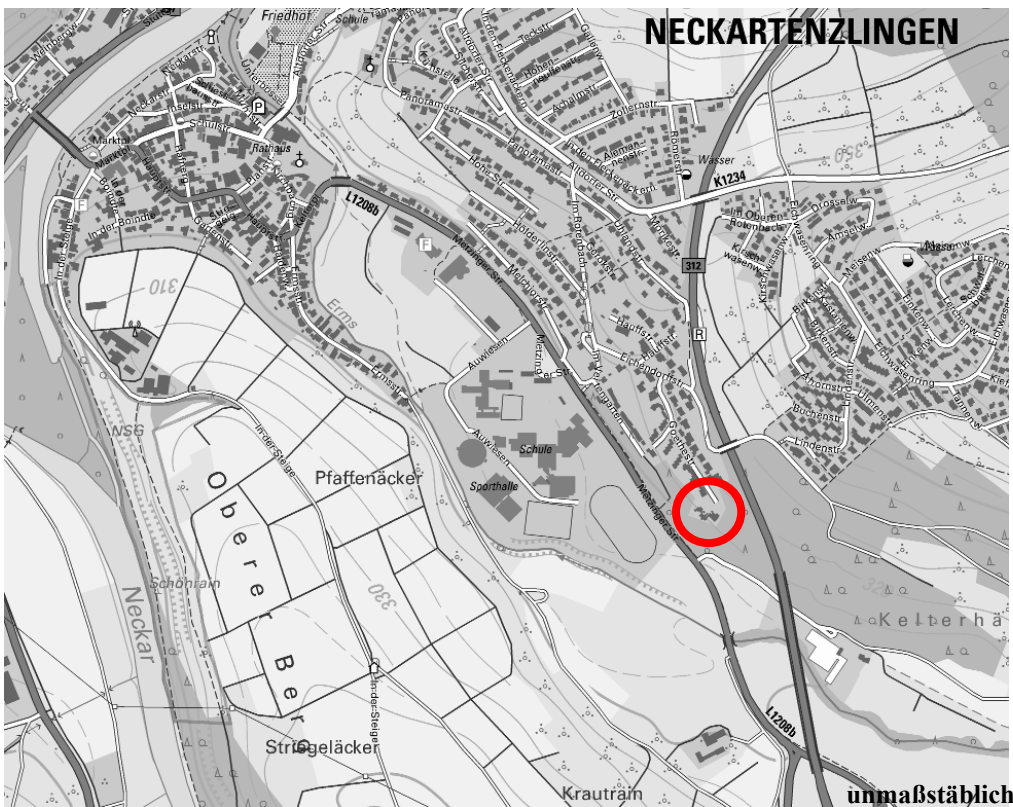


Landkreis Esslingen
Gemeinde Neckartenzlingen
Gemarkung Neckartenzlingen

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Rotenbach II Erweiterung“ (Goethestraße 44 und 46)



gefertigt:

Nürtingen, 04.04.2016/20.09.2016/20.02.2020/
28.10.2022

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Neckartenzlingen,

Melanie Braun
Bürgermeisterin
Gemeinde Neckartenzlingen



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben	3
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
4.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.3	Bestehende Bebauung	4
4.4	Schutzgebiete	5
4.5	Altlasten	5
B	Planinhalt	6
1.	Plankonzeption	8
2.	Begründung der Festsetzungen	8
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.2	Örtliche Bauvorschriften	11
3.	Erschließung und Entwässerung	12
3.1	Verkehrerschließung	12
3.2	Entwässerungskonzeption	12
C	Umweltbelange	13
1.	Umweltbericht	13
2.	Artenschutz	15
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
1.	Erschließung	16
2.	Kostentragung	16
3.	Bodenordnende Maßnahmen	16

Anlage:

- Umweltbericht des Planungsbüro Mändle vom 20.09.2016 mit SaP von INA Südwest vom 06.07.2016 mit Formblättern
- Orientierende Untersuchung der Altablagerung „Rotenbach“ im Bereich Goethestraße 44+46 in Neckartenzlingen, Büro für Geologie & Umweltfragen BGU vom 14.12.2016
- Ergänzende Orientierende Untersuchung der Altablagerung „Rotenbach“ („Rotenbach 1“) in Neckartenzlingen, Büro für Geologie & Umweltfragen BGU vom 11.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung, W&W Bauphysik vom 29.04.2016

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die im Planbereich in den 1970er Jahren als „Experimentierfeld“ erstellte Bebauung ist teilweise in einem baulichen Zustand, der dringend eine Modernisierung erfordert. Aus planungsrechtlicher Sicht jedoch besteht derzeit kein Baurecht, so dass selbst kleinere bauliche Veränderungen ausgeschlossen sind. Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist aufgrund der Bestandsbebauung grundsätzlich positiv zu sehen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche enthalten. Daher sollen ein Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann durch das vorliegende Verfahren noch als eingehalten betrachtet werden, da der Planbereich bereits bebaut und die Fläche aufgrund einer früheren Deponienutzung als vorbelastet zu betrachten ist. Landwirtschaftliche Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ergibt sich aus der Schaffung von Planungsrecht für eine bereits bestehende Bebauung im Planungsbereich.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich verträglichen Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt.

3. Beschreibung des Plangebietes

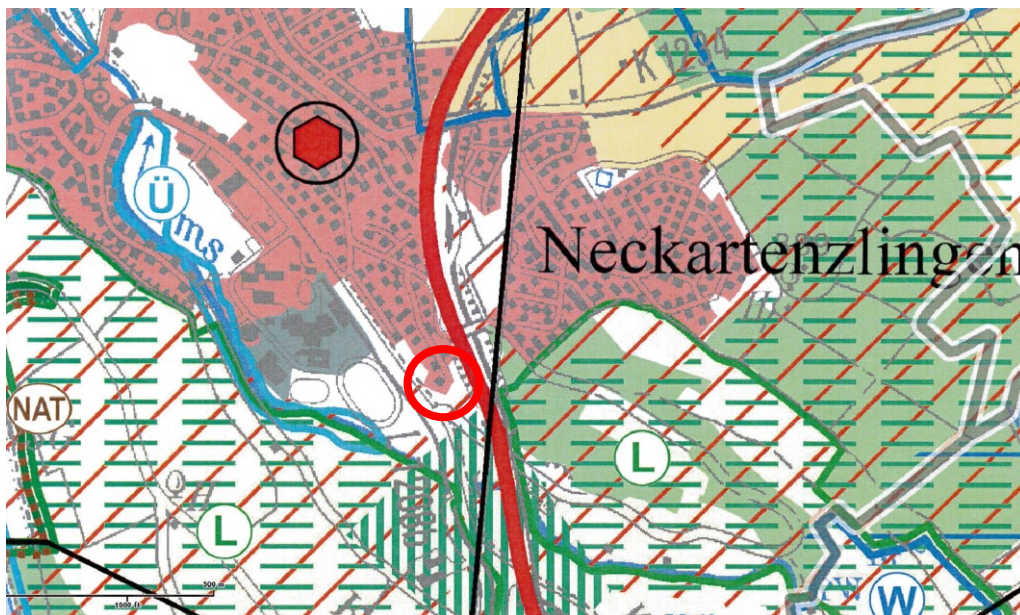
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Neckartenzlingen, am südlichen Ende der Goethestraße und umfasst die bebauten Grundstücke Goethestraße 44 und 46 sowie die Verkehrsfläche der Wendeplatte am Ende der Goethestraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha.

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

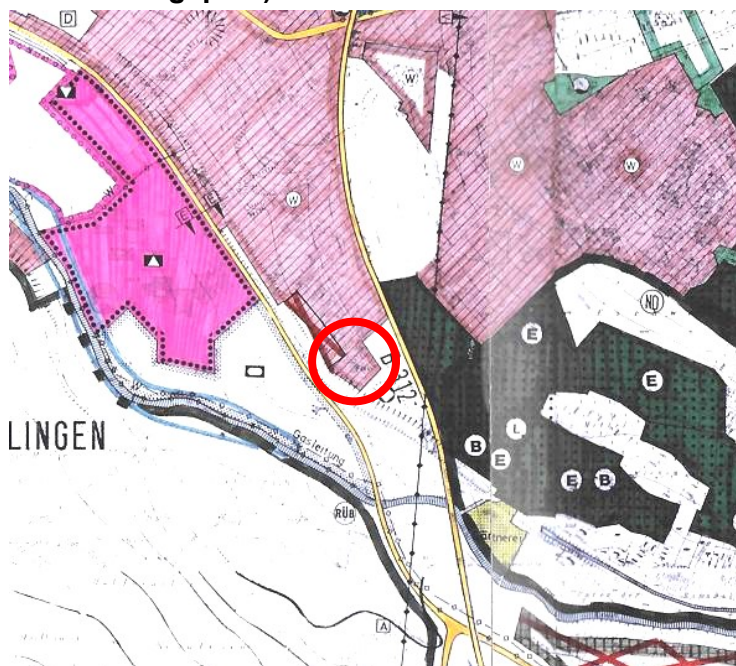
Der Planbereich ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die Raumnutzungskarte enthält keine Festlegungen, die einer Bebauung widersprechen. Die Gemeinde Neckartenzlingen ist als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Der Verband Region Stuttgart teilt mit, dass der Planung keine regionalplanerischen Ziele entgegenstehen. Seitens des Regierungspräsidium Stuttgart wurde mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.



Unmaßstäblicher Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot ist bei der Festsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet eingehalten.



Unmaßstäblicher Auszug aus dem
Flächennutzungsplan des GVV
Neckartenzlingen

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Er ist daher planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten.

Nordwestlich des Planbereiches gilt der Bebauungsplan „Rotenbach II“, rechtskräftig seit 16.06.1972.

4.4 Bestehende Bebauung

Die im Planbereich bestehende Bebauung wurde in den Jahren 1975/1976 als experimentelle Bebauung genehmigt. Auf dem Grundstück Goethestraße 44 wurde zuletzt im Jahr

1997 eine Erweiterung genehmigt. Ein weiterer Bauantrag mit einer geringfügigen Erweiterung wurde mit Hinweis auf das fehlende Planungsrecht nicht mehr genehmigt. Die Bebauung hat dennoch Bestandsschutz.

Es bestehen in Bezug auf die derzeitige Bebauung und Nutzung der Grundstücke verschiedene gegenseitige privatrechtliche Regelungen, die unabhängig vom Planungsrecht insbesondere bei einer Änderung der Bestandsbebauung zu beachten sind. Es handelt sich hierbei um Regelungen zu Einfriedigungen, Überbauungen, zur Betretung, zum Unterhalt baulicher Anlagen sowie zu privaten Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.5 Schutzgebiete

Fachgesetzlich festgesetzte Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

4.6 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung „Rotenbach“. Es handelt sich um ein Auffüllgelände der 1960er Jahren.

Es liegt eine historische und orientierende Untersuchung aus dem Jahr 1991 mit Bericht vom 23.08.1991 vor. Außerdem wurde der Wirkungspfad Grundwasser im Jahr 1993 näher untersucht. Hierzu liegt ein Bericht vom 18.08.1993 vor. Aus den Berichten lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

- Es wird von der früheren Ablagerung von Haus- und Gewerbemüll ausgegangen. Diese Ablagerungen wurden durch Erdauffüllungen abgedeckt.
- Hinsichtlich des Wirkungspfades Mensch wurde festgestellt, dass Ausgasungen insbesondere durch einen bestehenden Entwässerungskanal nicht vollständig ausgeschlossen werden können.
- Weitere Untersuchungen des Wirkungspfades Grundwasser wurden aufgrund der Untersuchungen von 1993 für nicht erforderlich erachtet.
- Eine Untersuchung der Beschaffenheit des Bodens wurde nicht durchgeführt

Im laufenden Verfahren erfolgten weitere Untersuchungen zur Beurteilung der Gefahren durch Deponiegas und der Wirkungspfade Boden – Mensch/Aufenthaltsfläche, Boden - Pflanze/Nutzpflanzen. Es liegt hierzu eine orientierende Untersuchung des Büros BGU vom 14.12.2016 und eine ergänzende Untersuchung vom 11.07.2019 vor.

Teilweise liegen Überschreitungen von Orientierungswerten vor, die den Wirkungspfad Boden-Pflanze betreffen. Bei der derzeitigen Nutzung der betreffenden Teilbereiche, die nicht zum Anbau von Nahrungspflanzen dienen stuft der Gutachter die Werte als nicht weiter kritisch ein.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde in einem Teilbereich ein über dem Orientierungswert liegender PAK-Gehalt ermittelt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Oberboden mit dem leicht erhöhten PAK-Gehalt sich jedoch unter einer Grasnarbe sowie unter einer 10 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem bindigem Boden befindet, und somit eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch durch direkten Kontakt (orale Aufnahme) nicht gegeben ist.

Die Messungen und Analysen von Deponiegasen sind allesamt als unbedenklich einzustufen.

Hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung ist mit Material zu rechnen, das nicht verwertet werden kann und entsorgt werden muss.

Die Bewertungskommission am 14.12.2017 forderte weitere Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser und auch Teile der Ablagerung außerhalb des Planbereiches. Der notwendige Untersuchungsumfang wurde durch das Büro BGU mit dem Landratsamt Esslingen abgestimmt. Die Untersuchungen des äußersten nordöstlichen Planbereiches und angrenzend an den Planbereich wurden in der Zwischenzeit durchgeführt. Ein ergänzender Bericht des Büros BGU liegt vor. Der Bericht vom 11.07.2019 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Der mögliche Verdacht einer Ablagerung von schlammigem Gewerbemüll bzw. Klärschlamm im Osten der Altablagerung hat sich bei den durchgeführten Sondierbohrungen nicht bestätigt.
- Die untersuchten Bodenmischproben aus dem Bohrgut zeigten keine Prüfwertüberschreitungen
- Die Wasserprobe aus der Grundwassermessstelle wies keine Prüfwertüberschreitungen auf.
- Bei den Oberbodenproben aus dem Tiefenbereich 10-35cm ergaben sich Überschreitungen der Prüfwerte bei drei Schwermetallen. Der betreffende Bereich grenzt nordöstlich an den Planbereich an, befindet sich jedoch außerhalb des Planbereiches

Die Altablagerungsfläche „Rotenbach 1“ ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichnet. Bei baulichen

4.7 Denkmalschutz

Im Zuge der Beteiligung des Landesdenkmalamtes am Planverfahren hat dieses mitgeteilt, dass die bestehenden Gebäude als Prüffall aus denkmalschutzrechtlicher Sicht gelten.

In der Zwischenzeit wurde die Kulturdenkmaleigenschaft gemäß §2 Denkmalschutzgesetz für BW für die bestehende Gebäudegruppe festgestellt.

Auszug aus dem Schreiben des Landratsamt Esslingen zur Feststellung der Denkmaleigenschaft:

Die Gebäudegruppe mit ihrer experimentellen Architektur ist ein Beispiel für den modularen Fertigbau der 1960er und 1970er Jahre, insbesondere unter Verwendung von Kunststoff als alternativem und zukunftsorientiertem Baumaterial. Die Materialität und die technischen Eigenschaften des Baustoffs führten zu einer neuen architektonischen Gestalt der Bauten, die - charakteristisch für die 1970er Jahre - von gerundeten Formen und, im Falle der Nasszellen, von einer starken Farbigekeit geprägt ist. Die Ausführung der Gebäude in dieser Konstruktion und mit diesem Baumaterial ist nach bisherigem Kenntnisstand einzigartig im Wohnbau in Baden-Württemberg. Auch bundesweit sind nur zwei weitere GFK-Wohnbauten aus dieser Zeit bekannt.

Die Gebäudegruppe ist aus wissenschaftlichen (v.a. architekturgeschichtlichen) und künstlerischen Gründen Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. An seiner Erhaltung besteht wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Werts sowie wegen seines Originalitäts- und Seltenheitswerts ein öffentliches Interesse.

Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung der Denkmaleigenschaft vorgenommen. Praktisch bedeutet dies, dass alle künftigen baulichen Maßnahmen im Planbereich vor dem Hintergrund der Kulturdurdenkmaleigenschaft geprüft werden und unter dem Vorbehalt einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung stehen.

4.8 Forstrechtliche Belange

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch das Forstamt mitgeteilt, dass das angrenzende Gehölz als Wald kartiert ist. Dies war zu Beginn des Verfahrens noch nicht bekannt. Die Gehölze sind nach und nach durch die Aufforstung der früheren Deponie entstanden. Im Planbereich besteht jedoch schon seit 1975 eine Bebauung. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die heute als Wald kartierte Bepflanzung noch nicht.

Dennoch sind die Belange des Forstes nach heutigen Gesichtspunkten und gesetzlichen Regelungen zu beachten. Bei einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes, der bereits schon durch die bestehenden und nun denkmalgeschützten Gebäude besteht, stellt sich insbesondere die Frage der Verkehrssicherungspflicht zum Schutz von Gebäuden und von Menschen. Jedoch sind auch die Belange der Entwicklung des Waldes zu beachten.

Die Waldflächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Nutznießer der Unterschreitung des Waldabstandes durch die Gebäude und die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan sind die Grundstückseigentümer. In enger Abstimmung mit dem Forstamt wurde daher eine Regelung zwischen Gemeinde und Eigentümern im Hinblick auf die Belange des Waldes und der Verkehrssicherung in Form eines unbefristeten Pachtvertrages erarbeitet. Dieser trifft insbesondere folgende Regelungen:

- Herstellung einer Waldrandsituation durch die Pächter in Abstimmung mit der Forstverwaltung
- Die Waldrandsituation ist durch Ausbildung eines Waldsaumes so herzustellen, dass Gefährdungen von Gebäuden und Personen ausgeschlossen werden.
- Die Pächter erklären die Übernahme der Verkehrssicherung und der Haftung. Dies ist auch im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die unterzeichneten Pachtverträge liegen der Gemeinde vor. Auf den betroffenen Grundstücken wurde zur dinglichen und dauerhaften Sicherung der Verkehrssicherungspflicht eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

Durch die getroffenen Regelungen wird den Bedenken des Forstamtes Rechnung getragen und eine dauerhafte Entwicklung und Pflege eines Waldsaumes in Abstimmung mit dem Forstamt gewährleistet, sowie eine Gefährdung von Gebäuden und Menschen ausgeschlossen.

Im nordöstlichen Bereich greift das geplante Garagenbaufenster auf einer Fläche von ca. 94m² in den Wald ein. Die Gemeinde hat hierfür und eine weitere außerhalb des Planbereiches liegende Fläche eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich in Form einer Pflanzung von seltenen Baumarten auf dem Flurstück Nr. 2277 wird bereits durchgeführt.

Die Genehmigung für den außenliegenden Teil wurde mit Schreiben der Forstdirektion vom 25.11.2019 erteilt. Für den im Planbereich liegenden Teil wurde eine Genehmigung vorbehaltlich des positiven Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens in Aussicht gestellt. Hierzu liegt eine Umwandlungserklärung vom 28.10.2022 vor in der die notwendige

Waldumwandlung von ca. 94m² in Aussicht gestellt wird. Damit liegt die forstrechtliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vor. Die Umwandlungsgenehmigung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erneut beantragt.

B Planinhalt

1. Plankonzeption

Hauptzielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die bestehende Bebauung. Die Konzeption für eine Bebauung richtet sich daher weitestgehend an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Der Bebauungsplan ist auch als Angebotsplanung für mögliche künftige bauliche Änderungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich zu sehen. Er setzt einen Rahmen für künftige Bebauung.

Die bisherige Bebauung ist bereits als solitäre Bebauung zu sehen. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich zwar in der groben Struktur an der Bestandsbebauung in der Goethestraße, lässt jedoch für eine künftige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen vergleichsweise großen Spielraum, da der Planbereich auch weiterhin den solitären Charakter am Ende der Goethestraße hat.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass jegliche baulichen Veränderungen vor dem Vorbehalt der denkmalschutzrechtlichen Ausweisung der Gebäude zu sehen sind.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

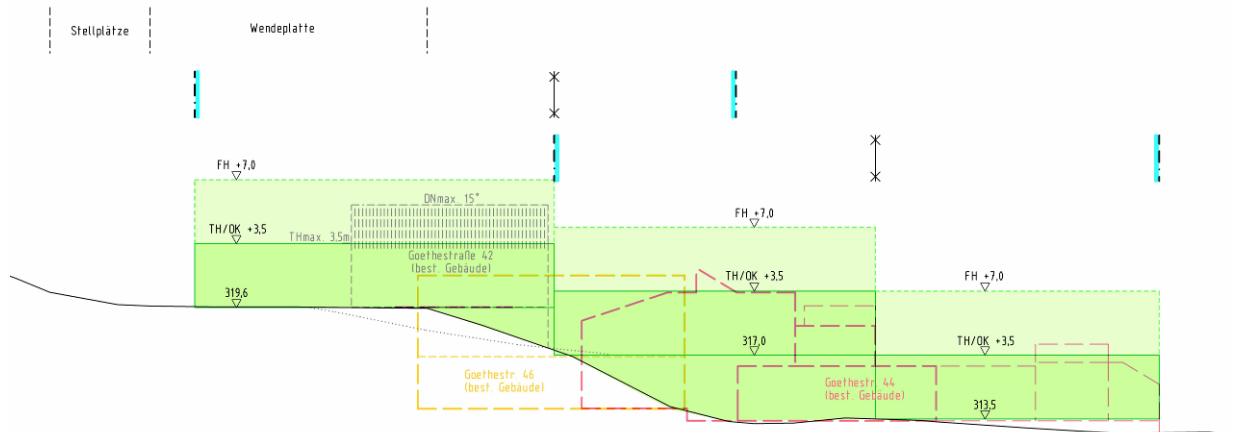
Entsprechend der Zielsetzung und der Festsetzung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan „Rotenbach II“ folgend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO werden aufgrund Lage des Gebietes am Ende der Goethestraße und somit aufgrund der Erschließungssituation ausgeschlossen.

Es wird insbesondere aufgrund der Bestandsnutzung darauf hingewiesen, dass gemäß §13 BauNVO auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die max. Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Gebäudehöhen. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Obergrenze nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Höhenentwicklung ist nachfolgend schematisch dargestellt:



Schematische Darstellung der Höhenentwicklung (unmaßstäblich)

Die Festsetzung von Traufhöhe, Firsthöhe und Oberkante geht von einer Bebauung mit einem vollständig nutzbaren Erdgeschoss und einem darüber liegenden, in der Nutzung reduzierten Geschoss aus. Dieses weitere Geschoss entsteht in Abhängigkeit der Gewählten Dachform als Dachgeschoss bei einem Satteldachgebäude, als Dachgeschoss in Teilbereichen eines Pultdachgebäudes oder als Staffeldachgeschoss bei Flachdachgebäuden. Aufgrund der Hanglage kann in den steilen Bereichen ein talseits freigestelltes Untergeschoss entstehen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich im Grundsatz an den Festsetzungen des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes „Rotenbach II“, ermöglichen jedoch eine bessere Nutzung des obersten Geschosses.

Die festgesetzten Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Oberkante. Die künftige EFH der Gebäude ist nicht an die Bezugshöhe gebunden. Damit wird eine maximale Flexibilität der inneren Gebäudeorganisation innerhalb der festgesetzten Hülle erreicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung und werden im Sinne einer rahmengebenden Festsetzung als großzügiges Baufenster festgesetzt.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden aufgrund der großen Grundstücksflächen zugelassen. Dadurch solle die Unterbringung z.B. von Gartengeräten zur Pflege dieser Flächen ermöglicht werden.

Die Parkierung ist aufgrund der bestehenden Hanglage entlang der bestehenden Wendeplatte und in den daran direkt angrenzenden Bereichen vorgesehen. Hierzu werden Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplätze ausgewiesen.

Die Flächen für Garagen und Carports südwestlich und südöstlich der Wendeplatte werden entsprechend bestehender überdachter Stellplätze festgelegt. Diese kragen bereits im Bestand über die bestehende Böschung aus. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubau von überdachten Stellplätzen in diesem Bereich mit erhöhten Aufwendungen für Gründungs- und Stützmaßnahmen zu rechnen ist.

Für die nordöstlich der Wendeplatte bereits bestehenden offenen Stellplätze wird eine Fläche für Carports festgesetzt, so dass in diesem Bereich künftig auch eine Überdachung mit Anbringung von Photovoltaikmodulen möglich ist.

Die östlich der Wendepalte dargestellte Fläche für Garagen ist nur dann sinnvoll nutzbar, wenn die südwestlich angrenzende Baugrenze nicht vollständig ausgenutzt wird.

Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bestandsbebauung die für eine Bebauung in offener Bauweise notwendigen Abstandsflächen teilweise nicht eingehalten werden. Es gilt diesbezüglich Bestandsschutz.

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

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf und zur Minderung der Bodenversiegelung werden versiegelte Flächen begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Grünordnung

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung der Baugrundstücke und sind auch vor dem Hintergrund der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgesetzt.

Durch die außerhalb des Planbereiches liegenden Gehölze die als Wald kartiert sind besteht ohnehin eine wirksame Eingrünung.

Die am südwestlichen Gebietsrand festgesetzten Flächen für Pflanzgebot gleichen das Defizit der E-/A-Bilanzierung aus.

Höhenlage des Geländes

Das Gelände im Planbereich fällt ausgehend von der bestehenden Wendepalte steil Richtung Süden bzw. Südwesten ab. Der Höhenunterschied beträgt 4,5-5,5m. Im westlichen Bereich wird das Gelände flacher. Detaillierte Festsetzungen zum künftigen Gelände werden aufgrund des steilen Geländes nicht getroffen. Bei einer künftigen Neubebauung ist jedoch auf einen verträglichen Übergang zu Nachbargrundstücken zu achten.

Immissionsschutzmaßnahmen

Für die Beurteilung der Lärmauswirkungen der angrenzenden klassifizierten Straßen (B312 und L1208B) wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro W&W Bauphysik erstellt. Auf Basis des Gutachtens werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, auf deren Grundlage die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgen kann. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnissen (die Verweise zu Anlagen beziehen sich auf Anlagen des Gutachtens):

Beurteilungspegel im Plangebiet:

- *Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten in Höhe des OG mit Beurteilungspegeln von tags $L_r = 62 \text{ dB(A)}$ und nachts $L_r = 53 \text{ dB(A)}$ auf (vgl. Anlage 4-3).*
- *Bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Bebauung im Plangebiet liegen die o.g. Beurteilungspegel im OG um jeweils ca. 1 dB(A) höher (vgl. Anlagen 4-3 und 5-3).*
- *Die Beurteilungspegel schwanken in OG-Höhe zwischen Beurteilungspegel von 60 dB(A) und 63 dB(A) tags und 51 dB(A) und 54 dB(A) nachts. In EG-Höhe liegen diese Schwankungsbereiche um $1 - 2 \text{ dB(A)}$ niedriger (vgl. Anlagen 5-2 und 5-3).*

- *Gemäß den Resultaten in den Anlagen 4-1 bis 5-3 sind im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) am Tag von bis zu 8 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 9 dB(A) zu erwarten.*

Passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung:

- *Für die Wohnbebauung im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*
- *Für die Wohnbebauung im Bebauungsplan "Rotenbach II Erweiterung" müssen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV nach DIN 4109 /3/ beachtet werden (vgl. Anlagen 6-1 und 6-2, jeweils Bild 1).*
- *Die Dimensionierung der Außenbauteile muss durch die jeweiligen Objektplaner nach /3/ erfolgen. Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. In den Schlafräumen sollten tags 30 dB(A) nicht überschritten werden.*
- *In /3b/ wird darauf hingewiesen, dass bei Außenlärmbelastungen von über 45 dB(A) ungestörter Schlaf bei Fenstern in Kippstellung häufig nicht mehr möglich ist. In Bezug auf die Schlafräume sollten daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Diese Forderung wird mit Zu- und Abluftanlagen (z.B. mit Wärmerückgewinnung) sicher erfüllt.*

Flächen für Leitungsrecht

Im südwestlichen und westlichen Planbereich verlaufen ein öffentlicher Mischwasserkanal sowie eine öffentliche Wasserleitung. Der Verlauf des Mischwasserkanals ist bekannt. Über den genauen Verlauf der Wasserleitung liegen bis auf zwei eingemessene Hydrantenschächte im Umfeld des Planbereiches keine Unterlagen vor, die den genauen Verlauf der Wasserleitung wiedergeben. Eine Aufmessung der Leitung ist nicht möglich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser beiden wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Darüber hinaus sollte soweit nicht bereits erfolgt eine dingliche Sicherung vorgesehen werden.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleisten.

Die zulässigen Dachformen orientieren sich an den Dachformen in der Umgebung und der Bestandsbebauung. Dies trifft insbesondere auf das Satteldach und das Flachdach zu.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind aus optischen und auch ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Insbesondere ist die Funktion der Regenwasserrückhaltung hervorzuheben.

Darüber hinausgehende Festsetzungen zur Dachdeckung werden aufgrund des Modellcharakters der bestehenden Bebauung mit unterschiedlichen Dachdeckungen und der solitären Lage des Planbereiches nicht getroffen. Daher kann auch bei flachgeneigten Dächern auf die Begrünung verzichtet werden, wenn die dadurch entfallende Wirkung der Regenwasserrückhaltung durch eine Zisterne oder sonstige Anlage zur Regenwasserrückhaltung (z.B. offene Mulden, Teich) ersetzt wird.

Dachaufbauten auf Satteldächern ermöglichen eine bessere Nutzung des Dachgeschosses. Durch begrenzende Maße wird jedoch erreicht, dass das Dach als solches ausreichend in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zu stark dominiert wird.

Durch die Abstandsfestsetzung von Einfriedigungen soll das Lichtraumprofil im öffentlichen Raum erhalten werden.

3. Erschließung und Entwässerung

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Wendepalte in der Goethestraße und ist bereits im Bestand gesichert.

Die Goethestraße und die Wendefläche sind als Zufahrt für die Feuerwehr zum Planbereich geeignet. Der Nachweis von Flächen für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken ist Gegenstand einzelner Baugenehmigungsverfahren.

Die Goethestraße und die bestehende Wendefläche dienen seit vielen Jahren der Erschließung der dortigen Bebauung im Planbereich und auch in der gesamten Goethestraße. Die Müllabfuhr ist möglich. Die Privatfläche des Planbereiches grenzen direkt an die Wendefläche an. Müllbehälter können daher auf den Privatflächen zur Abholung bereitgestellt werden, so dass Wendemanöver auf der Wendefläche nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Entwässerungskonzeption

Die bestehende Bebauung wird bislang im Mischsystem entwässert. Aus planerischer Sicht scheidet ein Trennsystem aus folgenden Gründen aus:

- Eine gezielte Versickerung von Regenwasser sollte aufgrund der Lage in einem früheren Auffüllgelände nicht erfolgen.
- Eine ortsnahe Vorflut für eine getrennte Ableitung von Regenwasser ist nicht vorhanden. Zur ca. 160m südwestlich des Planbereiches verlaufenden Erms besteht keine Ableitungsmöglichkeit.

Da eine getrennte Regenwasserableitung nicht sinnvoll zu realisieren ist, wird weiterhin von einer Mischentwässerung ausgegangen.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer, bzw. einer Alternativen Rückhaltung in einer Zisterne oder sonstigen Rückhalteanlage kann der Abfluss des Regenwassers reduziert werden.

Der Planbereich liegt teilweise außerhalb des Einzugsbereiches des AKP. Bei einer späteren Überrechnung der Schmutzfracht sollte der Bereich berücksichtigt werden.

C Umweltbelange

1. Umweltbericht

Für den Planbereich wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro Mändle erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Neckartenzlingen ist geprägt durch die Bestandsbebauung, die in den Jahren 1975/1976 als experimentelle Bebauung genehmigt wurde. Im nördlichen Teil erfolgt die Erschließung mit Wendepunkte, Stellplätzen / Carports und kleinen Grünflächen mit Ziervegetation. Im östlichen / nordöstlichen Teil sind am die Gartenbereiche anschließend Gehölzflächen vorhanden, die als Gebüsch bzw. als waldartiger Gehölzbestand ausgebildet sind und ortsbildprägend sind. Die Freiflächen um die vorhandenen Gebäude und der südliche Teil des Plangebietes sind durch gestaltete Gartenflächen geprägt.

Die Bewertung des Eingriffes und des Ausgleiches wurde nach dem Verfahren „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ vorgenommen. Die Abgrenzung für die Erarbeitung der Eingriffsregelung umfasst den nördlichen Teil des Plangebietes und basiert im südlichen Teil auf der geplanten Baugrenze nach Süden. Da hier keine baulichen und gestalterischen Veränderungen geplant sind, wurde der südliche Bereich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Biotop und Arten nicht einbezogen. Eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ wurde für das Planungsgebiet erarbeitet (INA Südwest – 07/2016). Die Ergebnisse einschließlich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Eine Bewertung des Eingriffes und des Ausgleiches für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden für Planungen und Gestaltungen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW - Heft 23 bzw. der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ – LUBW (2013) ist in Absprache mit dem Landratsamt Esslingen für das Plangebiet nicht erforderlich, da es sich um ein Auffüllgelände der 1960er Jahren im Bereich eines ehemaligen Steinbruchs mit Haus- und Gewerbemüll handelt. Diese Ablagerungen wurden durch Erdauffüllungen abgedeckt, weshalb keine natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet vorhanden sind.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von einem Gartenstadt-Klimatop zu einem Grünanlagen-Klimatop. Gartenstadt-Klimatope haben geringen Einfluß auf Temperatur, Feuchte und Wind; Grünanlagen-Klimatope sind durch einen ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet und sind als klimatische Ausgleichsfläche in der Bebauung von Bedeutung. Das Plangebiet hat die Funktion eines Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiets und liegt im Randbereich einer Straße mit extremer Verkehrsbelastung. Das Plangebiet liegt am Randbereich der als „Bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ eingestuften Fläche, die eine erhebliche Empfindlichkeit gegenüber nutzungsverändernden Eingriffen aufweist. Die angrenzenden Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität werden als klimaaktive Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum eingestuft, die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen aufweisen. Der Planbereich ist durch Verkehrs- / Luft- und Lärmbelastung vorbelastet.

Bei baulicher Realisierung kommt es zu einem Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora, die naturräumlichen Potenziale, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion werden beeinträchtigt. Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, ist der Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna zu nennen.

Durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert werden, z.B.

- *Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände nach Darstellung im Bebauungsplan.*
- *Alle Gehölz- und Baumfällarbeiten sind entsprechend der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.*
- *Stellplätze sind gemäß B-plan mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, wasserundurchlässig befestigte Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.*
- *Begrünung des Baugebietes gemäß den Festsetzungen im bau- planungsrechtlichen Teil bzw. örtliche Bauvorschriften unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandeingrünung und des Übergangs in die freie Landschaft.*

Als Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung sind keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten.“

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Arten und Biotope hat ein verbleibendes Defizit von ca. 1.358 Werteinheiten ermittelt. Zum Ausgleich sind Heckenpflanzungen durch das Pflanzgebot PFG vorgesehen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass naturschutzrechtliche Eingriffe erst bei einer Erweiterung der bestehenden Bebauung eintreten.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel ist zunächst festzustellen, dass der Bebauungsplan im Bereich bereits bestehender Bebauung und auf einer durch die frühere Deponienutzung vorbelasteten Fläche aufgestellt wird. Neue und bislang unbelastete Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan enthält verschiedene Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Festsetzungen zur Begrenzung und Minderung versiegelter Flächen, zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sowie zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° mindern kleinklimatische Auswirkungen. Die Retentionswirkung von begrünten Dachflächen kann durch Retentionsanlagen ersetzt werden, so dass der Rückhalt von Regenwasser gewährleistet ist. Einschränkungen für die Nutzung durch Solaranlagen sind nicht vorgesehen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich. Es wird jedoch auf die Denkmaleigenschaft der bestehenden Gebäude hingewiesen. Sämtliche Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2. Artenschutz

Eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch INA Südwest vom 06.07.2016 kommt zu folgendem Ergebnis:

VÖGEL

TÖTUNGSVERBOT GEM. § 44 ABS. 1 NR. 1 BNATSCHG

Bei Eingriffen in die Gehölzbestände kann es zu Verstößen gegen das Tötungsverbot kommen.

Diese lassen sich i.d.R. vermeiden, indem solche Eingriffe außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden.

STÖRUNGSVERBOT GEM. § 44 ABS. 1 NR. 2 BNATSCHG

Erhebliche Störungen der häufigen gehölzbrütenden Vogelarten können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf deren lokale Populationen (Bezugsraum zur Abgrenzung ist der Naturraum Mittleres Albvorland) zu erwarten sind.

BESCHÄDIGUNGSVERBOT GEM. § 44 ABS. 1 NR. 3 BNATSCHG

Das Entfernen von Gehölzbeständen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen. Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat. Im Naturraum Mittleres Albvorland hat die gehölzbedeckte Fläche seit 2008 um 6,6 m²/ha zugenommen. (Trautner et al. 2015)

FLEDERMÄUSE

TÖTUNGSVERBOT GEM. § 44 ABS. 1 NR. 1 BNATSCHG

Da Einzelquartiere an den Gebäuden oder in den Fledermauskästen nicht ausgeschlossen werden können kann es bei Eingriffen in den Gebäude- und Gehölzbestand zu Verstößen gegen das Tötungsverbot kommen. Diese lassen sich i.d.R. vermeiden, indem solche Eingriffe außerhalb der Zeit der Jungenaufzucht, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden.

STÖRUNGSVERBOT GEM. § 44 ABS. 1 NR. 2 BNATSCHG

Verstöße gegen das Störungsverbot sind nicht zu erwarten.

BESCHÄDIGUNGSVERBOT GEM. § 44 ABS. 1 NR. 3 BNATSCHG

Der Verlust möglicher Einzelquartiere der Zwergfledermaus bei Eingriffen in den Gebäude- oder Gehölzbestand (Fledermauskästen) ist nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen. Die Zwergfledermaus verfügt üblicherweise über ein großes Netzwerk solcher Einzelquartiere. Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 wird auch ohne vorgezogene Maßnahme weiterhin erfüllt. Die Gärten haben insbesondere aufgrund der Kleingewässern eine gewisse Bedeutung als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus. Da sich mit Erms und Neckar in geringer Distanz weitere Gewässer befinden, ist hier aber nicht von einem essentiellen Habitatbestandteil auszugehen, so dass ein Verlust keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit sich bringt.

AMPHIBIEN

Die als Laichgewässer von Erdkröte und Grasfrosch genutzten Kleingewässer sind nach Möglichkeit zu erhalten. Andernfalls ist für Ersatz zu sorgen.

Die beschriebenen evtl. eintretenden Verbotstatbestände entstehen erst dann, wenn ein größerer Eingriff in die Bestandsbebauung z.B. durch eine Ersatzbebauung oder ein Eingriff in Außenanlagen erfolgt. In diesem Zusammenhang werden dann weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen bezüglich des konkreten Vorhabens erforderlich. Die SaP zeigt jedoch auf, dass Verbotstatbestände insbesondere bei Durchführung dieser Eingriffe außerhalb der Vegetationszeit und durch Ersatz bestehender Kleingewässer vermieden werden können.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist bereits vorhanden. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Planbereiches werden teilweise gemeinsam genutzt. Es existieren hierzu privatrechtliche Regelungen. Grundsätzlich ist eine getrennte Erschließung, Ver- und Entsorgung beider Grundstücke möglich.

Sofern bestehende Hausanschlussleitungen künftig überbaut werden sollen ist eine Abstimmung zwischen Bauherr und Leitungsbetreiber erforderlich.

2. Kostentragung

Sämtliche Planungs- und Verfahrenskosten sowie Kosten für Fachgutachten sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden. Hierzu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Eigentümer vorgesehen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung erforderlich.