



Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- und Umweltamt

Bebauungsplan
„Sondergebiet Auf dem Säer“
2. Änderung

Planbereich 107.01

Textteil
vom 11.12.2019

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Inhalt

Stadtplanungs- und Umweltamt	1
I Rechtsgrundlagen	4
II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB	5
II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO	5
II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO	5
II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO	5
II.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 17 und 20 BauNVO	5
II.2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. 18 BauNVO	5
II.2.4 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO	6
II.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO	6
II.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	6
II.6. Grünordnerische Festsetzungen – Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	6
II.6.1 Pflanzqualität	6
II.6.2 Bäume	7
II.6.3 Magerrasen	7
II.6.4 Ruderalflur	7
II.6.5 Streuobstwiese	7
II.6.6 Hecke	7
II.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	8
II.7.1 Nistquartiere	8
II.7.2 Gebäudebrütende Vogelarten	8
II.7.3 Feldsperling	8
II.7.4 Zauneidechse	8
III Örtliche Bauvorschriften	9
III.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO	9
III.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	9
III.1.2 Fassadengestaltung	9
III.1.3 Technische Anlagen	9
III.2. Stellplätze und Wege	9
IV Hinweise	10
IV.1. Verfahren	10
IV.2. Ordnungswidrigkeiten	10
IV.3. Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen	10
IV.4. Erdbebenzone	10
IV.5. Niederschlagswasser	10

IV.6.	Baustellenabfälle	10
IV.7.	Bodenschutz	10
IV.8.	Bodenfunde	11
IV.9.	Natur- und Artenschutz	11
IV.9.1	Insektenfreundliche Beleuchtung	11
IV.9.2	Vermeidung von Vogelschlag	12
IV.9.3	Freiräumung und Artenschutz	12
IV.9.4	Abriss von Bestandsgebäuden	12
IV.9.5	Entfernung von Bestandsbäumen	13
IV.10.	Grünordnungskonzept	13
IV.11.	Grundwasser	13
IV.12.	Wasserschutzgebiete	13
IV.13.	Gutachten	13

I **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

II

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

II.1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet SO „Klinikum“ gemäß § 11 (2) BauNVO. Es dient der Ansiedlung eines Klinikums und der damit im Zusammenhang stehenden und auch für andere Kliniken zentralen Anlagen und Errichtungen.

II.1.2 Im Sondergebiet zulässig sind folgende Nutzungsarten:

- Kliniken für ambulante und stationäre Behandlungen,
- Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich,
- Einrichtungen für Krankengymnastik,
- Medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen,
- Einrichtungen für Ergotherapie, Logopädie und Ernährungsberatung,
- Gebäude und Einrichtungen für medizinische Aus- und Weiterbildung,
- Wohngebäude für Personal und Schüler sowie Auszubildende im Zusammenhang mit den zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie,
- Apotheke sowie deren Lager,
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke, inkl. Wirtschaftshof (z.B. Anlieferung, Ablieferung; Aufstellen Container für Abfälle),
- Büros für Klinikverwaltung,
- Gastronomische Einrichtungen/ Begegnungsstätten im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen im Sondergebiet,
- Aufenthaltsräume Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Klinikpersonal (Ärzte, Pfleger und Schwestern etc.),
- Grossgaragen (Parkhaus), Tiefgaragen, offene Stellplätze im Zusammenhang mit der Klinik,
- Rettungshubschrauberlandeplatz.

II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 BauNVO

II.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 und 19 BauNVO

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,5.

II.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 17 und 20 BauNVO

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt 1,2.

II.2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. 18 BauNVO

Als Obergrenze wird die Wandhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in den nach B 1.2 und B 3.3 der Planzeichnung abgegrenzten Flächen durch Eintrag in der Planzeichnung A festgelegt. Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe bei Flachdächern ist

die Aufkantung der Dachhaut (Attika-Rand). Darüber hinaus sind unter den Voraussetzungen von III.1.3 Geschoße für technische Anlagen mit bis zu 4,0 m Wandhöhe zulässig.

II.2.4 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO

Kfz-Stellplätze, Carports sowie Garagen sind nur in den nach B.3.4 der Planzeichnung abgegrenzten Flächen zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Garagen beträgt höchstens 11,5 m über der erschließenden Straße. Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe bei Flachdächern ist die Aufkantung der Dachhaut (Attika-Rand). Das oberste Parkdeck ist entsprechend den Festsetzungen in III.1.1 zu begrünen

II.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise; davon abweichend ist jedoch eine Gesamtgebäuelänge über 50 m hinaus zulässig.

II.4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Infrastruktur. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind nicht zulässig in Flächen für Bepflanzungen (B.2.2), in Flächen für den Erhalt der bestehenden Vegetation (B.2.1) sowie innerhalb des Natura 2000 – Gebietes.

II.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärm-schutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte auf Grundstück Fl.Nr. 2139 (Personalwohnheim, Pflegeschule) vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleich gesetzt.

II.6. Grünordnerische Festsetzungen – Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

II.6.1 Pflanzqualität

- Bäume als Hochstamm mindestens Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16 m² durchwurzelbarem Boden; ausnahmsweise sind im Parkplatz auch luftdurchlässige Baumscheiben zulässig.
- Sträucher mindestens 2mal verpflanzt, Wuchshöhe 60-100 cm.

Bei Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze wie bspw. Standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

II.6.2 Bäume

Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs sind außerhalb der Fläche für Bepflanzungen nach B.2.1 und B.2.2 sowie der nach B.1.2 überbaubaren Grundstücksflächen 10 standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Es können beispielsweise unter anderem Wildkirche (*Prunus avium*) und Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) empfohlen werden.

II.6.3 Magerrasen

Bei Planeinschrieb „Magerrasen“ in Flächen nach B 2.2 ist die Fläche als Magerrasen zu pflegen und herzustellen. Zur Herstellung des Magerrasens ist die Wiese 1-2 mal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren oder die Fläche ist extensiv mit maximal 1,0 Großvieheinheiten je Hektar zu beweiden.

Bei Planeinschrieb „Magerrasen“ in Flächen nach B 2.1 ist der vorhandene Magerrasen durch extensive Bewirtschaftung zu erhalten. Zu bevorzugen ist eine Mahd 1-2 Mal pro Jahr nach dem 01.Juli. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit maximal 1,0 Großvieheinheiten / Hektar zulässig. Fußwege innerhalb der Magerrasen sind nicht zulässig.

II.6.4 Ruderalflur

Bei Planeinschrieb „Ruderalflur“ ist eine artenreiche Ruderalflur durch Ansaat anzulegen mit Pflanzung von Gebüschinseln auf 20% der Fläche sinngemäß II.6.3 Satz 1. Folgende Arten sind dabei einzubringen (Verwendung von gebietsheimischem Saatgut): Ackersenf, Disteln, Gewöhnlicher Löwenzahn, Gewöhnliche Vogelmiere, Knoblauchrauke, Raps. Vereinzelt sind Steinriegel, Steinhaufen oder Natursteinmauern einzubringen. Die Ruderalfluren sind abschnittsweise alle 2 Jahre in den Wintermonaten zu mähen. Fußwege innerhalb der Ruderalflur sind nicht zulässig.

II.6.5 Streuobstwiese

Bei Planeinschrieb „Streuobstwiese“ sind die Obstbäume zu erhalten, die Wiese ist 1-2 mal jährlich nach dem 01. Juli zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Fußwege innerhalb der Streuobstwiese sind nicht zulässig.

II.6.6 Hecke

Bei Planeinschrieb „Hecke“ ist die bestehende Gehölzstruktur zu erhalten, Pflegemaßnahmen sind zulässig.

II.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

II.7.1 Nistquartiere

Vor Beginn der Bauarbeiten am Gebäude Auf dem Säer 2 (Onkologische Klinik) sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 10 Fassadenquartiere als Ersatz der bestehenden möglichen Quartiere zu schaffen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind am Gebäude der Onkologischen Klinik neue Fledermausquartiere anzubringen. Baumaßnahmen am Gebäude der Onkologischen Klinik sind zwischen dem 01. November und dem 28. Februar durchzuführen. Sofern Bauarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sind, sind diese durch einen Fachgutachter zu begleiten und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

II.7.2 Gebäudebrütende Vogelarten

Bei Bauarbeiten am Gebäude Auf dem Säer 2 (Onkologische Klinik) sind die dort angebrachten Nistkästen durch die Installation von 9 Nistkästen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu ersetzen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Bauarbeiten und außerhalb der Vogelbrutzeit zu ersetzen.

II.7.3 Feldsperling

Der Nistkasten im Süden des Gebäudes Auf dem Säer 2 (Onkologische Klinik) welcher vom einem Feldsperling belegt ist, ist vor Beginn der Bauarbeiten und außerhalb der Vogelbrutzeit an einer geeigneten Stelle im Umfeld auszubringen.

II.7.4 Zauneidechse

Vor Beginn einer Baufeldfreimachung sind Tabuflächen zum Schutz der Zauneidechse abzugrenzen, auf denen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden dürfen. Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen. In potentiellen Habitaten der Zauneidechse (Gehölzstrukturen nordöstlich und südlich des Gebäudes Auf dem Säer 2; sowie südlich und östlich des Bettenhauses; Hinweis: siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle) darf die Baufeldfreimachung erst nach Ende der Winterruhe (ab März) beginnen. Diese Habitats sind unattraktiv für Zauneidechse zu gestalten (Entfernen der krautigen Vegetation, von Streu und Laub sowie Deckstrukturen wie Holz oder andere Baustoffe). Anschließend sind sie durch einen Reptilienzaun zu schützen. Die Flächen müssen während der Bauarbeiten kontrolliert und abgesammelt werden. Falls Zauneidechsen vorgefunden werden sind diese in vorher angelegte Ersatzhabitate umzusiedeln.

III Örtliche Bauvorschriften

III.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1LBO

III.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° herzustellen. Ausnahmsweise kann eine andere Dachform zugelassen werden, wenn sie aus funktionellen Gründen erforderlich ist. Mit der Herstellung des in der Gesamthöhe möglichen letzten Geschosses ist eine Dachbegrünung auf Flachdächern herzustellen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden. Carports und Garagen sind ebenfalls zu begrünen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit Dachbegrünung (extensiv Dachbegrünung, die Stärke der Substratschicht muss zwischen 0,12 und 0,18 m betragen) zulässig.

Dabei sind die Dachflächen mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,18 m betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen. Die Dachflächen sind mit einem Mindestanteil von 50% zu begrünen.

III.1.2 Fassadengestaltung

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

III.1.3 Technische Anlagen

Technische Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig. Sie sind mindestens im Maß ihrer Höhe von der Gebäudefassade zurückzusetzen. Technische Anlagen sind durch eine Fassade zu verkleiden.

III.2. Stellplätze und Wege

Stellplätze sowie Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Deck- und Tragschichten zu gestalten (z. B. Beton-Drainsteine, Pflastersteine mit breiten Fugen, wassergebundene Decken). Je 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Qualität der Bäume nach II.6.1.

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Sondergebiet Auf dem Säer 2. Änderung" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Auf dem Säer 2. Änderung" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

IV.3. Bestehende bauleitplanerische Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet "Sondergebiet Auf dem Säer" 2. Änderung werden in dessen Geltungsbereich alle früheren bauleitplanerischen Festsetzungen aufgehoben.

IV.4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. DIN 4149:2005-04 sowie Anlage 5.1/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen sind zu beachten.

IV.5. Niederschlagswasser

Der Maßnahmenträger muss gewährleisten, dass Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert wird, sofern die geologischen und räumlichen Voraussetzungen dies zulassen.

IV.6. Baustellenabfälle

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt u. a. Abfall ist nicht zulässig. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister etc.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

IV.7. Bodenschutz

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Bodenarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und mit trockenem Bodenmaterial (Konsistenz halbfest bis steif plastisch) ausgeführt werden. Bodenbelastungen sind hierbei auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivierungsarbeiten, im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnlichem zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte Bodenverdichtungen lediglich im Bereich des engeren Baufeldes verursacht werden. Vorgesehene Frei- und Versickerungsflächen sind möglichst ganz vom Baubetrieb freizuhalten bzw. bodenschonend herzustellen. Dort dürfen notwendige Bodenarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur bodenschonend mit geeigneten Geräten (zul. Bodenpressung < 4N/cm²) wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahmen mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) gelten.

IV.8. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen oder dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Nürtingen: Telefonnummer 07022/75-405, Regierungspräsidium: Telefonnummer 0711/90445109), anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

IV.9. Natur- und Artenschutz

IV.9.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen sollten so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die Umgebung erfolgt. Zur möglichst umfänglichen Minimierung von Beeinträchtigungen des Umfeldes wird bei der Beleuchtung des Neubaus empfohlen, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die folgenden Kriterien entsprechen:

- UV-absorbierende Leuchtenabdeckung
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge (Anzahl der Lampen und Leistung) sowie der Länge des Betriebs (Notbeleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten)
- Keine nächtliche Beleuchtung in Richtung des Vogelschutzgebiets

Generell ist die Lockwirkung von Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie Natriumdampf-Hochdrucklampen für Insekten geringer als Quecksilberdampf-Hochdruck- und Mischlichtlampen. Nach neueren Untersuchungen wurde an LED-Lampen von allen gebräuchlichen Lampentypen der geringste Insektenanflug festgestellt.

IV.9.2 Vermeidung von Vogelschlag

Die Verglasungen der Gebäude sind mit geeigneten Maßnahmen zu versehen, um eine Erhöhung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag zu vermeiden. Grundsätzlich wird empfohlen, Kollisionsschutz bereits in der Gebäude- bzw. Fensterplanung zu berücksichtigen. So kann alternatives Material wie beispielsweise geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, mit Laser bearbeitetes oder bedrucktes Glas eingesetzt werden. Die Markierungen sollten so enge Muster bilden, dass maximal eine Handfläche frei bleibt (Handflächenregel).

IV.9.3 Freiräumung und Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Freiräumung der Baufelder und das Abholzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (sofern aus Gründen des Artenschutzes nicht anders festgesetzt, abweichende Freiräumung bei der Zauneidechse und den Fledermäusen siehe II.7.4 und II.7.1) nur in einem Rodungszeitraum zwischen Oktober und März erlaubt.

Die Bereiche mit Habitataignung für die Zauneidechse darf laut artenschutzrechtlichem Gutachten die Baufeldräumung erst nach Ende der Winterruhe im März stattfinden; motormanuelle Rodung ist auch im Winter möglich.

Sollten Tiere im nicht räumlich-funktionalen Zusammenhang umgesiedelt werden müssen, ist gegebenenfalls eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz durch die höhere Naturschutzbehörde – das Regierungspräsidium Stuttgart erforderlich. Sollten Tiere mittels Schlinge umgesetzt werden, ist eine Ausnahme der Verbote der Bundesnaturschutzverordnung notwendig (zuständig ist ebenfalls die höhere Naturschutzbehörde). Aus den genannten Gründen ist die genaue Verortung der Ersatzflächen zwingend notwendig. Die Flächen müssen vor Beginn der Umsetzung der Tiere in vollem Umfang funktionsfähig sein.

IV.9.4 Abriss von Bestandsgebäuden

Unmittelbar vor dem Abriss von Bestandsgebäuden und Bäumen sind diese gezielt auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen, um Tötungen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ausschließen zu können.

IV.9.5 Entfernung von Bestandsbäumen

Bestandsbäume sind bei der Planung von Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten.

IV.10. Grünordnungskonzept

Für das Plangebiet wurde eine Bestandserfassung und -bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Er ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Die dort vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

IV.11. Grundwasser

Aus den Ergebnissen verschiedener Baugrunderkundungen geht hervor, dass ab Tiefen ab ca. 3-6 m u. Geländeoberkante (GOK) mit Grundwasser zu rechnen ist. Daher ist bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen bzw. eine Geschosstiefe (ca. 2,8 m) eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Die Erkundungsarbeiten sind dem WBA gemäß § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim, Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen.

Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswasserstand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

IV.12. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet „Oberer Wasen“. Die in der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Esslingen vom 17.08.1981 niedergelegten Regeln sind zu beachten.

IV.13. Gutachten

Folgende Gutachten sind Teil der Bebauungsplanunterlagen:

- SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH: Erweiterung medius Klinik auf dem Säer Nürtingen - Verkehrsuntersuchung zur Anbindung an das Hauptstraßennetz vom: Dez. 2019

- Hooch und Partner Sachverständige Part mbH: Immissionsschutzrechtliches Fachgutachten - Schallimmissionsschutz - Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Sondergebiet Auf dem Säer" der Stadt Nürtingen vom: 19.12.2019
- Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Erweiterung der Medius Klinik in Nürtingen vom: Dez. 2019 und ergänzende Maßnahmenkarten zur saP (Juli 2020)

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer 2. Änderung" im Planbereich 107.01 in Nürtingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung sowie der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Verkehrsgutachten	vom	Dez. 2019
Geräuschsimmissionsprognose	vom	19.12.2019
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Karten	vom	Dez. 2019/Juli 2020

Nürtingen, den **dd.mm.yyyy**

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **dd.mm.yyyy** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nürtingen, den **dd.mm.yyyy**

Dr. Johannes Fridrich, Oberbürgermeister der Stadt Nürtingen