusammengefasst. Dieses mit der Verwaltung abgestimmte Konzept soll Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan sein. Auf Grundlage des modifizierten städtebaulichen Konzepts vom 10.11.2011 hat der Ortschaftsrat daraufhin am 23.11.2011 den empfehlenden Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ahnengärten" gefasst; der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar folgte diesem Beschluss am 06.12.2011.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ahnengärten" soll in den Sitzungen des Ortschaftsrates am 17.04.2013 beraten bzw. des Gemeinderates am 14.05.2013 gefasst werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist die zu überplanende Fläche als Mischbaufläche und eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

3. Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Flst.Nr. 50, 50/1, 50/2, 50/3, 51/3, 54 (Bernlocher Weg), 41 (Teile der Mötzingener Straße), 51/2 (tlw.), 58/1 (Schotterweg), 52/2, 52/5, 52/6, 53, 55, 56/1, 56/2, 58, 90 und 91 in Baisingen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Baisingen, zwischen Ortsrand und Friedhof. Westlich bzw. nördlich des Gebiets verlaufen die Mötzingener Straße (K 6940) im Einschnitt bzw. der Bernlocher Weg. Das Plangebiet liegt ca. 2,5 -3,0 m über der Mötzingener Straße und wird durch eine Böschung abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden (zwischen ca. 507 und 502 m üNN) und umfasst überwiegend bisherige Freiflächen. Der westliche Teil des Gebiets wird als Grünland mit einzelnen Obstbäumen bewirtschaftet. Der östliche Teil wird bereits teilweise durch die Brauerei genutzt. Hier befinden sich ein Wohnhaus und eine Gewerbehalle. Die übrigen Flächen liegen als Grünland vor. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Mötzingener Straße; nordwestlich verläuft der Bernlocher Weg.

Der westliche Abschnitt des Bernlocher Wegs sowie der Fußweg entlang der Mötzingener Straße ist in den Geltungsbereich einbezogen. Entlang der Straßen stockt eine Hecke im Böschungsbereich. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein weiterer Heckenstreifen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

4.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" der Stadt Rottenburg am Neckar vom 22.01.1992 / 29.06.2001.

4.2 Dorfbildsatzung

Die beiden Grundstücke Flst.Nr. 50/2 und 50/3 liegen im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Diese tritt mit dem Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Ahnengärten" im Geltungsbereich außer Kraft.

4.3 Flurbereinigung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltenen Flurstücke 51/3, 54 und 58/1 liegen im rechtskräftig angeordneten Flurneuerordnungsverfahren Mötzingen – Rottenburg/Baisingen (L1361).

4.4 Bodenordnung und Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern über einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen, in dem die Voraussetzungen für eine private Erschließung des Baugebiets geschaffen worden sind. Erschließung, Planung und Bodenordnung des Plangebietes werden über einen Erschließungsträger abgewickelt. In einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag sind die erforderlichen Aufgaben mit der Stadt Rottenburg am Neckar fixiert.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Erschließung

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik Raidt und Geiger, Rottenburg am Neckar.

Die Erschließung des Brauereigeländes soll über eine nach Osten verlaufende Verlängerung des Bernlocher Wegs erfolgen (Planstraße B, Querschnitt 5,5 m). Die Brauereierweiterung wird von dort aus von Norden privat erschlossen (Planstraße C). Nach der Einmündung der Privaterschließung wird der Bernlocher Weg als Wirtschaftsweg (Querschnitt 3,60 m) fortgeführt.

Der westliche Teilbereich wird separat über eine vom Bernlocher Weg nach Süden abzweigende Stichstraße (Planstraße A, Querschnitt 5,0 m) erschlossen, die als Mischverkehrsfläche gestaltet wird. Ein Fußweg (Treppenweg) führt vom Ende der Stichstraße nach Westen zur Mötzingen Straße.

Der Gehweg entlang der Mötzingen Straße wird bis zur Planstraße A verlängert.

5.1.1 Entwässerung

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurden untersucht. Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung vor Ort nur schwer zu. Da auch kein oberirdisches Gewässer in der Nähe des Baugebiets vorhanden ist, soll deshalb das Baugebiet im modifizierten Trennsystem entwässert werden und das Niederschlagswasser in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Mötzingen Straße (Tiefpunkt) eingeleitet werden.

Dieser durch Baisingen verlaufende Oberflächenwasserkanal führt Wasser aus nördlichen Außengebieten ab und mündet südlich der Ortslage in einen offenen Graben im Gebiet Seewiesen. Da der Kanal zur zusätzlichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet nicht ausreichend dimensioniert ist, wird die Errichtung zweier Stauraumkanäle im Baugebiet (für Ost- und Westteil) erforderlich und im östlichen Teilbereich (GEE und MI 2) wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken mit gedrosselter Ableitung in den Kanal vorgeschrieben.

Das auf allen Dachflächen und auf Hofflächen der Gebiete MI 1 anfallende Niederschlagswasser wird separat in den jeweiligen Stauraumkanal abgeleitet, wo es zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenkanal in der Mötzingen Straße eingeleitet wird. Das häusliche Schmutzwasser wird im Mischsystem zusammen mit dem auf den Straßen und Hofflächen der GEE- und MI 2-Flächen anfallenden Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Bei der Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser handelt es sich grundsätzlich um wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände. Die NiederschlagswasserVO sieht für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser am Anfallort oder zumindest in der unmittelbaren Nähe unter bestimmten Voraussetzungen Erlaubnisfreiheit vor.

Vorliegend ist diese Ortsnähe nicht mehr gegeben, so dass für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird. Die erforderliche Einleitung von 15 l/s in den Seewiesengraben ist grundsätzlich erlaubnisfähig und mit dem Landratsamt abgestimmt; die wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt ist beantragt.

5.1.2 Leitungsverlegungen

Die im Plangebiet verlaufende Freileitung wird zwischen den relevanten Masten abgebaut und als Erdkabel innerhalb der Verkehrsflächen bzw. über die Baugrundstücke (Leitungsrecht) geführt.

Die den Geltungsbereich querende Leitung der Gäuwasserversorgung wird verlegt und entlang des Bernlocher Wegs in den nördlichen Rand der Flurstücke 60 und 61/1 eingelegt und östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2 in einem öffentlichen von der Stadt Rottenburg erworbenen Grundstücksstreifen nach Süden auf die alte Trasse geführt; die jeweiligen Eigentümer sind bereit, eine Dienstbarkeit für die Gäuwasserversorgung zu bestellen; die Kosten trägt die Erschließungsgemeinschaft.

5.2 Baugrund

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Lettenkeupers, die im Osten von bindigem Lösslehm mit nicht genau bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Lettenkeupers sowie der Lösslehm bilden i.a. einen setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Es ist bekannt, dass in Baisingen, unabhängig von der formalen Abgrenzung der Wasserschutzgebietszonen, die Deckschichten über dem zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasser bereichsweise nur sehr gering sind. Gebäudegründungen bzw. Unterkellerungen können in das Grundwasser einbinden und daher wasserrechtlich erlaubnispflichtige Maßnahmen darstellen. Daher wurde eine Untersuchung der Deckschichtenmächtigkeit in Auftrag gegeben¹. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die abdichtenden Deckschichten des Lettenkeupers im Gebiet "Ahnengärten" eine Mächtigkeit von über 5 m aufweisen, so dass bei den zu erwartenden Kanaltiefen und bei einer einfachen Unterkellerung der Gebäude die abdichtenden Deckschichten des Lettenkeupers nicht durchstoßen werden.

5.3 Umweltbelange

Im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Ahnengärten“ ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs 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 a.N., erarbeitet.

Bisher liegt im Gebiet vorwiegend Grünland vor. Im östlichen Gebietsteil befinden sich bereits zwei Gebäude. Der westliche Gebietsteil wird von Hecken umsäumt; auf der Wiese stehen einzelne Bäume. Als wesentliche zu erwartende nachteilige Umweltauswirkungen sind im Gebiet die Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Wiesen in Gartenflächen) zu erwarten. Während sich die Neuversiegelung bzw. Bebauung auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts nachteilig auswirkt, hat die Nutzungsintensivierung nur für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ nachteilige Auswirkungen. Die Neuversiegelung

¹ ihb-Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Ermittlung der Deckschichtenmächtigkeit im Baugebiet "Ahnengärten" in Rottenburg-Baisingen, Tübingen, 30.05.2013.

von Flächen ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Dieser Eingriff muss entsprechend ausgeglichen werden.

Zusätzlich müssen für den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vorgaben berücksichtigt werden. Dafür wird es u.a. notwendig, außerhalb des Gebiets, beim Friedhof, Bäume und Sträucher zu pflanzen, um hier Vögeln neue Brutmöglichkeiten zu schaffen.

Der Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde nach den Vorgaben des Rottenburger Ökokonto-Modells über die Kosten zur Wiederherstellung der entfallenden Naturfunktionen ermittelt. Danach sind für das Ökokonto ca. 116.000 € (brutto) bereitzustellen.

5.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um zu verhindern, dass in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hineingeplant wird, hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ beauftragt². Das Plangebiet wurde im Frühjahr 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht und im Februar 2013 hinsichtlich der aktuellen Situation überprüft. Danach ergaben sich keine Änderungen hinsichtlich der Beurteilung des Plangebiets.

Aufgrund des Habitatpotenzials für **Fledermausarten** (Struktur, Lage, Größe) ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial insgesamt als gering einzuschätzen.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe ist im Plangebiet mit weit verbreiteten, nicht gefährdeten **Vogelarten** zu rechnen. Im Plangebiet und in angrenzenden Lebensräumen ist das Konfliktpotenzial daher als gering einzuschätzen.

Vermeidung (Vögel):

Bäume und Sträucher sollten nur im Herbst/Winter gerodet werden.

Minderung (Fledermäuse) und Ausgleich (Vögel):

Erhalt der Feldgehölze am Bernlocher Weg sowie des Heckenstreifens in der Mitte des Plangebiets. Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern.

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ist vorgesehen, am Friedhof Baisingen eine Hecke sowie eine Obstbaumreihe zu pflanzen (CEF-Maßnahme). Diese vorgezogene Maßnahme dient insbesondere der Sicherung der ökologischen Funktionalität des Lebensraums der Vogelarten im Verbreitungsgebiet der lokalen Population.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt und die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Der Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan sieht im östlichen Teil des Plangebiets Hallen bzw. Gebäude zur Erweiterung der Brauerei vor. Der südöstliche Teil des Brauereigeländes soll Verwaltungsgebäude und (Betriebs-)Wohnungen ermöglichen. Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet mit kleinflächigerer Parzellierung geplant, das Wohnhäuser und Gewerbestandorte zulässt.

² Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg am Neckar, 09.05.2011.

Ein Teil der Gehölze im Gebiet, vor allem die Hecken entlang der Mötzingen Straße und die Hecken innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets, können dabei erhalten werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO und als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsarten werden nach den Bestimmungen der BauNVO gegliedert bzw. eingeschränkt.

Diese Festsetzungen insgesamt bilden die Nutzungen in der engeren und weiteren Umgebung ab. Die Mischnutzungen sind am Gebietsrand, die gewerbliche Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche der Brauerei zulässig.

Das Mischgebiet wird entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO (§ 1 Abs. 4-6) gegliedert. Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im Mischgebiet MI 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Damit soll erreicht werden, dass im Verlauf der Planstraße A im Anschluss an die gewachsene Ortslage gemischte Wohn- und Büronutzungen entstehen können, während der leichter erreichbare nördliche Bereich sowie der Randbereich auf dem Brauereigelände eine eher gewerbliche Ausrichtung erhalten.

Die Anlagen für sportliche Nutzungen sind unzulässig, weil der Planbereich dafür nicht den angemessenen Rahmen bildet. Wegen der geringen Größe des Plangebiets, der sparsamen Verkehrsflächen, der baulichen Umgebung und der städtebaulich problematischen Zuordnung sowie ihres Platzbedarfs sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wie auch die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ebenfalls nicht Teil des Bebauungsplans.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO (§ 1 Abs. 5, 6 und 9) eingeschränkt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Lager, Abstellflächen, Garagen usw. sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Damit sollen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel ermöglicht werden und zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Gewerbe und der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Baisingen gewährleistet werden. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig mit einer Versickerungsleistung von 270 l/s x ha hergestellt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen in m üNN im Mischgebiet 1 bzw. maximalen Gebäudehöhen in m üNN im Mischgebiet 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Die Wandhöhe wird als Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Satteldächern wird die Firsthöhe als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit den geneigten Hauptdachflächen festgesetzt. Bei versetzten Pultdächern und Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.

Als Gebäudehöhe ist definiert

- bei Flachdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika,
- bei Pultdächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut,
- bei Satteldächern: der höchste äußere Punkt des Firstes,
- bei Tonnendächern: der höchste äußere Punkt der Dachkonstruktion.

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. Die Überbaumöglichkeiten auf dem Grundstück werden erhöht, wenn die vorgesehenen klima- bzw. grundwasserschützenden Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Garage mit einem flachen oder flachgeneigten begrünten Dach wird nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet). Damit soll vor dem Hintergrund der sparsamen Erschließung die Unterbringung der Stellplätze auf den Baugrundstücken erleichtert werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohnungen im MI

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene und im eingeschränkten Gewerbegebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, um im Bereich des GE e ausreichend große Betriebsgebäude zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die im rückwärtigen Bereich der Brauerei Teufel ein hohes Maß an Flexibilität bei der Unterbringung von Gewerbehallen und sonstigen baulichen Anlagen zulassen.

Im Mischgebiet ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt: je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung auf dem Grundstück zulässig. Die zulässige Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück ist durch Auf- bzw. Abrundung auf ganze Zahlen zu ermitteln. Damit sollen ortsuntypische Wohnstrukturen und die damit verbundenen Auswirkungen (Stellplatzbedarf) vermieden werden; neue Wohngebäude sollen sich in die dörfliche Struktur am Ortsrand Baisingens einfügen.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen müssen an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m, andere Nebenanlagen und Carports von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Damit soll ein Stauraum vor den Einrichtungen gesichert werden. Vor Garagen entsteht ein zusätzlicher Stellplatz. Öffnende Türen und Tore schwingen nicht in die knapp bemessenen Verkehrsflächen hinein.

7.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Kreisstraße K 6940 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Diese von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden zeichnerisch festgesetzt. Zusammen mit dem festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Mötzingener Straße soll damit den Anregungen des Landratsamtes und der Anbaubeschränkung entlang von Kreisstraßen entsprochen werden. Der betreffende Teilbereich liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der K 6940.

Es ist aufgrund der örtlichen Situation nicht zu befürchten, dass durch den geringeren Abstand (10 m statt 15 m) die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden bzw. Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung entgegenstehen.

7.6 Verkehrsflächen, Leitungsrecht

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die dargestellte Gestaltung ist unverbindlich; Planstraße A soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Die Verkehrsflächen sind bedarfsorientiert auf das erforderliche Maß begrenzt.

Entlang der Mötzingener Straße und Teilen des Bernlocher Wegs ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zu MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Das in der Planzeichnung an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 91 festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung und Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar mit einer Breite von 3,0 Meter dient der Unterbringung der Erdverkabelung und anderer erforderlicher Medien.

7.7 Öffentliche Grünfläche

In Verlängerung der Planstraße A in Richtung Osten ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die insbesondere der Unterbringung von Versorgungsleitungen auf öffentlichem Grund dient. Die Fläche ist als Wiese anzulegen. Damit wird ein, wenn auch begrenzter, Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger geschaffen, der Teil des Nahrungsreviers für Vögel ist und der Minderung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume dient. (Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahme M 6.)

7.8 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 Boden- und Grundwasserschutz (z.B. Umgang mit Boden, Lagerung von Heizöl, Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung) 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 sowie um den Erhalt von Heckenstrukturen im Gebiet.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese Festsetzungen soweit wie möglich minimiert und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden. Außerdem soll der lokale Klimaschutz (Dachbegrünung) unterstützt werden.

Begrünte Dächer speichern Feuchtigkeit und geben diese langsam an die Umgebung ab und mildern dadurch die Auswirkungen hoher Temperaturen ab.

Die Maßnahmen im Einzelnen und deren Begründung können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Kap. 2.3, Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen, Maßnahmen M 1 – M 5, M 8 und M 9) entnommen werden.

7.9 Klimaschützende Maßnahmen an Gebäuden

Alle Gebäude im Geltungsbereich können mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik- und/oder thermische Anlagen) ausgeführt werden, da die im westlichen Teilbereich geltende Dorfbildsatzung mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften aufgehoben wird. Im Geltungsbereich der Dorfbildsatzung sind aus städtebaulichen Gründen (z.B. zur Erhaltung des Ortsbilds und der gewachsenen Dachlandschaft) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, ausgeschlossen. Werden Kollektoren auf flachgeneigten Dächern untergebracht, entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Im Mischgebiet 1 ist je Baugrundstück, im Mischgebiet 2 und im GEE je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Diese Anpflanzungen sollen nach Pflanzliste als Empfehlung durchgeführt werden. Damit soll eine Mindestdurchgrünung erreicht werden, um das Baugebiet am Ortsrand in die dörfliche Umgebung einzubinden. Zudem dient die Begrünung privater Bauflächen als Teil des Ausgleichskonzepts. In den Gärten können Lebensraumfunktionen zumindest zum Teil erhalten werden. (Siehe Kap. 2.3 des Umweltberichts, Maßnahme M 7.)

7.11 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.

7.12 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 3 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 1,50 m in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein. Sie setzt die Erschließungsplanung um und zeigt durch die in den zeichnerischen Festsetzungen erkennbaren Böschungflächen den Umfang der Einbeziehung privater Grundstücksflächen für die Herstellung der Straßen.

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Verschiedene Behörden haben um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

Nachrichtlich übernommen wird die Rechtsverordnung des Landratsamts Tübingen vom 22.01.1992 / 29.06.2001 für das Wasserschutzgebiet "Bronnbachquelle", Schutzzone III B, der Stadt Rottenburg am Neckar.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die für Teile des Geltungsbereichs rechtsverbindliche "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften "Ahnengärten" im Geltungsbereich außer Kraft.

Mit den Örtlichen Vorschriften insbesondere zur Gestaltung in den Nutzungsbereichen MI 1 und MI 2 soll das vom Baubestand in der unmittelbaren Umgebung geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets weiter entwickelt werden.

Es werden zudem Vorschriften erlassen zu:

- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen sowie
- Freileitungen.

Die Beschränkung von Werbeanlagen ist insbesondere durch die Nähe zur Ortsdurchfahrt und die Lage am Ortsrand bestimmt; die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

9.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für den östlichen Teilbereich GEe und MI 2 ist eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und gedrosselte Ableitung (maximal 15 l/s x ha befestigter Fläche) von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Damit sollen die Abwasseranlagen entlastet werden und der Wasserhaushalt geschont werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Es wird ein vereinbartes amtliches Bodenordnungsverfahren zur Schaffung der Baugrundstücke durchgeführt.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,15 ha	100 %
MI 1	0,58 ha	27 %
MI 2	0,44 ha	21 %
GEe	0,84 ha	39 %
Öff. Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	0,18 ha	8 %

Öff. Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,10 ha	5 %
Grünfläche	0,01 ha	0 %

12. Kosten

Die Kostenübernahme der Erschließungsgemeinschaft wird in einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag geregelt. Die Planungs-, Verfahrens- und Baukosten werden von der Erschließungsgemeinschaft übernommen. Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich sowie die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden von der Erschließungsgemeinschaft vollständig hergestellt und an die Stadt übergeben.

13. Folgekosten

Die Stadt wird die Erschließungsanlagen in ihr Eigentum, ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalnetzunterhaltung und Sonstiges (z.B. Grünflächenpflege, Straßenreinigung, Winterdienst, Beschilderung) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten in Höhe von ca. 6.000 € anfallen.

B. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Ahnengärten" vom 25.03.2013
(HPC AG, Rottenburg a.N., getrennt beigefügt)

C. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 14.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ahnengärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2013 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.04.2013 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus Baisingen statt.

Aus dem Kreis der BürgerInnen wurden folgende Fragen gestellt:

- Zur Anbindung des Plangebietes an die Mötzingener Straße: Die Funktion der bestehenden spitzwinkligen Einmündung für das Befahren mit Lkw wird angezweifelt.
- Zur Breite des nach Osten weiterführenden Wirtschaftsweges: Der BPlan-Entwurf behält die vorhandene Breite von 3,60 m bei. Es wird angeregt, dass für die immer breiter werdenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge die Breite der Erschließungsstraße („Planstraße B“) bis zum östlichen Rand des Plangebietes weitergeführt werden sollte.
- Zur Höhe der festgesetzten Einfriedigungen und zu den Abständen der Baugrenzen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen:
- Zur Verlegung der vorhandenen Wasserleitung der Gäuwasserversorgung:

Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Einmündung des Bernlocher Wegs in die Mötzingener Straße erweitert, um eine Aufweitung der Verkehrsfläche in den Böschungsbereich am Friedhof umzusetzen; damit sollen Kurvenfahrten des Lkw-Verkehrs erleichtert werden. Für eine Verbreiterung des nach Osten führenden Wegs gibt es keine Veranlassung; mit Zäunen ist der vorgeschriebene Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen von 0,5 m einzuhalten.

Die Wasserleitung wird entlang des Bernlocher Wegs in den nördlichen Rand der Flurstücke 60 und 61/1 eingelegt und östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2 in einem öffentlichen Grundstücksstreifen nach Süden geführt; die Bestellung der erforderlichen Grunddienstbarkeiten ist erfolgt. Die Kosten trägt die Erschließungsgemeinschaft.

2.2 Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die Bebauungsplanunterlagen wurden in der Zeit vom 25.06.2013 bis zum 24.07.2013 im Rathaus der Stadt Rottenburg am Neckar öffentlich ausgelegt. Dabei ist eine Anregung aus der Öffentlichkeit eingegangen:

2.2.1 Irmgard und Gottfried Sindlinger und Christa Bernhard, Schreiben vom 23.07.2013

Nach Ziffer 3. (Beschreibung des Planbereichs) des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten" in Rottenburg am Neckar-Baisingen, Begründung in der Fassung vom 30.05.13 (Entwurf), sind wir mit unserem Grundstück, Parz.-Nr.: 1449/2, nicht im Geltungsbereich der Planung und somit nicht Betroffene der Planung des Bebauungsplanes "Ahnengärten" in Baisingen.

Sollten wir hingegen dennoch Betroffene der Planung sein, erheben wir Einwendungen gegen o.g. Bebauungsplan: Unser bisheriger Wissenstand war, dass angrenzende Parzellen im besonderen die Parzelle 1449/2 nicht durch die Erschließung betroffen sind.

Nach Erläuterung der Planung durch das Planungsbüro Raidt und Geiger (Verweis durch Stadtplanungsamt Rottenburg) vom 19.07.2013, im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird unser Grundstück, Parz.-Nr.: 1449/2, aus unserer Sicht doch wesentlich in Anspruch genommen. Auf unserem Grundstück sind Bauarbeiten in erheblichem Ausmaß geplant. So sind unterirdische Stützbauwerke zur Fundamentierung (ca. 0,8 m über eine Länge von ca. 70 m) der Planstraße B durchgängig auf unserem Grundstück geplant. Diese Inanspruchnahme lehnen wir ab und erheben Einwendungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere erheben wir Einwände gegen die in Ziffer 7.12 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ahnengärten" in Rottenburg am Neckar - Baisingen, S. 10) und Ziffer 14 (Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, S. 6) abzielende Inanspruchnahme angrenzender Grundstücke, die nicht Teil des Bebauungsplanes sind, hier: Parz.-Nr.: 1449/2. Nach Ziffer 7.12 und Ziffer 14. werden "an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. ..." Diese Inanspruchnahme ist aus unserer Sicht rechtswidrig. Diese Flächen (Flurstück 1449/2) sind landwirtschaftliche Flächen, die Nutzung ist durch die unterirdischen Stützbauwerke nicht mehr gewährleistet bzw. die Fläche ist dann nicht mehr nutzbar. Wir sind nicht bereit, diese Lasten bzw. Beeinträchtigungen zu dulden.

Wir fordern das Stadtplanungsamt / das Planungsbüro auf, die Planung entsprechend zu ändern, mit der Bitte um entsprechende schriftliche Rückantwort mit der Zusicherung, dass unser Grundstück unbeeinträchtigt bleibt.

Als alternativer Planungsansatz sollte die Planstraße B entlang dieser landwirtschaftlichen Flächen das übliche Bankett/Randstreifen erhalten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen wird damit gewährleistet. Die Herstellung des Straßenkörpers mit Stützbauwerken und Bankett/Randstreifen kann ohne weiteres vollständig im geplanten Baugebiet "Ahnengärten" realisiert werden, hier ist genügend Fläche vorhanden.

Abwägung

Die Anregung betrifft im Wesentlichen die Ausführungsplanung; die Festsetzungen betreffen nur Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Abstand der Planstraße B zur Grenze wird daher in der Ausbauplanung soweit abgerückt, dass nach Fertigstellung keine Beeinträchtigung des Grundstücks erfolgt. Der geringfügige Bodenauftrag zum Angleich der Planstraße an das bestehende Gelände stellt keine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Grundstücks dar.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die Einwender werden nach Satzungsbeschluss über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregung im Gemeinderat schriftlich benachrichtigt; in diesem Fall darüber, dass ihr Grundstück unbeeinträchtigt bleibt.

3. Beteiligung der Behörden

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Mit dem Landratsamt als Unterer Naturschutzbehörde wurde die Überplanung mit Misch- und Gewerbegebietsflächen im Vorfeld auf der Grundlage von Entwicklungsskizzen abgeklärt.

Bei einem Ortstermin am 13.07.2010 wurden insbesondere die vorhandenen Feldgehölze thematisiert, die für den Artenschutz relevant sein können. Das Landratsamt hat angeregt, die Feldgehölze weitgehend zu erhalten und die Planung dahingehend zu modifizieren, dass diese Feldgehölze erhalten werden können.

Im Zuge der Bestandsvermessung des Plangebiets wurden neben einer Höhenaufnahme auch die vorhandenen Bäume und Sträucher eingemessen. Mit diesen Informationen wurden die Entwicklungsskizzen zu einem Gestaltungsplan und einem Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt, mit dem vom 12.08.2010 bis 15.09.2010 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt wurde.

Als Ergebnis dieser Beteiligung sind folgende wichtige Punkte zusammengefasst:

- Lage im Wasserschutzgebiet III B; Untersuchung der Deckschichtenmächtigkeit über dem Grundwasserleiter empfohlen
- Lösung für die dezentrale Beseitigung des Oberflächenwassers entwickeln
- Bedarf der Baufläche darlegen
- Verträglichkeit der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen prüfen
- 15 m Abstand zu Kreisstraße K 6949 (nicht überbaubar)
- Verknüpfung des Bernlocher Wegs mit der K 6940 prüfen (Ausgestaltung, Linksabbieger)
- Lärmvorbelastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm auf der K 6940
- Umweltprüfung, Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Entwicklungsabsichten der Brauerei Teufel berücksichtigt und die Zielvorstellungen der Stadt im Hinblick auf die Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen für den örtlichen Bedarf an dieser Stelle umgesetzt werden.

Die Untersuchung zur Deckschichtenmächtigkeit wurde vom Erschließungsträger veranlasst, ebenso die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung liegt inzwischen ebenfalls vor.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurden untersucht. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in einem straßengeführten Kanal mit Drosseleinrichtung in den Stauraumkanal in der Mötzingen Straße (Tiefpunkt) geführt. Die Brauerei Teufel muss auf ihrer Fläche eine eigene Regenwasserrückhaltung vorsehen.

Die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe wird durch die gegliederte Festsetzung von Mischgebieten und Eingeschränktem Gewerbegebiet gewährleistet. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der K 6940 und der Lage im Einschnitt ist keine relevante Beeinträchtigung des Plangebiets durch Verkehrslärm zu erwarten.

Zwischen Baugrenze und Kreisstraße wird ein Abstand von 18 m eingehalten. Lediglich durch die südlichste Baugrenze wird der Abstand von 15 m unterschritten. Dies ist aufgrund der Rahmenbedingungen vertretbar und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrs. Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Einmündung des Bernlocher Wegs in die Mötzingen Straße erweitert, um eine Aufweitung der Verkehrsfläche in den Böschungsbereich am Friedhof umzusetzen; damit soll der Lkw-Verkehr erleichtert werden.

3.2 Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Mit Email vom 18.06.2013 wurden folgende Behörden und Dienststellen am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	ja	nein		
Finanzamt Tübingen		X		
Landratsamt, Abt. 40 (Landwirtschaft, Naturschutz, Umwelt u. Gewerbe, Vermessung, Verkehr u. Straßen)	X		17.07.2013	3.2.1
Polizeidirektion Tübingen	X		18.07.2013	3.2.2
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau				
Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege		X	05.07.2013	
Regionalverband Neckar-Alb, Mössingen				
Deutsche Telekom AG, Donaueschingen		X	25.07.2013	
Handwerkskammer Reutlingen		X	22.07.2013	
IHK Reutlingen				
EVR Energieversorgung Rottenburg am Neckar				
Zweckverband Gäuwasserversorgung	X		15.07.2013	3.2.3
Gemeindeverwaltung Bondorf				
Gemeindeverwaltung Eutingen im Gäu				
Gemeindeverwaltung Mötzingen				
Stadtverwaltung Herrenberg				
Stadtverwaltung Horb am Neckar				

3.2.1 Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Schreiben vom 17.07.2013

I. Naturschutz

Hinweise:

Die Habitatpotentialanalyse vom 09.05.2011 sowie die E/A - Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichts bestätigen unsere fachliche Einschätzung, die in der Vorbeurteilung vom 14.07.2010 und in unserer Stellungnahme vom 15.09.2010 zum Ausdruck kommt.

Die Bewertungsergebnisse sind nachvollziehbar und schlüssig. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Kapitel 6.1, 6.2 und 7 sind umzusetzen.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

II. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe'

- *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*
- *Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.*

1.2 Rechtsgrundlage

- § 55 Abs. 2 WHG
- § 1 Abs. 1 NiederschlagswasserVO

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

In den vorgelegten Unterlagen ist die geplante Entwässerung nicht ausreichend beschrieben.

Auf Nachfrage teilte Herr Klein vom Tiefbauamt Rottenburg mit, dass das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser nicht vor Ort versickert werden kann. Da auch kein oberirdisches Gewässer in der Nähe des Baugebiets vorhanden ist, soll deshalb das Baugebiet im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser durch Baisingen verlaufende Oberflächenwasserkanal führt Wasser aus nördlichen Außengebieten ab und mündet offenbar südlich der Ortslage in den Seewiesengraben. Da der Kanal zur zusätzlichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet nicht ausreichend dimensioniert ist, wird die Errichtung eines Stauraumkanals im Baugebiet erforderlich und im östlichen Teilbereich (GEE und MI 2) wird eine Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken mit gedrosselter Ableitung in den Kanal vorgeschrieben.

Bei der Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser handelt es sich grundsätzlich um wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände. Die NiederschlagswasserVO sieht für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser unter bestimmten Voraussetzungen Erlaubnisfreiheit vor.

Bei der dezentralen Beseitigung wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser überwiegend am Anfallort oder zumindest in der unmittelbaren Nähe versickert oder in

Gewässer eingeleitet wird. Vorliegend ist diese Ortsnähe nicht mehr gegeben, so dass für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Die notwendigen Unterlagen zur Beantragung der Erlaubnis bitten wir mit Herrn Franßen (Tel. 07071/207-4122) abzustimmen. Die Erlaubnisfähigkeit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sollte vor dem Satzungsbeschluss geklärt sein.

Abwägung:

Am 31.07.2013 fand ein Abstimmungstermin mit Herrn Franßen und dem Erschließungsplaner statt, in dem die Entwässerungskonzeption erläutert und abschließend Folgendes festgelegt wurde:

Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser wird in einem Mischwasserkanal zusammen mit dem auf den Straßen und Hofflächen der GEe- und MI 2-Flächen anfallenden Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Das auf allen Dachflächen und auf den Hofflächen der Gebiete MI 1 anfallende Regenwasser wird separat zu zwei Stauraumkanälen im Baugebiet abgeleitet, wo es zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenkanal in der Mötzingen Straße eingeleitet wird. Das Landratsamt erklärte sich mit dieser Konzeption einverstanden. Für die Einleitung von 15 l/s in den offenen Graben im Gebiet Seewiesen wurde inzwischen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt beantragt; mit dem schriftlichen Erlaubnisbescheid ist in nächster Zeit zu rechnen.

III. Verkehr und Straßen

1. Gesetzliche Vorgaben

1.2 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Die OD Grenze befindet sich 12 m nördlich der Hausflucht des Gebäudes Nr. 11 in der Mötzingen Straße. Die Bauverbotszone (15 m bei Kreisstraßen) gilt ab diesem Schnittpunkt bis zur Einmündung des Bernlocher Weges entlang der K 6940.

Von der Abt. Verkehr und Straßen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

1.3 Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 und 2.

1.4 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der unteren Straßenbaubehörde durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Es wird auf die Stellungnahme der Abt. 43 vom 27.08.2010 verwiesen. Die Einmündung vom Bernlocher Weg in die K 6940 ist so zu planen, dass die Radien auch für LKWs, insbesondere in Richtung L 1361, ausreichend bemessen sind. Auf die Anlegung einer Linksabbiegespur wird vorerst verzichtet. Sollte es sich im Nachhinein herausstellen, dass zum Baugebiet "Ahnenäcker" eine Linksabbiegespur erforderlich ist, so ist diese auf Kosten der Stadt Rottenburg zu bauen.

3. Eigene Planungen und Maßnahmen (mit Sachstand)

Ausbauabsichten der K 6940 bestehen derzeit nicht.

Abwägung:

Im Zuge der Ausführungsplanung für die Gebietserschließung wurde die nördlich gelegene Böschung zum Friedhof für den Ausbau des Bernlocher Wegs mit einseitigem Gehweg auf der Südseite einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde dementsprechend im nordwestlichen Teil um die Einmündung in die Mötzingener Straße und den Böschungsbereich zum Friedhof erweitert. Die Funktion der Einmündung des Bernlocher Wegs in die Mötzingener Straße ist damit auch in Richtung L 1361 für Lkw gegeben. Eine Schleppkurvenuntersuchung zeigt, dass der Flächenbedarf, ggf. mit Überfahren des Gehweges, für Lkw gewährleistet ist.

IV. Vermessung

Hinweise:

Die Flurstücke Nr. 51/3, 54 und 58/1 befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Flurneuerungsverfahrens Mötzingen/Rottenburg-Baisingen (L 1361). Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.09.2012.

Stellungnahme vom 15.09.2012:

(...) Die vorhandenen Wege auf den Flurstücken 51/3 und 58/1 werden auch zukünftig zur Erschließung der in der Feldflur liegenden Flurstücke benötigt. Die Wege müssen deshalb mit mindestens der vorhandenen Ausbaubreite erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Flurstücke 51/3 und 54 sind Teil des Bernlocher Wegs, Flurstück 58/1 ist der davon in Richtung Osten abzweigende Schotterweg.

Die Wegeparzellen im Geltungsbereich werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Ausbaubreite wird nicht nachteilig verändert und bleibt mit mindestens 3,60 m (Wirtschaftsweg) erhalten.

2.2.2 Polizeidirektion Tübingen, E-Mail vom 18.07.2013

Da vorgesehen ist, die Planstraße A als Mischverkehrsfläche herzustellen, wird angeregt, die Einmündung der Planstraße in den Bernlocher Weg durch einen Randstein abzugrenzen. Dadurch ergibt sich eine klare Regelung des Vorranges am Knotenpunkt gemäß § 10 StVO.

Am Ende der Planstraße A sollte eine ausreichend große Wendefläche (3-achsiges Müllfahrzeug) angeboten werden, um unfallträchtige Rückwärtsfahrten auszuschließen.

An der Einmündung des Bernlocher Weges in die K 6940 (Mötzingener Straße) sollten die Sichtfelder geprüft werden.

Ebenso sollte die Befahrbarkeit der spitzwinkligen Einmündung für größere Fahrzeuge beim Linksabbiegen von der K 6940 bzw. beim Rechtsabbiegen aus dem Bernlocher Weg gewährleistet sein.

Abwägung:

Die Anregung betrifft zunächst die Ausführungsplanung; die Abgrenzung der Planstraße A vom Bernlocher Weg durch einen Randstein ist möglich.

Eine Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche ist im Gebiet an der Planstraße A nicht gegeben. Dies ist im Hinblick auf die relativ kleinen Grundstücke in den Mischgebieten jedoch nicht bedeutsam und kann in Kauf genommen werden.

Sichtfelder (Anfahrtsicht, Schenkellänge 70 m) wurden geprüft. Das Sichtfeld liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches und nach Süden im Bereich der Fahrbahn bzw. des Gehweges; nach Norden überschneidet es allerdings die Friedhofsböschung.

Sichtfelder müssen zwischen 0,8 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden; die Böschung am Friedhof ist ca. 1 m höher als der Einmündungsbereich. Ein Eingriff in diese Böschung ist nicht vorgesehen. Anzumerken ist, dass die Einmündungssituation tradiert vorhanden ist und nur mit wenig Mehrverkehr zu rechnen ist.

Die Befahrbarkeit der spitzwinkeligen Einmündung für größere Fahrzeuge ist beim Linksabbiegen von der K 6940 bzw. beim Rechtsabbiegen aus dem Bernlocher Weg gewährleistet. Im Zuge der Ausführungsplanung für die Gebietserschließung wurde die nördlich gelegene Böschung zum Friedhof für den Ausbau des Bernlocher Wegs mit einseitigem Gehweg auf der Südseite einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde dementsprechend im nordwestlichen Teil um die Einmündung in die Mötzingener Straße und den Böschungsbereich zum Friedhof erweitert.

2.2.3 Zweckverband Gäuwasserversorgung, E-Mail vom 15.07.2013

Nach Durchsicht der überlassenen Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Darstellung der notwendigen Verlegung einer Wasserleitung DN 150 der GWV sowohl im Plan als auch in den textlichen Darstellungen so weit korrekt ist. Lediglich zur Begründung Seite 13, lfd. Nr. 2.1 letzter Absatz gibt es eine Anmerkung, wonach es richtigerweise heißen müsste:

Die Wasserleitung wird in den nördlichen Rand der Flurstücke 60 und 61/1 eingelegt und östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2 nach Süden geführt; die jeweiligen Eigentümer sind dazu bereit, eine Dienstbarkeit für die Gäuwasserversorgung zu bestellen; die Kosten trägt die Erschließungsgemeinschaft.

Auf den beil. Plan des Vermessungsbüros Wellhäußer vom 18.12.2012 wird hierzu verwiesen. Die Einlegung der Wasserleitung DN 150 soll parallel zu dem im Plan eingezeichneten 20-kV-Stromkabel erfolgen. Die Bestellung der Grunddienstbarkeiten für die Flurstücke 60 und 61/1 ist zwischenzeitlich erfolgt. Es fehlt jedoch noch die Bestellung einer Dienstbarkeit für das Flurstück 61/2. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

Außerdem gilt es hinsichtlich der Kosten für die Verlegung der Wasserleitung der GWV festzuhalten, dass diese zunächst in vollem Umfang von der Erschließungsgemeinschaft zu tragen sind, wie dies mit dem Vertreter der Erschließungsgemeinschaft, Herrn Raidt vom Ingenieurbüro Raidt und Geiger, Rottenburg mündlich festgelegt wurde. Die GWV leistet nach Abschluss der Leitungsverlegungsarbeiten und deren Abrechnung einen Wertausgleich nach den für Bundesfernstraßen geltenden Regelungen. Zu dieser mündlichen Vereinbarung steht noch eine schriftliche Bestätigung der Erschließungsgemeinschaft aus. Dies ist im weiteren Verfahren ebenfalls nachzuholen.

Sofern die beiden vorgenannten Punkte im Zuge des weiteren Verfahrensablaufs entsprechend abgearbeitet werden, ergeben sich keine weiteren Anmerkungen zur vorgesehenen Planung. Es wird jedoch gebeten, die GWV am weiteren Verfahren zu beteiligen. Auch bitten wir um rechtzeitige Information über den vorgesehenen Beginn der Erschließungsarbeiten, da im Vorgriff auf diese in einem ersten Schritt die Verlegung der Wasserleitung DN 150 der GWV erfolgen muss.

Abwägung:

Die Begründung, Teil C Planungsverfahren, wird wie oben angeregt angepasst.

Die umverlegte Wasserleitung, östlich der Flurstücke 61/1 und 61/2, kommt in einem von der Stadt Rottenburg zu diesem Zweck erworbenen Grundstücksstreifen zu liegen. Damit ist die Verlegung der Leitung gewährleistet.

Die Erschließungsgemeinschaft "Ahnengärten" hat die Übernahme der Kosten für die Verlegung der Wasserleitung der GWV bestätigt. Die GWV leistet nach Abschluss der Leitungsarbeiten und deren Abrechnung einen Wertausgleich nach den für Bundesfernstraßen geltenden Regelungen.

Rottenburg am Neckar, den 06.09.2013

Angelika Garthe

Stadtplanungsamt

Stefanie Tremmel

Planungsbüro

Anlage 1:
Bebauungsplan-Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung



Anlage 2:
 Gestaltungsvorschlag vom 10.11.2011



Anlage 3:
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 09.05.2011
(HPC AG, Rottenburg a.N., getrennt beigefügt)