

Stadt Rottweil

Bebauungsplan
„Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“

Beb.-Plan Nr. Rw 317/15

Begründung

Teil 1: Städtebau



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage des Plangebietes/Geltungsbereich	5
3	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Rechtswirksame Bebauungspläne	9
3.4	Verfahren und Verfahrensdaten	9
4	Plankonzeption	10
4.1	Planungshistorie	10
4.2	Leitlinien für die Bauleitplanung	11
4.3	Vollzugliche Belange	11
4.4	Aufbau der Justizvollzugsanstalt	12
4.5	Wettbewerbsergebnis	14
4.6	Erschließung Verkehr	15
4.7	Freiraumplanung	17
4.8	Globaler Klimaschutz	18
5	Technische und sonstige Voraussetzungen	19
5.1	Technische Voraussetzungen	19
5.2	Altlasten und Kampfmittel	19
5.3	Geologie und Baugrund	19
5.4	Bodendenkmäler	20
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	20
6.2	Art der baulichen Nutzung	20
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	21
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Sportplätze, Hofflächen	24
6.6	Verkehrsflächen	25
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
6.8	Grünflächen, Fläche für Wald und naturschutzfachliche Festsetzungen	25
6.8.1	M 1 – Begrünung der Zufahrtsstraße	26
6.8.2	M 2 – Baumhecke	26
6.8.3	M 3a bis M 3c – Fledermauskorridor	27
6.8.4	M 4 – Rückhaltung von Niederschlagswasser	27

6.8.5	K 1 – Entwicklung von artenreichem Grünland	28
6.8.6	K 2 – Pflanzung einer Waldfläche	28
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
7	Örtliche Bauvorschriften	30
7.1	Dachformen, Gestaltung baulicher Anlagen	30
7.2	Werbeanlagen	30
7.3	Veränderung der Höhenlage der Grundstücke, Verwendung von Bodenaushub	30
7.4	Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser	31
8	Regelungen des städtebaulichen Vertrages	31
9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweis	33
9.1	Nachrichtliche Übernahmen	33
9.2	Hinweise	34
10	Umweltbelange	35
11	Flächenbilanz	35
12	Kosten	35

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Rottweil soll eine multifunktionale Justizvollzugsanstalt (JVA) des geschlossenen Vollzuges mit rund 500 Haftplätzen, davon rund 30 in einem Freigängerheim, zur Unterbringung von männlichen Untersuchungs- und Strafgefangenen entstehen. Der Neubau ist aufgrund einer strukturellen Neuausrichtung der Vollzugslandschaft des Landes Baden-Württemberg zur Schaffung eines wirtschaftlichen optimierten Behandlungsvollzuges erforderlich. Neben der Nachverdichtung bestehender und der Aufgabe kleiner unwirtschaftlicher Justizvollzugseinrichtungen ist zentraler Bestandteil der Neuausrichtung der Neubau einer JVA im südlichen Landesteil, der die Strafgefangenen aus den Zuständigkeitsbereichen der Landgerichte Rottweil, Hechingen, Konstanz und Waldshut umfasst.

Bereits 2012 wurde das Standortsuchlaufverfahren für den Neubau gestartet und es endete mit der Festlegung der Landesregierung auf den Standort Esch in Rottweil im Jahr 2015. Nach Durchführung des Bürgerentscheides am 20.09.2015 und der Durchführung eines zweistufigen offenen Wettbewerbes soll nun mit dem Bebauungsplan „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch (Bebauungsplan Rw 317/15)“ die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau der JVA geschaffen werden.

Ziel ist es, den Wettbewerbsentwurf in einem Angebotsbebauungsplan umzusetzen. Dabei gilt es jedoch zum einen, die erforderlichen Freiheiten einzuräumen, um Änderungen, die sich bei der Detailplanung bis zum Bauantrag ergeben können, zu ermöglichen, zum anderen die Grenzen des Zulässigen so eng zu ziehen, dass kein grundsätzlich vom Wettbewerbsergebnis abweichender Entwurf verwirklicht werden kann.

Wesentliche Elemente der städtebaulichen Zielsetzung sind bereits in der Auslobung des Wettbewerbs formuliert worden und gelten für die Bauleitplanung fort. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Strukturelle Gliederung der Anstalt mit Unterbringungsgebäuden und einer in die Außensicherung integrierten Torwache, Arbeitsbetrieben, Räumlichkeiten für Bildung, Sport und Freizeit, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verwaltungsgebäuden,
- Einbindung der Justizvollzugsanstalt mit sämtlichen Gebäuden, Außenanlagen, Sicherungsvorrichtungen, Wegen, Zufahrten und Parkplätzen verträglich in den empfindlichen Naturraum,
- Berücksichtigung von Blickbeziehungen von der Hochfläche des Eschs bzw. dem bestehenden Neckartalradweg in nördlicher und nordöstlicher Richtung nach Dietingen sowie die Waldflächen des „Riebelbergs“ und „Haslerwalds“ bis hin zum Plettenberg und Oberhohenberg der Schwäbischen Alb,
- Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und landschaftsverträgliche Einbindung und Ausnutzung der bewegten Topographie im Plangebiet,
- Gestaltung der Übergänge zu den Waldflächen, zum Neckartalradweg und den angrenzenden Ackerflächen und
- Sicherung der Erschließung der JVA.

Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Justizvollzugsanstalt“ festgesetzt werden.

2 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Rottweil in der Nähe der Gemeindegrenzen zu Dietingen (ca. 270 m in östliche Richtung) und Villingendorf (ca. 1,2 km in nordwestliche Richtung).

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 27, östlich der Landesstraße L 424 (ehemalige Bundesstraße B 14) und westlich des Neckars.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 23,0 ha.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen die folgenden Flurstücke (alle Gemarkung Rottweil) Flurstück Nr. 2630/1 (teilweise), 2634, 2634/1 (teilweise), 2634/4, 2635 (teilweise), 2635/1 (teilweise), 2635/2 (teilweise), 2636 (teilweise), 2637 (teilweise), 2637/1 (teilweise), 2637/7 (teilweise), 2665 (teilweise), 2665/4 (teilweise), 2666 (teilweise), 2668/1 (teilweise) und 2671 (teilweise).

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2015 geändert. Im Rahmen der detaillierten Planung für die JVA hat sich ergeben, dass der Zufahrtsbereich von der Landesstraße L 424 zum JVA-Standort aufgrund der besonderen Anforderungen an die Trasse und einer Eingrünung aufgeweitet werden musste. Weiterhin wurde der Geltungsbereich über die Zufahrt zum Hofgut Neckarburg Richtung Westen hinaus und im Bereich des Neckartalradweges im Süden erweitert.

Die folgenden Luftbilder zeigen das Plangebiet und die Umgebung:



Abbildung 1. Blickrichtung Norden (Quelle: Stanko Petek PhotoDesign & Verlag)



Abbildung 2. Blickrichtung Westen (Quelle: Stanko Petek PhotoDesign & Verlag)



Abbildung 3. Blickrichtung Süden (Quelle: Stanko Petek PhotoDesign & Verlag)



Abbildung 4. Blick vom Testturm auf das Plangebiet (Quelle: Vermögen und Bau, Amt Konstanz)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung

Rottweil gehört laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) zum Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum um Villingen-Schwenningen. Außerdem wird es dem Mittelbereich Rottweil zugeordnet. Rottweil liegt am Kreuzungspunkt von zahlreichen Entwicklungsachsen, befindet sich jedoch in einem Raum mit Strukturschwächen.

Gemäß der Raumnutzungskarte aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 sind für das Plangebiet zwei unterschiedliche Darstellungen vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebietes stellt der Regionalplan schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft als Vorrangflur (Plansatz 3.2.2) dar. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird ein schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und die Forstwirtschaft mit der Zweckbestimmung sonstige Waldfläche (Plansatz 3.2.3) dargestellt.

Gemäß dem Plansatz 3.2.2 des Textteiles zum Regionalplan handelt es sich um einen Grundsatz. Danach sind Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, in der Raumnutzungskarte als Vorrangfluren ausgewiesen. Sie sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungserholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Beim Plansatz 3.2.3 handelt es sich ebenfalls um einen Grundsatz der Raumordnung. Hiernach sollen Wälder, die wichtige Schutzfunktionen für Boden, Wasser und Klima erfüllen, vorrangig in ihrem Bestand erhalten werden. Sie sind in der Raumnutzungskarte als Schutzwälder ausgewiesen.

Im äußersten nördlichen Bereich tangiert der räumliche Geltungsbereich einen im Regionalplan als Ziel festgelegten Regionalen Grünzug, in diesem Bereich in werden im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt, so dass die Planung dem Ziel nicht widerspricht.

Der Teil, der westlich des heutigen Weges zum Hofgut Neckarburg liegt, ist als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wasserschutzgebiet dargestellt.

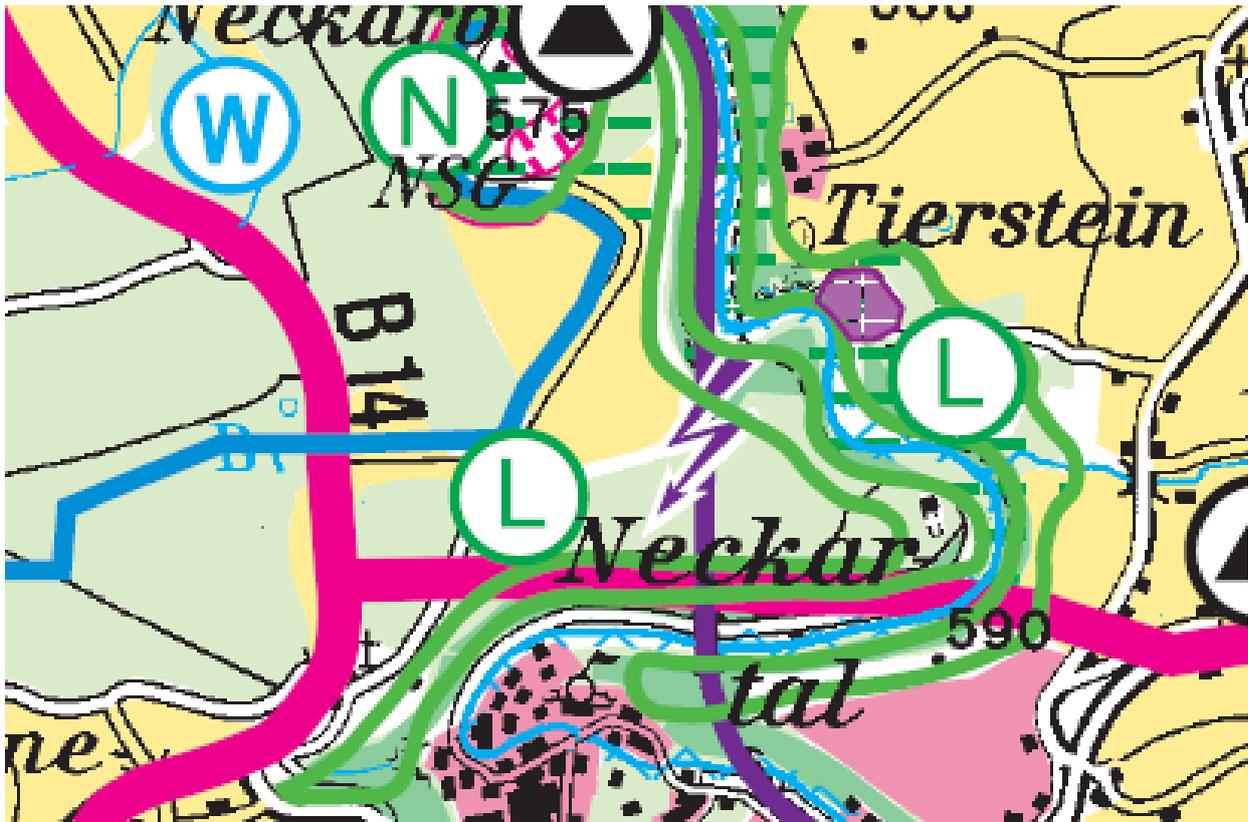


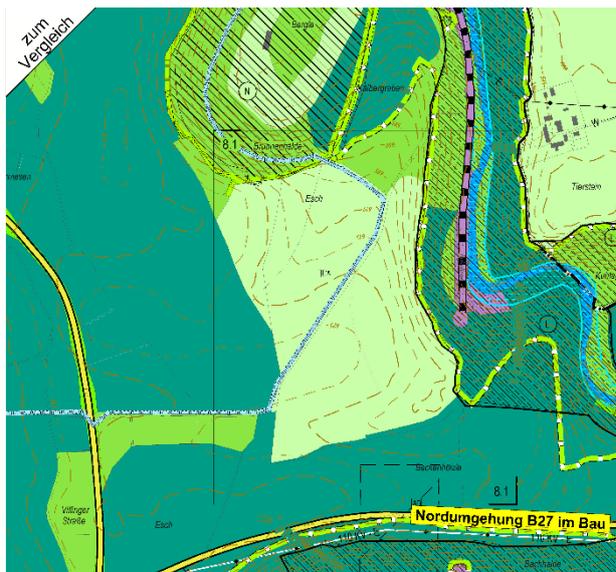
Abbildung 5. Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans

Die vorliegende Planung berücksichtigt die im Regionalplan enthaltenen Grundsätze. Im Rahmen der umfangreichen Alternativenprüfung (vgl. Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 7) hat sich ergeben, dass keine andere Fläche eine ähnliche oder bessere Eignung aufweist als das gewählte Plangebiet. Weiterhin wird die Fläche nur im erforderlichen Umfang durch die geplante JVA in Anspruch genommen.

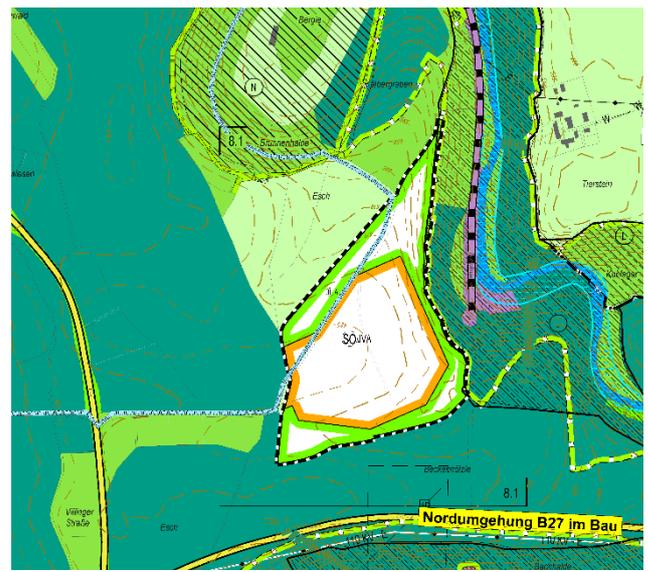
3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil sind die Flächen des Geltungsbereichs in überwiegenden Teilen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bereich der geplanten Zufahrtsstraße von der Landesstraße L 424 bis zum geplanten Standort der JVA sind als Offenlandflächen mit Vorrang für Boden, Natur und Landwirtschaft dargestellt. Wie auch im Regionalplan wird das Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Die Entwicklung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2012 ist nicht möglich. Daher wird der Flächennutzungsplan 2012 in einem Parallelverfahren geändert. Es ist geplant, eine Sonderbaufläche darzustellen, um das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung JVA aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Weiterhin werden die Grünflächen als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung (Begleitgrün zur angrenzenden Nutzung) dargestellt werden.



Unmaßstäbliche Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan 2012



Unmaßstäbliche Darstellung des Flächennutzungsplan 2012 – 8. Änderung „SO Justizvollzugsanstalt“

Abbildung 6. Darstellung des wirksamen FNP und geplanten FNP-Änderung

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans 2012 und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den Gemeinderat der Stadt Rottweil am 21.11.2018 gefasst und durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil am 06.12.2018. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum 08.04.2019 bis zum 17.05.2019 statt. Der Offenlagebeschluss wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil am 23.07.2020 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung fand vom 07.09.2020 bis zum 09.10.2020 statt.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung im baulichen Außenbereich ist nicht durch Bebauungspläne überplant.

3.4 Verfahren und Verfahrensdaten

Das Bebauungsplanverfahren wird in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Das heißt, es findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und eine Offenlage statt.

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert. (Anmerkung: Die Daten werden nach jedem Verfahrensschritt ergänzt.)

Zusätzlich werden die noch durchzuführenden Verfahrensschritte aufgezeigt, um einen Überblick über das weitere Verfahren zu ermöglichen.

Aufstellungsbeschluss am:	30.09.2015
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:	24.07.2019
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB:	vom 12.08.2019 bis 20.09.2019
Beschluss zur Offenlage:	22.07.2020
Offenlage des zum Bebauungsplan-Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	vom 10.08.2020 bis 25.09.2020
Abwägungsbeschluss:	____.____.____
Satzungsbeschluss:	____.____.____

4 Plankonzeption

4.1 Planungshistorie

Im Jahr 2006 prüfte der Landesrechnungshof Baden-Württemberg die Wirtschaftlichkeit der landeseigenen Vollzugseinrichtungen. Er kam zu dem Ergebnis, dass insbesondere kleine Justizvollzugsanstalten unwirtschaftlich seien und forderte, größere Einheiten zu schaffen. Es schloss sich im Jahr 2007 das Haftplatzentwicklungsprogramm des Landes an, in dem vorgesehen wurde, die bestehende Kleinteiligkeit der baden-württembergischen Vollzugslandschaft aufzulösen und zentrale Vollzugsschwerpunkte zu bilden. Hierzu sah das Konzept die Bildung eines bislang fehlenden Vollzugsschwerpunktes im südlichen Landesteil vor.

Nach der Landtagswahl 2011 wurde ein Standortsuchlauf für den Neubau einer JVA gestartet. Dieser wurde in den Jahren 2012 und 2013 im Raum Rottweil, Villingen-Schwenningen (Weigheim) und Tuttlingen durchgeführt. Nach der vom Land Baden-Württemberg angefertigten Bewertungsmatrize erreichten die Standorte „Liapor“ bei Tuningen und Weigheim die vorderen Plätze und wurden detailliert untersucht. Aufgrund von Baugrunduntersuchungen ergab sich ein Vorteil für den Standort „Liapor“.

Im Rahmen eines Bürgerentscheides entschieden sich die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Tuningen im Juli 2014 gegen einen JVA-Neubau. Daraufhin wurden auch die Standorte Rottweil und Meßstetten vertiefend geprüft und weiter untersucht.

Im April 2015 wurde der Suchlauf durch das Land auf den Standort Esch, Rottweil und das Gelände der ehemaligen Zollernalb-Kaserne bei Meßstetten eingegrenzt. Abschließend entschied sich das Land Baden-Württemberg für den Standort Esch bei Rottweil (vgl. Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 7).

Einstimmig hat der Rottweiler Gemeinderat am 30.09.2015 nach der Durchführung eines Bürgerentscheides beschlossen, einen Bebauungsplan „Justizvollzugsanstalt Rottweil Esch“ zu erstellen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Im Anschluss daran wurde noch geprüft, ob eine Verschiebung des räumlichen Geltungsbereiches und damit der JVA in den südlich angrenzenden Wald sinnvoll ist. Nach intensiver Prüfung ergab sich, dass es bei dem ursprünglichen, auch dem Bürgerentscheid zugrunde liegenden Plangebiet für die JVA bleiben soll.

Durch das Land Baden-Württemberg wurde ein offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit interdisziplinärer Beteiligung von Architekten und Landschaftsarchitekten für den Neubau der Justizvollzugsanstalt Rottweil Esch ausgeschrieben. In der ersten Phase wurden 50 Wettbewerbsarbeiten eingereicht und in der zweiten Phase 20 Wettbewerbsarbeiten. Der erste Preis wurde an die Architekten Obermeyer Planen + Beraten, München und die Landschaftsarchitekten el:ch, ebenfalls München, vergeben (s. Kapitel 4.5).

4.2 Leitlinien für die Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den architektonischen Entwurf aus dem Wettbewerb so eng wie möglich umzusetzen und dabei zugleich den erforderlichen Spielraum, insbesondere bis zur abschließenden Erarbeitung der Planunterlagen für das Baugenehmigungsverfahren sowie für ggf. kurz- oder mittelfristig erforderliche Änderungen möglich zu machen.

Es wurde bewusst davon abgesehen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Justizvollzugsanstalt am Esch aufzustellen, obwohl hier ein größeres Maß an gestalterischen Festsetzungen hätte rechtsverbindlich getroffen werden können. Aufgrund der erforderlichen Flexibilität für den späteren Nutzer wurde stattdessen das Instrument des Angebotsbebauungsplans gewählt.

Da nicht alle architektonischen Details im Rahmen des Bebauungsplans auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden können, wird der Bebauungsplan von einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und dem Land Baden-Württemberg flankiert, in dem insbesondere Gestaltungsdetails verbindlich vereinbart werden, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (s. Kapitel 8).

4.3 Vollzugliche Belange

Mit dem Bau werden aus vollzuglicher Sicht insbesondere die folgenden Ziele verfolgt: Ziel des Strafvollzuges ist es, die Gefangenen zu befähigen, künftig in sozialer Verantwortung ein Leben ohne Straftaten zu führen und zugleich die Bürgerinnen und Bürger vor weiteren Straftaten zu schützen. Der Vollzug der Untersuchungshaft dient dem Zweck, die Durchführung eines geordneten Strafverfahrens zu gewährleisten und eine spätere Strafvollstreckung sicherzustellen. Für die Wiedereingliederung der Gefangenen in die Gesellschaft (Resozialisierung) kommt der Arbeit und der Berufsausbildung ein hoher Stellenwert zu, da die Gefangenen befähigt werden sollen, ihren Lebensunterhalt nach der Haftentlastung selbst zu bestreiten. Hieraus erfolgt als vorrangiges Ziel beim Bau der JVA in Rottweil die sichere Unterbringung der Gefangenen und die Gestaltung eines vollzuglichen Umfeldes, welches das Ziel der Resozialisierung fördert. Hierzu zählen insbesondere eine ausreichende Anzahl von Räumlichkeiten für Therapieangebote, sinnvolle Freizeitgestaltung, Beschäftigung sowie Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten.

Eine Justizvollzugsanstalt hat besonderen Anforderungen zu genügen, die sich aus gesetzlichen Anforderungen und Anforderungen des Vollzugs ergeben. Beim Bau einer neuen Justizvollzugsanstalt sind grundsätzlich die Landesrichtlinien für den Bau von Justizvollzugsanstalten Baden-Württemberg (LRL-V) einzuhalten, die nähere Festlegungen zu den einzelnen Funktionsbereichen der Anstalt enthalten. Die Landesrichtlinien sind ein internes Arbeitsmittel des Landes Baden-Württemberg und unterliegen der Geheimhaltung, sie können daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht zugänglich gemacht werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Anordnung der Hafträume und die Gestaltung der Hafthäuser so erfolgt, dass eine Kontaktaufnahme zwischen den Gefangenen verschiedener Hafthäuser (Untersuchungshaft und Strafhaft) auch während des Hofgangs vollständig ausgeschlossen ist. Dies resultiert aus der gesetzlichen Notwendigkeit der getrennten Unterbringung von Untersuchungs- und Strafgefangenen.

Die JVA soll insgesamt rund 500 Haftplätze für männliche Gefangene anbieten. Dabei sollen rund 180 Haftplätze für Untersuchungsgefangene, rund 215 Haftplätze für Strafgefangene im Regelvollzug sowie ein gesonderter barrierefreier Bereich mit rund 75 Haftplätzen, der auch für ältere Gefangene genutzt werden kann, entstehen. Das Freigängerheim soll rund 30 Haftplätzen haben.

Die gesamte Justizvollzugsanstalt muss mit Anlagen der Außensicherung umgeben werden. Dabei muss die Außenmauer eine Höhe von mindestens 5,5 m aufweisen. Der Mauer sind ein Erdwall oder ein Ordnungszaun vorgelagert.

Innerhalb der Freiflächen der JVA müssen die Außenflächen, die durch ständige Bewegungen von Gefangenen geprägt sind, durch einen Ordnungszaun vom restlichen Anstaltsgelände abgetrennt werden. Die Unterkunftsgebäude der Gefangenen müssen mit einem großen Abstand zu dem inneren Sicherheitszaun gebaut werden.

Sofern vollzugliche Belange es erfordern, sind die Bauwerke innerhalb des gesicherten Bereichs unterzubringen. Dies gilt für Umspannstationen, Wasseraufbereitung, Hebewerke, Löschwassertzisterne und vergleichbare Einrichtungen. Schächte sind, ob innerhalb des gesicherten Bereichs oder außerhalb untergebracht, grundsätzlich zu sichern. Trafostation und Retentionsflächen können auch außerhalb des gesicherten Bereichs angelegt werden; die Heizzentrale soll, bedingt durch die häufigere Andienung, außerhalb des gesicherten Bereichs platziert werden.

Aus Sicherheitsgründen wird die JVA während der Dunkelheit beleuchtet. Die Beleuchtung erfasst im Normalfall die Ausleuchtung der Außenanlagen innerhalb der Gefängnismauer sowie die Beleuchtung der Gefängnismauer von außen. Im Alarmfall ist von einer zusätzlichen Beleuchtung auszugehen. Diese wird im Rahmen des Sicherheitskonzeptes für die JVA bis zum Bauantrag konkretisiert. Ferner ist von einer Beleuchtung der Stellplätze innerhalb des Sondergebietes aus Gründen der Verkehrssicherheit auszugehen. Eine Beleuchtung der Zufahrtsstraße ist nach derzeitigem Planungsstand bei Realisierung der Bushaltestellen im Bereich der Landesstraße vorgesehen.

Innerhalb der Gefängnismauern dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die Häftlingen ein Verstecken ermöglichen, aus diesem Grund sind Sträucher und Bäume insbesondere in dem Sicherheitsbereich vor der Mauer grundsätzlich unzulässig. Aus dem gleichen Grund sind zum Beispiel hochaufwachsende Gräser ebenfalls nicht zulässig.

4.4 Aufbau der Justizvollzugsanstalt

Die JVA lässt sich im Wesentlichen in die Funktionsbereiche Unterkunft, Arbeitsbetriebe, Verwaltung, Besuch, Sport und Freizeit unterteilen. Eine wesentliche Herausforderung im Rahmen des Planungswettbewerbes war die Verbindung der unterschiedlichen Funktionsbereiche mittels umbauten Brücken oder Gängen.

Die wesentlichen Funktionsbereiche, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen hat, lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Torwache:**
Das Gebäude der Torwache ist ein Bestandteil der Außensicherung. Es beinhaltet u. a. die Personalpforte und davon getrennt eine Besucherpforte sowie die Fahrzeugschleuse, die Torwachzentrale und den Sicherheitsarbeitsplatz.
- **Hauptverwaltungsgebäude:**
Das Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Torwache beinhaltet im Erdgeschoss die Besucherbereiche und die sog. Kammer sowie im Obergeschoss die Verwaltung der JVA.
- **Unterkunftsbereiche;**
Die Unterkunftsbereiche bestehen aus drei Haftgebäuden getrennt für die Untersuchungshaft und die Strafhaft mit zum Teil barrierefreien Haftplätzen (Sonderhaft). Über alle Haftgruppen sollen Wohngruppen für in der Regel 15 Gefangene eingerichtet werden. Für jede Wohngruppe werden dabei eigene Funktionsräume vorgesehen. Vier Wohngruppen werden in der Regel zu einer Abteilung zusammengefasst. Es ist geplant, dass die Einzelhafträume des Regelvollzugs jeweils mindestens 9 m² groß sind und Doppelhafträume jeweils mindestens 15 m² groß werden. Jeder Haftraum erhält einen eigenen Nassbereich.
- **Krankenabteilung:**
Zur Gewährleistung der medizinischen Grundversorgung und Betreuung der Gefangenen wird eine Krankenabteilung eingerichtet. Die Betreuung wird durch Anstaltsärztinnen bzw. Anstaltsärzte sichergestellt und durch externe Fachärzte ergänzt.
- **Arbeitsbetriebe:**
Im Funktionsbereich der Arbeitsbetriebe sind neben einem Zentrallager Räumlichkeiten vorzusehen, die für verschiedene Betriebe (Unternehmer bzw. Eigenbetriebe) funktional ausgestattet und genutzt werden können. Zum Funktionsbereich der Arbeitsbetriebe gehört auch die Anlieferung.
- **Küche:**
Über den Verpflegungsbereich werden die Gefangenen sowie die Bediensteten versorgt.
- **Freigängerheim:**
Das Freigängerheim mit rund 30 Einzelhaftplätzen ist außerhalb der Außensicherung der JVA in unmittelbarer Nähe zur Torwache untergebracht und an den Besucherparkplatz angeschlossen. Im Bereich des Freigängerheims sind weiterhin ein Verkaufsraum für Produkte aus dem vollzuglichen Arbeitswesen sowie eine gastronomische Nutzung im Sinne der Wiedereingliederung vorhanden.
- **Räume zur Religionsausübung.**
Innerhalb der JVA wird ein Andachtsraum als Ort der Stille und Begegnung vorgesehen, dessen Nutzung durch verschiedene Glaubensrichtungen erfolgen wird. Dieser bietet Platz für bis zu circa 90 Personen.
- **Sport, Freizeit und Kultur:**
Innerhalb der JVA ist eine Fläche für eine Dreifeldsporthalle vorgesehen, die sowohl für sportliche als auch für kulturelle Zwecke nutzbar ist. Ferner werden Sportplätze und Spielflächen im unbebauten Bereich vorgesehen.
- **Schule und Bildung:**
Innerhalb des Funktionsbereichs Schule und Bildung werden Räume für den Lehrbetrieb, die Gefangenen-Bücherei und die Schulverwaltung bzw. für das Lehrpersonal vorgesehen.
- **Stellplätze:**
Es werden mindestens 178 Stellplätze hergestellt (158 Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher der JVA sowie 20 Stellplätze als Wanderparkplätze für die Öffentlichkeit).

4.5 Wettbewerbsergebnis

Gemäß der Wettbewerbsjury überzeugte der Wettbewerbsentwurf von Obermeyer Planen + Beratern München und den Landschaftsarchitekten el:ch in der städtebaulichen, landschaftlichen Einbindung durch die Entwicklung des Gebäudekomplexes entlang der Höhenlinien im Esch. Die klare Gebäudegeometrie bildet hierbei einen reizvollen Kontrast zu der weichgeformten Landschaft.

Weiterhin wurde durch die Positionierung der Gebäudevolumetrie auf dem Gelände ein großzügiger Freiraum im Nordwesten und damit eine Distanz der Gebäude zum Naherholungsweg in Richtung Hofgut Neckarburg geschaffen. Weiterhin wurde durch die Jury besonders hervorgehoben, dass das äußere Erscheinungsbild pragmatisch und angemessen für ein Funktionsgebäude sei, gleichwohl es jedoch aufgrund der gewählten Materialität und der farblichen Bezüge zur Landschaft einen sensiblen Umgang mit dem Ort zeige. Besonders hervorgehoben wurde, dass die in erforderlichen Einfriedungen bzw. Sicherheitsanlagen in das gestalterische Konzept eingebunden wurden.

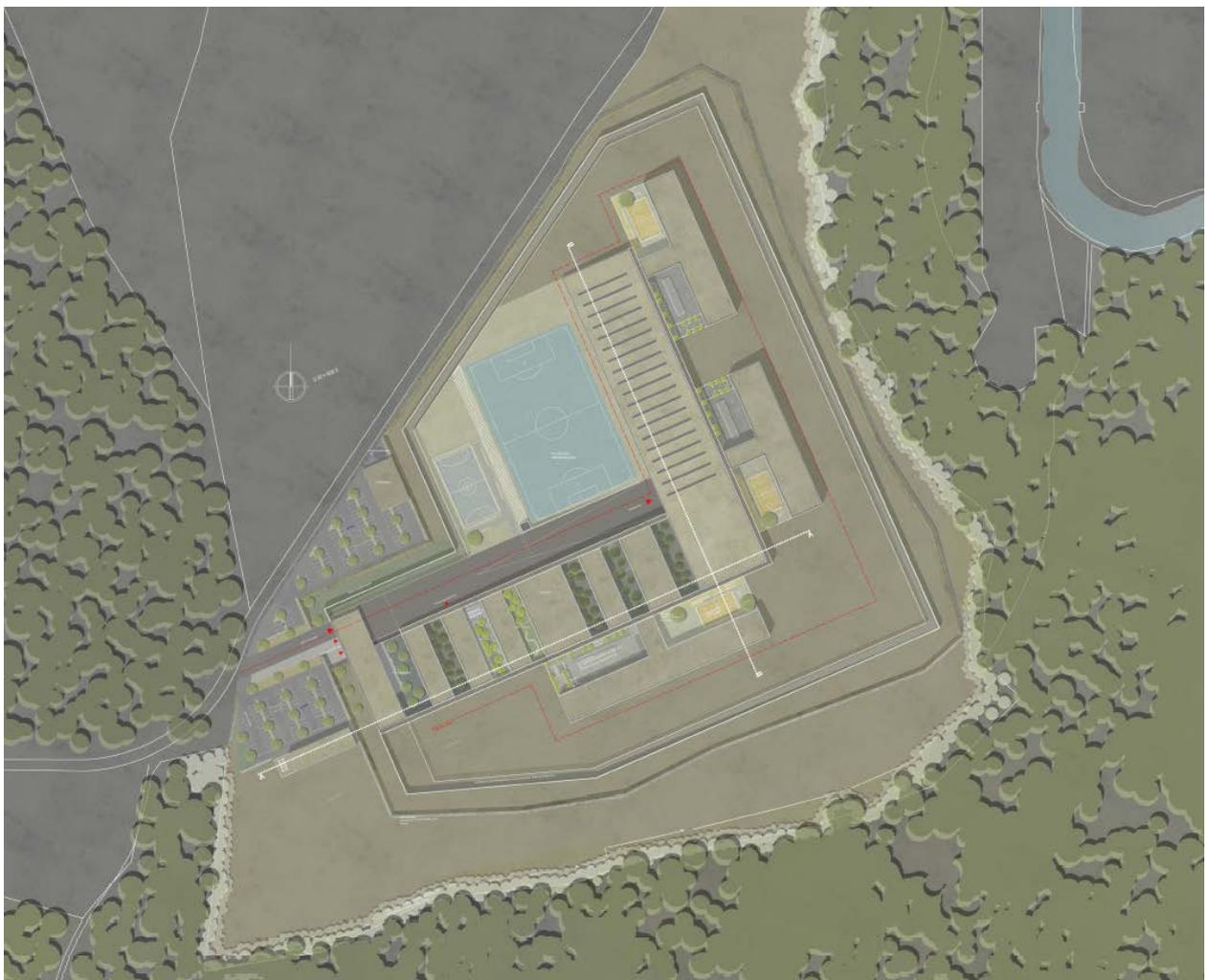


Abbildung 7. Auszug aus dem Wettbewerbsbeitrag

Der Entwurf sieht vor, dass die Anbindung der JVA an die bestehende Zufahrt von der Landesstraße L 424 erfolgt und die dortige Geländehöhe aufnimmt. Im Erscheinungsbild soll sich die JVA hier auf dem Geländeplateau mit einer Bauhöhe von ca. 5,50 m über Grund zeigen, diese Höhe entspricht auch der erforderlichen Höhe der Anstaltsmauer. Das bedeutet, dass man im Bereich der geplanten Stellplätze die Bauhöhe von 5,50 m wahrnehmen wird. Die tatsächliche Gebäudehöhe über Grund kann höher liegen, da das Gelände Richtung Südosten vom Bereich der geplanten Stellplätze stark abfällt. Diese höheren Gebäudehöhen sind aber aus den öffentlich zugänglichen Bereichen im Esch nicht einsehbar.

Der Baukörper mit der Unterbringung der wesentlichen Funktionsbereiche zeichnet der Verlauf der Höhenlinien im Esch nach. Auf der Talseite zeigt sich der Baukörper zweigeschossig, wobei das untere Geschoss dabei teilweise in den Hang eingegraben werden soll. Zur Talseite schließen ferner die Unterkunftsgebäude an, wobei das Unterkunftsgebäude für die Untersuchungshaft zweigeschossig gebaut werden soll und die Unterkunftsgebäude für die Strafhaft sollen dreigeschossig gebaut werden.

Den vollzuglichen Vorgaben folgend wird das Freigängerheim und die Heizzentrale außerhalb der Anstaltsmauer im Bereich der Stellplätze vorgesehen.

Die Erschließung der JVA selbst erfolgt über die Torwache, hier sollen sich getrennte Eingänge für das Personal und die Besucher befinden. Von der Torwache wird eine innere Erschließungsstraße auf der Nordseite des Baukörpers mit einem Lieferhof vorgesehen, über den die Werkstätten, die Küche sowie die weiteren Funktionsbereiche beliefert werden können.

Im überwiegend ebenen, nordwestlichen Bereich der JVA werden die Sportplätze untergebracht, die ebenso wie die Dreifachsporthalle grundsätzlich auch einer Nutzung durch Vereine oder Schulen zugänglich gemacht werden kann, soweit sich dies mit den Nutzungszeiten vereinbaren lässt.

In der klar gegliederten Fassadengestaltung sollen die Farbnuancen des örtlich üblichen Sandsteins durch farblich eingefärbte Betonelemente aufgenommen werden. Ferner soll eine extensive Dachbegrünung auf den Teilen der Dächer, die nicht durch Dachaufbauten oder zur Belichtung erforderlich sind, vorgenommen werden.

Im Lauf der Konkretisierung der Planung nach dem Wettbewerb haben sich Änderungen ergeben. Im Vergleich zum Wettbewerb soll z. B. das südliche Unterkunftsgebäude auch dreigeschossig wie die anderen Unterkunftsgebäude gebaut werden und die Krankenabteilung beinhalten. Dadurch ergaben sich Optimierungen in den Hauptgebäuden. Veränderungen im Detail haben sich auch in den Planungen des Werkstattgebäudes und in der exakten Positionierung der Anstalt auf dem Grundstück ergeben. Die Änderungen sind jedoch nicht so weitreichend, dass sie dem Grundgedanken des Wettbewerbsergebnisses nicht mehr entsprechen würden.

4.6 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreuzung an der Landesstraße L424 (ehemalige Bundesstraße B 14) erschlossen. Die bestehende asphaltierte Wegefläche, die auch das Hofgut Neckarburg erschließt, wird dabei für den zu erwartenden Begegnungsverkehr ausgebaut und zusätzlich wird ein von der Fahrbahn getrennter Geh- und Radweg von der Landesstraße bis zur JVA vorgesehen.

Der bisherige Weg zum Hofgut Neckarburg auf der Hochfläche des Eschs wird verlegt. Ziel ist es, ein zusammenhängendes Grundstück im Besitz des Landes zu schaffen und zugleich die Eingrünung der JVA in Richtung Norden optimieren zu können. Der neue Weg wird als beschränkt öffentlicher Weg mit einer Breite von 3,50 m und einer Bankettbreite von 0,75 m auf jeder Seite festgesetzt. Er kann durch die Anlieger und insbesondere auch durch den Radverkehr wie bisher genutzt werden.

Für den Ausbau der Zufahrtsstraße ist vorgesehen, dass die Fahrbahn eine Breite von 6,50 m erhält und der Geh- und Radweg eine Breite von 3,0 m. Die beiden Flächen werden durch eine Rasenmulde mit einer Breite von 2,50 m getrennt. Aufgrund der erforderlichen begleitenden Bankette ergibt sich eine Gesamtbreite für die Straße von 13,0 m.

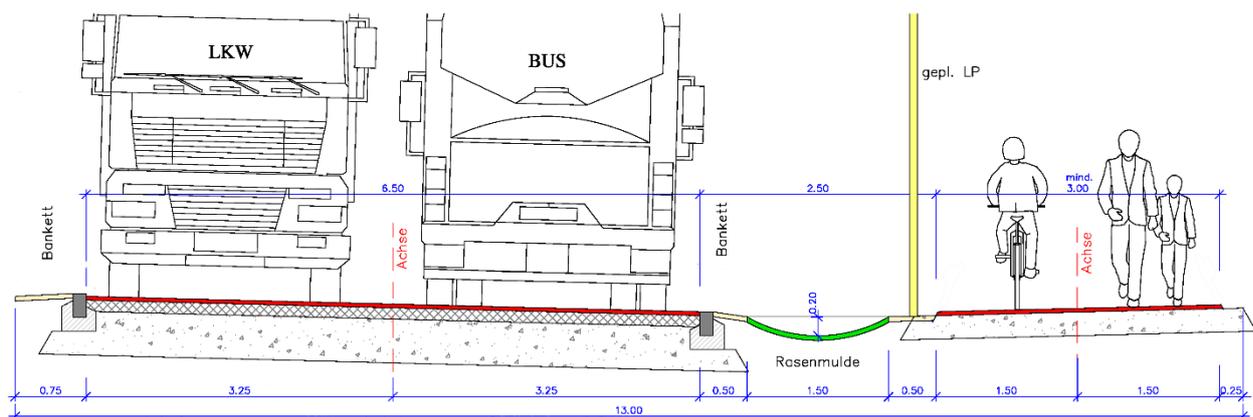


Abbildung 8. Geplanter Regelquerschnitt der Zufahrtsstraße (Prinzipiskizze)

Im Bereich des Knotenpunktes der neuen Zufahrt mit der Landesstraße L 424 wird eine Bushaltestelle zur Anbindung an die JVA mit einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung kann nicht hinreichend sicher prognostiziert werden, ob die Erschließung der JVA über eine Buslinie, die unmittelbar im Bereich der Torwache hält, erfolgt oder ob eine Bushaltestelle an der Landesstraße erstellt wird. Im Falle der Bushaltestelle an der Landesstraße müssten die Besucher die ca. 450 m lange Strecke zu Fuß zurücklegen. Im Falle einer Bushaltestelle im Bereich der Torwache weist der Plan ausreichend Raum im Bereich der Fläche für Stellplätze auf, um eine Umfahrt für einen Bus ebenso wie für Müllfahrzeuge und ähnliche Fahrzeuge zu gewährleisten. Es werden beide Lösungsmöglichkeiten im Bebauungsplan planungsrechtlich vorgesehen, im Vollzug des Plans wird bis zur Inbetriebnahme die tatsächliche Führung der Buslinien abgestimmt.

Als Grundlage für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der bestehenden und neuen Knotenpunkte wurden gutachterlich die Verkehrsmengen im Ist-Zustand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall bestimmt, um die Auswirkungen auf die öffentliche Straßeninfrastruktur im Prognose-Planfall zu ermitteln (Stadt Rottweil, Bebauungsplan „Justizvollzugsanstalt Rottweil im Esch“ (Beb.-Plan Nr. Rw 317/15), Verkehrsgutachten Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH, Stand 28.08.2019). Dabei wurde sowohl der auszubauende Knotenpunkt von der L 424 und der geplanten Zufahrtsstraße zur JVA betrachtet als auch der bestehende Kreisverkehr im Knotenpunkt der L 424 und der B 27.

Die Grundlage für die Ermittlung und Darstellung des Verkehrsbelastungsbildes Ist-Zustand 2016 bildet die Knotenstromzählung am Kreisverkehr B 27 / L 424, die im Rahmen der Standortprüfung für die JVA im September 2016 durchgeführt wurde und aufgrund der hinreichenden Aktualität weiterverwendet werden kann. Im Verkehrsbelastungsbild des Prognose-Nullfalls 2030 finden auf der Grundlage des Ist-Zustands 2016, die regionale Verkehrsentwicklung bis 2030 und die prognostische Verkehrsentwicklung im Ortsbereich Rottweil bis 2030 (gesichert geltende Aufsiedlungen) Berücksichtigung. Demgegenüber bildet der Prognose-Planfall „JVA Rottweil“ 2030 neben den bereits beschriebenen regionalen und lokalen Verkehrsentwicklungen (analog Prognose-Nullfall) die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsumfänge ab.

Nach der Realisierung der JVA und des damit verbundenen Verkehrszuwachses im untersuchten Prognose-Planfall 2030 ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt der L 424 und der neuen Zufahrtsstraße zur JVA gegeben. Auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen stellen sich für diesen Knotenpunkt in den maßgebenden Spitzenverkehrszeiten morgens und nachmittags die Verkehrsqualitätsstufen C und D ein. Das heißt, dass der wartepflichtige Strom des Linkseinbiegers von der neuen Zufahrtsstraße in die L 424 im bevorrechtigten Verkehr genug Lücken findet, um den Fahrvorgang leistungsfähig abwickeln zu können. Für den kritischeren Zeitbereich der Nachmittagsspitze stellt sich für den Linkseinbieger eine mittlere Wartezeit von ca. 40 Sekunden ein. Diese Verkehrsqualität wird für die singuläre Nutzung, die durch die neue Zufahrt angebunden wird, als ausreichend bewertet.

Schon 2016 im betrachteten Ist-Zustand befand sich die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 27 / L 424 in der maßgebenden Spitzenverkehrszeit nachmittags an der Leistungsfähigkeitsgrenze. Auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen stellt sich für diesen Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe D ein. Das heißt, dass die kritische Kreisverkehrszufahrt aus Richtung B 27 Süd im bevorrechtigten Verkehr gerade noch genug Lücken findet, um den Fahrvorgang leistungsfähig abwickeln zu können. Allein durch die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Untersuchungsraum (regionale und lokale Verkehrsentwicklungen) wird im Prognose-Nullfall 2030 auch ohne die Realisierung der JVA die verkehrliche Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt als nicht mehr ausreichend bewertet und es ist in den dann maßgebenden Spitzenverkehrszeiten morgens und nachmittags die Verkehrsqualitätsstufen E und F zu erwarten. Die Bewertung ändert sich nicht relevant für den Prognose-Planfall, also bei Berücksichtigung der von der JVA hervorgerufenen Verkehrsmengen. Die geringe Leistungsfähigkeit des Knotens ist daher nicht in der Planung und Realisierung der JVA begründet, sondern resultiert aus dem allgemein zu erwartenden Verkehrsmengenzuwachs und der heute gerade ausreichenden Verkehrsqualität. Gutachterlich werden kapazitätssteigernde Ausbaumaßnahmen an dem Knotenpunkt für erforderlich gehalten, die jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans erforderlich sind und umgesetzt werden können.

4.7 Freiraumplanung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Obere Gäue“ auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Hochfläche ca. 620 m über NN. Der Landschaftsraum ist maßgeblich geprägt durch den tief in die Muschelkalkplatten eingegrabenen Neckar im Osten sowie dessen zum Teil felsige und bewaldete Hänge. Ein weiteres prägendes Merkmal sind die Umlaufberge und die Ruine Neckarburg im Norden. Im Süden und im Westen ist das Plangebiet durch Wald und landwirtschaftliche genutzte Flächen begrenzt.

Von der Hochfläche des Eschs ergeben sich wichtige Sichtbeziehungen in die umgebenden Landschaftsräume sowie in nördlicher Richtung nach Dietingen zum Hofgut Tierstein und in Richtung Villingendorf. Aufgrund der vorhandenen Bedeutung der Landschaft wurde der Freiraumplanung bereits im Wettbewerb eine besondere Bedeutung zugemessen und die landschaftliche Einbindung der geplanten JVA in die umliegende Landschaft war eines der Bewertungskriterien.

Die Grundzüge der Freiraumplanung definieren sich für drei Bereiche innerhalb des Plangebietes unterschiedlich:

Innerhalb der JVA, also innerhalb der Anstaltsmauern wird durch den Bebauungsplan keine Bepflanzung vorgegeben, um den vollzuglichen Belangen nicht entgegenzuwirken (s. Kapitel 4.3). Eine Bepflanzung der Innenhöfe, die nur den Bediensteten zugänglich sind, ist im Architekturentwurf vorgesehen.

Die unmittelbare Umgebung der JVA (Bereich außerhalb der Mauern) wird im Wesentlichen durch Pflanzmaßnahmen, die insbesondere dem Arten- und Naturschutz dienen, geprägt. Hierzu gehören die Anpflanzung von Baumhecken und Hecken als Leitstrukturen für Fledermäuse. Der Bereich der Stellplätze wird durch Baumpflanzungen eingegrünt.

Der weitere Bereich des Plangebietes dient vor allen Dingen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierbei handelt es sich um relativ großflächige Maßnahmen wie den Erhalt und die Entwicklung von Magerwiesen. Entlang der Zufahrtsstraße wird eine Baumreihe als Ersatz für die heute vorhandene Reihe vorgesehen.

4.8 Globaler Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches in 2011 ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen und die Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bereits im Rahmen des Wettbewerbs wurde das Ziel des nachhaltigen Bauens verfolgt. Unter energetischen Gesichtspunkten soll das Gebäude den Niedrigstenergiegebäudestandard gemäß der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erfüllen. Für den Verwaltungsbereich als auch für die Unterbringungs- bzw. Wohnbereiche wird angestrebt die Gebäudehülle in der Qualität vergleichbar der eines Passivhauses vorzusehen. Der Einsatz erneuerbarer Energien soll zur Deckung des Energiebedarfs unter Beachtung wirtschaftlicher Kriterien beitragen. Konkret ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf dem Gebäude der Arbeitsbetriebe vorgesehen.

Die Festsetzung von Flachdächern verbunden mit der Möglichkeit die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 2,0 m zu überhöhen, fördert diese Nutzung.

Zur Senkung des Energiebedarfs spielt die Tageslichtnutzung eine Rolle; die Umsetzung erfolgt auf der Ebene des Architekturentwurfes.

Bereits in der Auslobung des Planungswettbewerbs wurde vorgesehen, dass der sommerliche Komfort vorrangig durch die bauliche Ausbildung der Gebäudehülle, einen minimierten Solarenergieeintrag und ausreichende Speichermassen des Gebäudes sicherzustellen ist, eine Klimatisierung ist nicht vorgesehen. Die Umsetzung kann nur im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

5 Technische und sonstige Voraussetzungen

5.1 Technische Voraussetzungen

Parallel zur Bundesstraße B 27 verlaufen Versorgungsleitungen der ENRW mit ausreichenden Querschnitten und Kapazitäten, um die geplante JVA dort anzubinden. Für die Anbindung der JVA an die öffentliche Gasversorgung des Netzes der ENRW steht der Anschlusspunkt im Ortsnetz Rottweil Schwarzwaldstraße zur Verfügung.

Im direkten Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine örtlichen oder überörtlichen Versorgungs- oder Wassergewinnungsanlagen. Daher muss ebenfalls eine Anbindung an den Anschlusspunkt im Ortsnetz Rottweil Schwarzwaldstraße geschaffen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge kann aus der öffentlichen Versorgung nicht gewährleistet werden. Daher soll eine Löschwasserzisterne innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers soll eine Pumpstation innerhalb des Plangebietes errichtet werden, um dann eine Ableitung des Schmutzwassers zu einem Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation im Ortsnetz Rottweil im Bereich der Oberndorfer Straße zu realisieren.

Das Niederschlagswasser muss innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und dem Neckar gedrosselt zugeführt werden.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

Bei den Untersuchungen im Rahmen des Standortsuchlaufs und den vorbereitenden Untersuchungen für den Planungswettbewerb wurden Altlastenuntersuchungen durch das Land Baden-Württemberg durchgeführt. Antropogene Altlasten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die Schichten des Unteren Lettenkeupers weisen aber in unterschiedlicher Intensität erhöhte geogene Hintergrundbelastungen auf, die zu einer Einstufung bis einschließlich der Zuordnungs-kategorie Z2 nach der technischen Regeln für Boden der LAGA M20 führen. Auffällig erhöht sind die Parameter Arsen, Nickel und Thallium.

Ebenfalls im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung für das gesamte Plangebiet und die angrenzenden Bereiche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg durchgeführt. Diese ergab keine Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Blindgängern im Plangebiet.

5.3 Geologie und Baugrund

Im zentralen Bereich des Esch folgt unter den in der Regel zwischen 8,5 m und 15 m mächtigen näherungsweise horizontallagigen Gesteinsfolgen des Unteren Lettenkeupers das ca. 7-21 m starke dolomitische Schichtenpaket der Rottweil-Formation. Dieses wird von teilweise dolomitierten Kalksteinserien der Meissner Formation unterlagert. Der Untere Lettenkeuper ist durch einen relativ intensiven vertikalen Wechsel unterschiedlicher Gesteinsarten charakterisiert. Diese bestehen aus Ton-, Sand-, Kalk- und Dolomitgesteinslagen sowie einer kohlehaltigen Zwischenschicht. Quartäre Deckschichten und Neckarschotter sind in der Untersuchungsfläche bautechnisch unbedeutend.

Der Baugrund im zentralen Bereich des Esch wurde im Jahre 2009 durch fünf Bohrungen mit Kerngewinn, von je ca. 30 m Tiefe, erkundet. Auf dem zu erkundenden Areal existieren nach den geophysikalischen Befunden des Jahres 2009 nestartige bis streifenförmig verlaufende Karsthohlraum-Verdachtsflächen. Im Jahre 2015 wurde eine Bohrung von ebenfalls 30 m Tiefe in einer solchen Karsthohlraum-Verdachtsfläche niedergebracht. In 6,45 m - 7,5 m Tiefe unter GOK wurde hier ein offener Karsthohlraum angetroffen. Ein weiterer kleiner Karsthohlraum wurde wenig nördlich des Neckarburgsträßchens erbohrt. Die Ergebnisse der bodenkundlichen und geophysikalischen Untersuchungen sind bei der Planung der Gründung der Gebäude der JVA zu berücksichtigen.

5.4 Bodendenkmäler

Im Bereich des südlich angrenzenden Waldes ist ein frühkeltisches Grabhügelfeld aus der beginnenden Eisenzeit kartiert. Südlich der Bundesstraße B 27 sind Archäologen beim Bau der Straße auf einen römischen Gutshofes (villa rustica) gestoßen, dessen Hauptgebäude teilweise erfasst wurde. Die tatsächliche Ausdehnung des römischen Gutshofes und auch der Keltengräber ist bislang nicht bekannt.

Für den Geltungsbereich wurde daher 2019 eine Prospektion über Sondageschnitte in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen, bei der keine archäologischen Befunde entdeckt wurden. Mit einem Vorkommen von Bodendenkmälern ist daher nicht zu rechnen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im Kapitel 2 beschrieben worden und wird abschließend in der Planzeichnung bestimmt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Justizvollzugsanstalt (JVA) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 abschließend definiert.

Als sonstiges Sondergebiet darf nur ein Gebiet festgesetzt werden, dass sich von den anderen Baugebieten nach §§ 2 ff. BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung, insbesondere auch nicht einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO erreichen lässt. Maßgebend ist hierbei der Vergleich der konkreten Zweckbestimmung des geplanten Sondergebiets mit den abstrakten allgemeinen Zweckbestimmungen der in §§ 2 ff. BauNVO geregelten Baugebietstypen. Bezogen auf die Planung einer JVA ist dies der Fall, daher wird von der Festsetzungsmöglichkeit gem. §§ 11 BauNVO Gebrauch gemacht.

Das Sondergebiet wird in acht Gebiete (SO 1a bis SO 1d und SO 2 bis SO 5) gegliedert, für die die zulässigen Nutzungen unterschiedlich festgesetzt werden.

Die Sondergebiete SO 1a bis SO 1d dienen der Unterbringung der zentralen Bereiche der JVA, dazu zählen vor allen Dingen die Torwache, die Verwaltungsgebäude, die Krankenabteilung, die Küche, die Arbeitsbetriebe, die Sporthalle und der Sportplatz und die Räume zur Religionsausübung.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sollen die Unterkunftsgebiete angesiedelt werden. Diese dienen der Straf-, Untersuchungs- und Sonderhaft. Den drei Unterkunftsgebieten sind jeweils Hofflächen im Außenbereich zugeordnet, die nicht flächenscharf festgesetzt werden.

Außerhalb der Sicherungsanlagen der JVA wird das Sondergebiet SO 3 als Bereich für das Freigängerheim festgesetzt. Mit dem Freigängerheim verbunden soll die Möglichkeit zum Verkauf von im Vollzug gefertigten Produkten geschaffen werden, daher werden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² als zulässige Nutzung aufgenommen. Auf eine Sortimentsbeschränkung wird verzichtet, da das Spektrum der verkauften Waren noch nicht bestimmt werden kann und zugleich aufgrund der Größenbeschränkung negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den umliegenden Ortskernen ausgeschlossen werden kann. Vergleichbares gilt für den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft im Bereich des Freigängerheims, der als zulässige Nutzung aufgenommen wird, um insbesondere Resozialisierungsprojekte im Zusammenhang mit der JVA umsetzen zu können.

Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung von Anlagen, die der Energieversorgung der JVA dienen sowie der Unterbringung von weiteren Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sowie von Anlagen für die Löschwasserbereitstellung, die aus vollzuglichen Gründen oder aufgrund der Geländetopographie nicht als Nebenanlagen innerhalb der Sicherungsanlagen errichtet werden können.

Das SO 5 liegt südlich der JVA außerhalb der Anlagen und Außensicherung und dient der Unterbringung von Anlagen, die der Abwasserbeseitigung des Gebietes dienen. Konkret ist hier ein Abwasserpumpwerk vorgesehen.

In allen Sonstigen Sondergebieten mit Ausnahme des SO 5 sind Anlagen und Nutzungen, die dem Justizvollzug dienen, allgemein zulässig. Mit dieser Regelung wird es ermöglicht, auch baulich auf sich ggf. im Laufe der Betriebszeit der Justizvollzugsanstalt sich verändernde Bedürfnisse oder Anforderungen reagieren zu können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Zugleich werden alle, nicht der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes entsprechenden Nutzungen ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse durch Planeintrag bestimmt.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird für das sonstige Sondergebiet mit 0,45 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche insbesondere von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung um bis zu 50 % überschritten werden.

Die GRZ von 0,45 für das sonstige Sondergebiet mit der Überschreitungsoption gewährleistet, dass die geplante Justizvollzugsanstalt errichtet werden kann und für die weitere Detailplanung ein Puffer zugeschlagen wird, zugleich sichert die Festsetzung der GRZ, dass nicht mehr Fläche als für die geplante Anlage unbedingt erforderlich innerhalb des Plangebietes überbaut werden darf.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Oberkante bestimmt, dabei wird die Oberkante in einer absoluten Höhe in Metern über Normalhöhennull angegeben. Die zulässigen baulichen Höhen werden für die einzelnen Sondergebiete differenziert festgesetzt. Aufgrund der bewegten Geländetopografie wird auf die Festsetzung der absoluten Höhe zurückgegriffen, um die Sichtbarkeit in der Landschaft eindeutig bestimmen zu können.

Für die wahrnehmbare Höhe gemäß dem Stand der Ausführungsplanung für die JVA bedeutet die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe, dass im Bereich der Fläche für Stellplätze das Gebäude der Torwache eine ungefähre Bauhöhe von 5,50 m aufweisen wird. Es wird – wie bei allen Festsetzungen zur baulichen Höhe – ein Puffer von 1,50 m gegenüber dem aktuellen Stand der Ausführungsplanung in den Festsetzungen eingeräumt, um dem Vorhabenträger Flexibilität für die weiteren Planungen einzuräumen (vgl. Kapitel 4.2) So kann z. B. auf besondere Anforderungen in Bezug auf den Baugrund auch im weiteren Planungsverlauf reagiert werden, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden müsste.

Das Freigängerheim gemäß dem Stand der Ausführungsplanung für die JVA wird eine wahrnehmbare Höhe, gemessen von den Stellplätzen, von ca. 6,75 m haben. Die Oberkante des Freigängerheims ist in einer identischen Höhe wie die der Torwache geplant, jedoch fällt das Gelände Richtung Süden stark ab, so dass sich die Unterschiede in der gebauten Höhe ergeben. So ergibt sich auch für den Bereich des südlichen Unterkuftsgebäudes (SO 2) aufgrund der Höhenfestsetzung ein Gebäude bis zu 14,0 m über der heutigen Grundstücksoberfläche.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die maximalen Gebäudehöhen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre gelten. Ferner dürfen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder der Belichtung der Räume von oben dienen (z.B. Sheddächer), die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Diese Festsetzung dient zur Förderung der regenerativen Energien.

Innerhalb des SO 1d wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf einer Fläche von 1.200 m² die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 631,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) um 1,5 m überschritten werden darf. In der aktuellen Ausführungsplanung sind zwei größere Aufbauten für die Unterbringung von technischen Einrichtungen vorgesehen, die über die Festsetzung planerisch gesichert werden.

Für die Anlagen der Außensicherung, insbesondere für die Gefängnismauer, wird ebenfalls eine maximale bauliche Höhe festgesetzt. Da die Gefängnismauer der bewegten Geländetopografie folgt, wird festgesetzt, dass die Anlagen der Außensicherung einer Höhe von 6,0 m über der ausgebauten Geländeoberfläche gemessen am inneren Fuß der Sicherungsanlage haben dürfen. Es ist davon auszugehen, dass Geländeabtragungen und -aufschüttungen im Rahmen des Ausbaus vorgenommen werden müssen, so dass sich die Höhe von 6,0 m an der ausgebauten Geländeoberfläche orientieren muss. Die Höhe ist aus vollzuglichen Gründen vorgegeben und beinhaltet ebenso wie die Festsetzung zur Höhe der Gebäude einen Sicherheitspuffer für die weiteren Planungen. Um eine maximale Höhe definieren zu können, wird ferner bestimmt, dass die Höhe der Anlagen der Außensicherung die absolute Höhe von 632,0 m über NHN nicht übersteigen darf. Diese Höhe entspricht der Höhe von ca. 6,0 m im Bereich der Torwache. Hierbei handelt es sich um den Bereich, in dem die Anlagen zur Außensicherung am stärksten von außen wahrnehmbar sein werden.

Für die Anlagen der Außensicherung wird ferner eine Ausnahme festgesetzt, so dass es unter besonderen Voraussetzungen zu einer höheren Mauer kommen kann. Ausnahmsweise dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB die Anlagen der Außensicherung der JVA eine Höhe von 7,0 m über der ausgebauten Geländeoberfläche (absolute Höhe von maximal 633,0 m ü NHN) aufweisen, sofern im Einzelfall vollzugliche Belange eine Erhöhung erfordern und wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Als weitere Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse durch Planeintrag festgesetzt. In den Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im SO 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für das SO 5 wird nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Die Anzahl der Vollgeschosse resultiert unmittelbar aus dem Architekturentwurf.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind. Das bedeutet, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Für die Sondergebiete SO 3 bis SO 5 wird gemäß Planeintrag eine offene Bauweise bestimmt. Das bedeutet, dass die Gebäude in diesem Bereich höchstens 50 m lang sein dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen im Planeintrag bestimmt. Aufgrund der vollzuglichen Anforderungen werden zwei unterschiedliche Typen von Baugrenzen im Planeintrag festgesetzt.

Die Baugrenze A bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenze B bestimmt die Fläche, innerhalb derer Nebenanlagen und Anlagen der Außensicherung der JVA und für die Sicherung und Wartung erforderliche befestigte Flächen allgemein zulässig sind.

Die Festsetzung von zwei unterschiedlichen Baugrenzen begründet sich wie folgt: Die Baugrenze A bestimmt die Fläche, die durch Gebäude in Anspruch genommen werden darf und bezieht sich auf die hochbaulichen Anlagen. Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 der LBO selbstständig benutzbare überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Aus vollzuglichen Gründen ist zu gewährleisten, dass die Unterkunftsbereiche einen Mindestabstand zu den Anlagen der Außensicherung aufweisen.

Zugleich ist ein geringer Spielraum für die Umsetzung des Planungswettbewerbes bei der Festsetzung der Baugrenze A erforderlich, um Konkretisierungen z. B. aufgrund der Geländetopografie im Rahmen der Detailplanung zu ermöglichen.

Die Baugrenze B bestimmt vor allen Dingen den erforderlichen Abstand der Anlagen der Außensicherung zu den empfindlichen Naturräumen im Osten und im Süden des Plangebietes. Die Baugrenze B wird so festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand insbesondere zum FFH-Gebiet gewährleistet wird und zugleich die erforderliche Flexibilität für die Anlegung der Sicherungsanlagen gegeben ist.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Sportplätze, Hofflächen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen, sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

Für das Sondergebiet JVA wird festgesetzt, dass die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch die Baugrenze B bestimmt wird, allgemein zulässig sind, sofern vollzugliche Belange einer Einrichtung nicht entgegenstehen und in den weiteren Festsetzungen zu den Nebenanlagen keine abweichenden Regelungen getroffen werden. Vollzugliche Belange können z. B. einer Nebenanlage entgegenstehen, wenn diese Anlage innerhalb des erforderlichen Abstandes zur Außensicherung liegt und z. B. Häftlingen die Möglichkeit des Versteckens geben würde. Zu den zulässigen Nebenanlagen innerhalb der JVA gehören insbesondere Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, die Retentionsflächen für das Niederschlagswasser, die Anlagen der Außensicherung und die für die Sicherung und Wartung erforderlichen befestigten Flächen. Hierzu zählen insbesondere die erforderlichen Feuerwehrumfahrten sowie die Wartungswege entlang der Anlagen der Außensicherung. Für Stellplätze, Sportplätze und die den Unterkunftsbereichen zugeordnet Hofflächen werden besondere Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Für die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze festgesetzt. Bzgl. der Stellplätze wird ferner bestimmt, dass Stellplätze außerhalb dieser festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Baugrenze A bestimmt werden, unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB wird die Fläche der Stellplätze hinsichtlich der Ausgestaltung näher konkretisiert. Danach muss auf der Fläche für Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung bezogen auf jeweils fünf Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt und erhalten und bei Wegfall gleichwertig ersetzt werden. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzliste 1 in den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1. Pro Baum ist ein frei durchwurzelbares Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ anzusetzen (vgl. Maßnahme M 8, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.8). Weiterhin wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Dies gilt auch für die Stellplätze innerhalb des Wasserschutzgebietes, sofern von den Stellplätzen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Ferner wird bestimmt, dass eine Unterbauung der Fläche für Stellplätze durch technische der JVA dienende Anlagen- und Gebäudeteile zulässig ist. Konkret kann z. B. eine Zisterne zur Regenwassernutzung oder die erforderliche Menge an Löschwasser in unterirdischen Bauwerken unterhalb der Fläche errichtet werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch die Baugrenze B bestimmt wird, wird eine Fläche für Sportplätze festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von befestigten und unbefestigten bzw. wasserdurchlässigen Sportfeldern einschließlich der erforderlichen Beleuchtung zulässig. Unzulässig ist hingegen aus Gründen des Wasserschutzes die Anlage von Kunstrasenfeldern. Dies ist in der häufigen Auswaschung des Granulats der Kunstrasenfelder und des Eintrags in die Gewässer begründet. Die Festsetzung der Fläche für Sportplätze schließt eine Anlegung von Sport- und Spielflächen als Nebenanlage an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht aus.

Die Flächen für Höfe, die den Unterkunftsbereichen jeweils später zugeordnet sind, wird ebenfalls als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, dies aber nur textlich, da die exakte Lage und Größe der Höfe erst im weiteren Planungsprozess bestimmt werden kann. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb durch die Baugrenze B bestimmten Fläche die Anlage von befestigten und unbefestigten Sportfeldern und befestigte Aufenthaltsflächen einschließlich der erforderlichen Beleuchtung

zulässig ist. Kunstrasenfelder als Sportanlagen sind ebenfalls unzulässig. Kunststoffspielfelder (z. B. Tartan) sind hingegen ebenfalls zulässig.

6.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Bereich des auszubauenden Knotenpunktes der neuen Zufahrtsstraße und der Landesstraße L 424 wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, auf jeder der Straßenseiten der Landesstraße eine Bushaltestelle vorzusehen (vgl. Kapitel 4.6).

Die Zufahrtsstraße wird als zweispurige Straße mit einem durch eine Rasenmulde getrennten Geh- und Radweg ausgebaut. Innerhalb der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche von 13 m ist die spätere Realisierung möglich.

Nördlich der Zufahrt zum Sondergebiet und damit zur geplanten Justizvollzugsanstalt wird der bestehende Weg in Richtung Hofgut Neckarburg nach Nordwesten verlegt und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier beschränkt öffentlicher Weg, festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzend dargestellt, dass die Verkehrsfläche für die Anlieger zur Verfügung steht sowie für Fußgänger und Radfahrer. Hierunter ist insbesondere der Verkehr auf dem Neckartal-Radweg zu verstehen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und eine Breite von 3,50 m zuzüglich von jeweils 0,75 m Bankett auf jeder Seite besitzen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erstellung der Hausanschlüsse erfordert auch die Leitungsverlegung über das zukünftige Flurstück der JVA. Daher wird in der Planzeichnung im Bereich der Flächen für Stellplätze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Textlich wird festgesetzt, dass das eingetragene Recht zugunsten der Erschließungsträger für Ver- und Entsorgungsleitungen gilt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist von hochbaulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

6.8 Grünflächen, Fläche für Wald und naturschutzfachliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Als öffentliche Grünflächen werden die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Zufahrtsstraße von der Landesstraße L424 festgesetzt, als private Grünflächen werden die um die Justizvollzugsanstalt liegenden und sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg befindlichen Flächen festgesetzt. Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden – mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebietes im Bereich des beschränkt öffentlichen Weges zum Hofgut Neckarburg – durch Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Ausgleichs- und Kompensationsflächen überlagert.

Weiterhin wird eine Fläche für Wald festgesetzt, die dem Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in bestehende Waldflächen, die mit der Planung verbunden sind, dient. Für den zukünftigen Wald werden darüber hinaus Vorgaben zur Aufforstung gemacht.

Folgende Einzelmaßnahmen, die die Grünflächen und die Flächen für Wald überlagern, werden auf der Basis der §§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b, 20 und 25a und b BauGB festgesetzt. Im Einzelnen werden die Maßnahmen auch im Umweltbericht (Begründung, Teil 2) näher beschrieben.

6.8.1 M 1 – Begrünung der Zufahrtsstraße

Die heutige Zufahrtstraße wird auf der südlichen Seite durch eine begleitende Baumreihe flankiert. Diese Baumreihe muss im Zuge des erforderlichen Ausbaus der Zufahrtsstraße entfernt werden, sodass eine neue Baumreihe mit vergleichbarer Qualität als Ersatz in den Bebauungsplan aufgenommen wird (vgl. Maßnahme M 1, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.1, textliche Festsetzung Nr. 1.8.2.1).

Es ist vorgesehen, auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen mit einem Pflanzabstand von 10 m bis 15 m anzupflanzen. Die zur Auswahl stehenden Arten sind in der Pflanzliste 2 der textlichen Festsetzungen bestimmt. Hierbei handelt es sich um die Hainbuche, den Feldahorn, den Bergahorn, den Spitz-Ahorn, die Vogel-Kirsche, die Traubeneiche, die Winter-Linde und die Stiel-Eiche.

Auf der Grünfläche soll artenreiches Grünland entwickelt werden. Dazu ist eine Bodenbearbeitung vorzunehmen und wahlweise ist Wiesendrusch oder bestimmtes Saatgut einzusäen. Der Grünstreifen ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.

Die öffentliche Grünfläche weist eine größere Breite auf als der 4 m breite vorgesehene Pflanzstreifen. Die weitere öffentliche Grünfläche dient der Anlegung der erforderlichen Böschung für die Zufahrtsstraße.

6.8.2 M 2 – Baumhecke

Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche am nördlichen und westlichen Rand des Sondergebietes ist eine 15 m breite freiwachsende Baumhecke in fünf Reihen aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Ziel der Baumhecke ist es, die JVA dicht einzugrünen und die Umgebung, insbesondere das nördlich liegende Naturschutzgebiet, vor Lichtmissionen zu schützen. Daher wird festgesetzt, dass die Pflanzung in fünf Reihen erfolgen soll, wobei in der mittleren Reihe eine Baumreihe aus Traubeneiche zu pflanzen ist und in den daran anschließenden Reihen eine Pflanzung mit Hainbuche, Hasel und Elsbeeren (s. Pflanzliste 3). Traubeneiche und Hainbuche weisen den Vorteil auf, dass die Blätter teilweise in braunem Zustand bis zum Frühjahr an den Zweigen haften und erst durch die jungen Triebe verloren gehen, so dass eine Abschirmwirkung, wenn auch im Vergleich zum Sommer deutlich verringert, auch im Winter gegeben ist (vgl. Maßnahme M 2, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.2, textliche Festsetzung Nr. 1.8.3.1).

Die Baumhecke soll spätestens zwei Jahre vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude für die JVA realisiert werden, um bereits zur Inbetriebnahme eine möglichst optimale Abschirmung Richtung Norden und Nordwesten zu gewährleisten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche verläuft der heutige Weg zum Hofgut Neckarburg, der nach Nordwesten verlegt wird. Die Fläche des bestehenden Weges innerhalb des Flurstücks Nr. 2634/1, Gemarkung Rottweil soll komplett entsiegelt und mit Oberboden gedeckt werden, um eine durchgehende Baumhecke zu erreichen.

6.8.3 M 3a bis M 3c – Fledermauskorridor

Aus den durchgeführten naturschutzfachlichen Untersuchungen hat sich ergeben, dass der bestehende Waldrand als Leitstruktur von Fledermäusen intensiv genutzt wird (siehe Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 5.2.1). Aufgrund der Überbauung der heutigen Ackerfläche mit der JVA ist davon auszugehen, dass die Leitstruktur für die Fledermäuse ohne entsprechende Maßnahmen entfällt, wenn zugleich auch zu bedenken ist, dass durch die Pflanzung der Baumhecke eine neue Leitstruktur geschaffen wird.

Als Maßnahme zum Schutz der Natur und aus artenschutzrechtlichen Gründen ist daher vorgesehen, einen Fledermauskorridor zu schaffen. Dies wird durch insgesamt drei Maßnahmen erreicht:

- durch die Maßnahme M 3a mit der festgesetzt wird, dass mindestens zweireihige freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern auf einer Breite von mindestens 5 m angrenzend an das Sonstige Sondergebiet an der östlichen und südlichen Seite zu pflanzen sind;
- durch die Maßnahme M 3b, durch die gewährleistet wird, dass bestehende Hecken und Gebüsche, die dem Fledermauskorridor dienen können, erhalten werden und
- durch die Maßnahme M 3c, die das dauerhafte Freihalten von Flächen und somit des Fledermauskorridors im engeren Sinne regelt.

Durch die Maßnahmen soll ein möglichst dunkler Flugkorridor für die Fledermäuse geschaffen werden, der durch die vorhandenen Gehölze und die zu pflanzenden Hecken von der dauerhaft beleuchteten Außenmauer der JVA abgeschirmt wird (vgl. Maßnahme M 3a bis M 3c, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.3, textliche Festsetzung Nr. 1.8.3.2 bis 1.8.3.4).

Der Bereich des freizuhaltenden Korridors soll außerdem durch einen unbefestigten Weg im Osten des Plangebietes erschlossen werden, sodass er für die JVA für Wartungsarbeiten genutzt werden kann. Im Süden dient der Fledermauskorridor auch der Andienung der Regenrückhaltebecken (s Kapitel 6.8.4) und der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet SO 5, so dass hier auch ein befestigter Weg mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche angelegt werden darf.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass die Anpflanzung spätestens zwei Jahre vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude der JVA erfolgen soll, sofern nicht zwingende Gründe des Bauablaufes dagegensprechen. Diese Festsetzung dient dazu, dass bei Inbetriebnahme der JVA und damit einer ständigen Beleuchtung der JVA die Maßnahme bereits angewachsen und in geringem Umfang auch hochgewachsen ist und so die Funktion des Dunkelkorridors tatsächlich gewährleistet werden kann.

Die zur Verfügung stehenden Pflanzen für die Anpflanzung des Fledermauskorridors werden in der Pflanzliste 4 bestimmt.

6.8.4 M 4 – Rückhaltung von Niederschlagswasser

Mit den beiden als M 4 gekennzeichneten Flächen im Süden des sonstigen Sondergebietes werden Flächen für Regenrückhaltebecken festgesetzt, aus denen das Niederschlagswasser gedrosselt in den Neckar eingeleitet wird. Es sollen zwei flache Erdbecken errichtet werden, deren Sohlfläche zu mindestens 20 % so abgedichtet wird, dass sich eine möglichst dauerhafte Vernässung ergibt, um einen Lebensraum insbesondere für Insekten zu schaffen. (vgl. Maßnahme M 4, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.4, textliche Festsetzung Nr. 1.8.3.5).

6.8.5 K 1 – Entwicklung von artenreichem Grünland

Die größte Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Maßnahme K 1a im Norden und Westen des Plangebietes, auf der artenreiches Grünland entwickelt werden soll. Ein kleiner Teilbereich der Fläche im Norden ist bereits Grünland, welches entsprechend der Festsetzung weiterzuentwickeln ist. Eine weitere Entwicklung von artenreichem Grünland soll im Süden des sonstigen Sondergebietes an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs auf der mit K 1b gekennzeichneten Fläche vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um eine planinterne Kompensationsfläche (vgl. Maßnahme K 1a und K 1b, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.3.1, textliche Festsetzung Nr. 1.8.3.6).

Für die Herstellung und Pflege des Grünlandes wird festgesetzt, dass eine Bodenbearbeitung vorzunehmen ist und Wiesendrusch oder autochthones Saatgut einzusäen ist. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung erfolgen, sofern die Eignung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottweil bestätigt wird.

Für die positive Entwicklung ist zunächst eine Ausmagerung vorzunehmen und über einen Zeitraum von fünf Jahren ist das Mähgut dreimal im Jahr abzufahren. Im Anschluss ist die Fläche durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu nutzen, das Mähgut ist abzufahren. Nach dem erfolgten Nährstoffentzug ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Art des Düngemittels und die Intensität eine schwache Düngung möglich.

Innerhalb der Maßnahmenfläche verläuft der heutige Weg zum Hofgut Neckarburg, der nach Nordwesten verlegt wird. Die Fläche des bestehenden Weges innerhalb des Flurstücks Nr. 2634/1, Gemarkung Rottweil soll komplett entsiegelt und mit Oberboden gedeckt werden, da der Weg nicht mehr erforderlich sein wird.

6.8.6 K 2 – Pflanzung einer Waldfläche

Die planinterne Kompensationsmaßnahme zur Pflanzung einer Waldfläche dient zugleich dem Ersatz der in Anspruch genommenen Waldflächen (Waldersatz) als auch dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es wird ein Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitat geschaffen und Lebensraum- und die Vernetzungsfunktion für Tiere gestärkt (vgl. Maßnahme K 2, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.3.2, textliche Festsetzung Nr. 1.8.4.1). Die Fläche wird auch als Fläche für Wald im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Ferner dient die Maßnahme der Förderung von gebietstypischen Landschaftselementen und randlichen Einbindung der geplanten JVA in die Landschaft und damit dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

Die Waldfläche soll spätestens zwei Jahre vor der behördlichen Bauabnahme der Gebäude für die JVA realisiert werden, um bereits zur Inbetriebnahme eine möglichst optimale Abschirmung Richtung Norden und Nordosten zu gewährleisten.

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

Neben den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die für die Nebenanlagen festgesetzt werden, werden weitere eigenständige Maßnahmen und Flächenfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Die Festsetzungen lassen sich wie folgt im Einzelnen begründen:

- **Vorbereitung eines Baustellenbetriebs:**
Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt soll eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung von Feldlerchen während der Brutphase vermieden werden. Daher ist eine Einsaat der Ackerfläche mit bestimmten Pflanzen und ein Anbringen von Greifvogelsitzstangen im Vorfeld der Baumaßnahmen erforderlich.
Damit ein relevanter stofflicher Eintrag durch abgeschwemmten Boden in den Neckar auch während der Bauphase ausgeschlossen werden kann, sind temporäre, gedrosselte Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen. (vgl. Maßnahme V 1, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.1.1, textliche Festsetzung Nr. 1.9.1)
- **Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb:**
Zum Schutz von Vögeln während der Brutzeit und Fledermäusen während ihrer Aktivitätsphase wird festgesetzt, dass erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätsphase zulässig sind. Das heißt vom 1. November des einen Jahres bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres. Zum Schutz der Haselmaus sind Gehölzrodungen in den Teilbereichen mit Habitaten der Haselmaus nur im Januar und Februar eines Jahres unter besonderen Voraussetzungen (z. B. manueller Rückschnitt) zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Gehölzrodungen nur für die Anlegung der verbreiterten Zufahrtsstraße und in einem Teilbereich am östlichen Rand des Geltungsbereichs erforderlich sind, da es sich bei dem größten Teil des Plangebietes um einen intensiv bewirtschafteten Acker handelt (vgl. Maßnahme V 2, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.1.2, textliche Festsetzung Nr. 1.9.2).
- **Fassadengestaltung:**
Zum Schutz der Avifauna sind große zusammenhängende Glasflächen der Außenfassaden und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren. Im Architektorentwurf sind solche großen zusammenhängenden Flächen nicht vorgesehen. Insofern ist diese Festsetzung präventiv zu beurteilen (vgl. Maßnahme V 3, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.1.3, textliche Festsetzung Nr. 1.9.3).
- **Beleuchtung:**
Im nördlich gelegenen Naturschutzgebiet ist mit dem Vorkommen von nachtaktiven und besonders geschützten lichtempfindlichen Insekten zu rechnen. Daher ist zum Schutz dieser Insekten die Verwendung insektenschonender, sparsamer Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur ≤ 3000 K) zur Minderung der Fernwirkungen vorzusehen (vgl. Maßnahme M 5, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.5, textliche Festsetzung Nr. 1.9.4).
- **Dachbegrünung:**
Es wird festgesetzt, dass in den sonstigen Sondergebieten SO 1a bis SO 1d und SO 2 bis SO 5 die Dachflächen zu mindestens 40 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Eine vollständige Dachbegrünung ist nicht möglich, da auf den Dächern auch Flächen für Photovoltaikanlagen, Belichtungsflächen und technische Aufbauten erforderlich sind (vgl. Maßnahme M 6, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.6, textliche Festsetzung Nr. 1.9.5).

- **Flächenbefestigung:**

Es wird festgesetzt, dass befestigte Flächen innerhalb des Sondergebietes, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind, sofern vollzugliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dies betrifft die Flächen innerhalb der Anstaltsmauer. Für die Stellplatzflächen ist eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.1 verbindlich festgesetzt. Innerhalb der Anstaltsmauer können vollzugliche Belange einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung entgegenstehen, sofern z. B. Rasengittersteine einzeln ausgehebelt und als Wurfgegenstand Verwendung finden können. Insofern wird es der Detailplanung und der Abstimmung mit dem Vollzug im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überlassen, ob und in welcher Form wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen innerhalb der Anstaltsmauer zulässig sind (vgl. Maßnahme M 7, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.7, textliche Festsetzung Nr. 1.9.6).

Es wird klarstellend festgesetzt, dass zum Schutz des Grundwassers, Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind. Dies kann vor allen Dingen die Anlieferungszone vor dem Gebäude der Arbeitsbetriebe betreffen.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachformen, Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird die Dachform der geplanten JVA durch Planeintrag im zeichnerischen Teil bestimmt. Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Auf eine weitergehende Vorgabe der Gestaltung der geplanten baulichen Anlage wird im Rahmen der Festsetzungen verzichtet, weil insbesondere Farbvorgaben zur Gestaltung der Außenfassaden und der Gefängnismauer nur begrenzt rechtssicher festzusetzen sind (zu den geplanten Regelungen des städtebaulichen Vertrages siehe Kapitel 8).

7.2 Werbeanlagen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern oder bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig sind, um insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu vermeiden. Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 20 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

7.3 Veränderung der Höhenlage der Grundstücke, Verwendung von Bodenaushub

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO werden textliche und zeichnerische Festsetzungen zur Veränderung der Höhenlage der Grundstücke und der Verwendung von Bodenaushub getroffen.

Aufgrund der Topographie des Geländes ist davon auszugehen, dass in der Bauphase Bodenaushub anfällt, der nach Möglichkeit wieder innerhalb des Plangebietes eingebaut werden soll, um Transportfahrten zu vermeiden. Daher wurden Flächen zur Verwendung von Bodenaushub nördlich und südlich des sonstigen Sondergebietes zeichnerisch festgesetzt, in denen ein Bodeneinbau mit Material aus dem Plangebiet selbst zulässig ist. Weiterhin ist der Einbau auch im sonstigen Sondergebiet selbst zulässig. Da die nördliche Fläche zur Verwendung von Bodenaushub innerhalb des Wasserschutzgebietes liegt, sind Vorabstimmungen mit der zuständigen Behörde vorgenommen worden.

Über die textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ein Wall für die zu pflanzende Baumhecke aufgeschüttet werden darf. Die Wallkrone darf die Höhe von 631,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) nicht überschreiten. Weiterhin werden die maximalen Böschungswinkel festgesetzt. Für die südliche Fläche und die Fläche des sonstigen Sondergebietes werden keine einschränkenden Vorgaben gemacht, da diese Fläche nicht von den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen einsehbar ist.

7.4 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Gebäudedächern und von unbelasteten Flächen ist in Regenrückhaltebecken innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Flächen auf den privaten Grünflächen und auf Retentionsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch die Baugrenze B definiert wird, der Flächen für Stellplätze sowie in temporären Regenrückhalteeinrichtungen während der Bauzeit zu sammeln (Festsetzung gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO). Die Festsetzung ist mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zusammen zu betrachten.

Von den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist das Niederschlagswasser gedrosselt über das Trockental des Eschbachs in den Neckar einzuleiten, um stoffliche, thermische oder hydraulische Einwirkungen in den Neckar zu vermeiden (vgl. Maßnahme M 4, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.4). Das einzuleitende Niederschlagswasser muss dabei auf den maximal zulässigen Drosselabfluss von 69 Liter pro Sekunde durch technische Maßnahmen begrenzt werden.

8 Regelungen des städtebaulichen Vertrages

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rottweil und dem Land Baden-Württemberg, der vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan geschlossen werden soll, sollen weitere Regelungen vereinbart werden, die nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplans selbst getroffen werden können. Die wesentlichen vertraglichen Regelungen beinhalten:

- **Aufteilung der JVA in Funktionsbereiche:**
Die Aufteilung der JVA in Funktionsbereiche wird geregelt. Unter anderem gibt es eine Vereinbarung zur Mindestgröße der Einzelhafräume des Regelvollzugs von jeweils mindestens 9 m² und der Doppelhafräume von jeweils mindestens 15 m². Weiterhin ist als Standard bestimmt, dass jeder Hafräum einen eigenen Nassbereich haben muss. Zu den Funktionsbereichen wird weiterhin vereinbart, dass es eine Dreifeldsporthalle für sportliche und kulturelle Zwecke gibt und im Bereich der Stellplätze 20 Parkplätze als Wanderparkplätze für die Öffentlichkeit vorgehalten werden.
Im Vertrag wird fixiert, dass im Bereich des Freigängerheims ein Verkaufsraum für Produkte aus dem vollzuglichen Arbeitswesen sowie eine gastronomische Nutzung im Sinne der Wiedereingliederung vorhanden sein soll.

- **Gestaltung:**

Die Grundzüge der Gestaltung sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten. Darüber hinaus wird vereinbart, dass die Bauausführung der JVA und der dazugehörigen Anlagen im Wesentlichen einem Freianlagenplan und Schnittzeichnungen entspricht, die das weiterentwickelte Wettbewerbsergebnis darstellen.

Weiterhin wird vereinbart, dass die Außenwände der Justizvollzugsanstalt sowie die Außenmauer aus Beton bei deren Errichtung in changierenden Farbtönen eingefärbt werden müssen, um ein lebendiges, naturnahes Erscheinungsbild zu erzeugen. Die Farbskala liegt dabei im Bereich von rötlich-braun-grau oder ocker-braun-grau, unterschiedliche Helligkeitsstufen, dabei tendenziell dunklere Farbtöne. Die Oberflächenstruktur der Außenwände der Justizvollzugsanstalt sowie die Außenmauer erhalten eine raue, d. h. nicht spiegelnde Oberflächenstruktur.
- **Nutzung von Vorhabenbestandteilen durch Dritte:**

Es wird vereinbart, dass das Land der Stadt die Möglichkeit einräumt, den Sportplatz sowie die Turnhalle der JVA nach der Inbetriebnahme durch Schulen oder Vereine, die in der Stadt ansässig sind, zum üblichen Entgelt mit zu nutzen. Das Land wird darüber hinaus die Möglichkeiten einer kostenfreien Nutzung durch Schulen und gemeinnützige Vereine prüfen. Die Mitnutzung unterliegt dabei den vollzuglichen Anforderungen, eine Nutzung der Anlage durch den Justizvollzug ist vorrangig. Die Mitnutzung ist im Einzelnen zu prüfen und bedarf jeweils der vorherigen Gestattung durch das Land.

Die Mitnutzung von 20 Stellplätze für Wanderparkplätze durch die Öffentlichkeit wird ebenso geregelt.
- **Erschließung der JVA:**

Die Justizvollzugsanstalt soll über die bestehende Kreuzung an der Landesstraße L 424 erschlossen werden. Die Straße „Auf die Neckarburg“ wird zwischen der Landesstraße und dem Baugrundstück für den zu erwartenden Begegnungsverkehr nach den Regelungen des Vertrages ausgebaut. Die Planung und den Ausbau der öffentlichen Zufahrtsstraße zur JVA, einschließlich des kombinierten Rad- und Fußweges sowie die Verlegung des Weges zum Hofgut Neckarburg führt das Land in eigenem Namen und auf eigene Kosten durch.

Während der gesamten Baumaßnahmen für die Herstellung der Zufahrtsstraße, des Geh- und Radweges, der Verlegung des Weges zum Hofgut Neckarburg und des Baus der Justizvollzugsanstalt muss dauerhaft die Erreichbarkeit des Hofgutes Neckarburg und angeschlossener Grundstücke sowie die Durchgängigkeit des Neckartalradweges gewährleistet sein.
- **Kompensationsmaßnahmen:**

Das Land verpflichtet sich, die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden planinternen und planexternen, natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nach auf eigene Kosten in dem dort beschriebenen Umfang herzustellen bzw. herstellen zu lassen (vgl. Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6). Das Land verpflichtet sich ferner, das erforderliche und auch im Umweltbericht dokumentierte Monitoringprogramm zu den Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen oder von einem Fachbüro durchführen zu lassen. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Stadt alle zwei Jahre vorzulegen.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweis

9.1 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden die Grenzen des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen Neckarburgquellen I bis IV des Zweckverbandes Wasserversorgung Oberer Neckar (LUBW-Nr. 325-041, Zone III/IIIa). Innerhalb der Schutzzone III/IIIa liegen im Plangebiet Teile der Stellplatzanlagen sowie Teile der auszubauenden Zufahrtsstraße, des Sonstigen Sondergebietes und der Maßnahmenfläche M 2 zur Anpflanzung einer Baumhecke und K 1a zur Entwicklung von artenreichem Grünland. Ferner liegt eine Fläche zur Verwendung von Bodenaushub teilweise innerhalb der Grenzen.

Gemäß der Verordnung des Landratsamtes Rottweil zum Wasserschutzgebiet vom 10.02.2015 gelten folgende Regelungen für die bauliche Nutzung der weiteren Schutzzone III, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sein können:

- Die Baustelleneinrichtung, Baustofflagerung und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte sind zulässig, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft nicht zu besorgen ist.
- Die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ist ebenfalls zulässig, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft nicht zu besorgen ist.
- Die Ausweisung von Baugebieten mit der Ausnahme von Industriegebieten ist ebenfalls zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmung dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit die Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.
- Der Neu-, Um- und Ausbau von Straßen ist zulässig, wenn die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden.

Eine Abstimmung der Planung mit der zuständigen Behörde hat im Rahmen der Planerarbeitung und der Detailplanungen durch das Land stattgefunden, so dass von einer Vollzugsfähigkeit der Festsetzungen innerhalb des Wasserschutzgebietes ausgegangen werden kann.

Nachrichtlich übernommen werden ferner die Grenzen der folgenden Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ (Nr. 7717341),
- Naturschutzgebiet „Neckarburg“ (Nr. 3.162),
- Landschaftsschutzgebiet „Neckartal mit Seitentälern von Rottweil bis Aistaig“ (Nr. 3.25.002),
- besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG:
 - Biotop-Nr. 278173253124 Felsen N u. S Tierstein,
 - Biotop-Nr. 178173250147 Neckar nördlich Rottweil,
 - Biotop-Nr. 278173251888 Felswand SW Tierstein,
 - Biotop-Nr. 178173250156 Wachholderheide im NSG 'Neckarburg'
 - Biotop-Nr. 278173253128 Schlucht S Tierstein und
 - Biotop-Nr. 278173253132 Doline NO Hegneberg.

Die Schutzgebiete werden hinsichtlich Ihrer Betroffenheit im Umweltbericht (Teil II der Begründung) behandelt.

9.2 Hinweise

Es werden fünf Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich zum Teil aus nicht festsetzbaren Vermeidungsmaßnahmen des Umweltberichts ergeben oder aufgrund der erfolgten Baugrunduntersuchungen vorzunehmen sind. Im Einzelnen werden folgende Hinweise aufgenommen:

- **Schutz des Bodens:**
Zum Schutz des Mutterbodens wird ein umfangreicher Hinweis auf den Umgang während der Baumaßnahmen, den Umgang mit dem Überschuss an Mutterboden und den fachgerechten Abtrag und Wiederverwertung aufgenommen. Unter anderem ist, um baubedingte schädliche Bodenveränderungen auf das unvermeidliche Maß zu minimieren, ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept mit entsprechendem Baustelleneinrichtungsplan zu erstellen und der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen. Weiterhin ist die Umsetzung der Vorgaben des Bodenschutz- und Verwertungskonzepts und des Baustelleneinrichtungsplanes von einer Fachkraft für Bodenkundliche Baubegleitung mit vertieften Kenntnissen im vorsorgenden Bodenschutz zu überwachen (vgl. Maßnahmen M 9, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.2.9)
- **Geologie und Bodenbelastung:**
Der Baugrund wurde bereits intensiv im Rahmen der Standortvorprüfung und der begleitenden Untersuchungen untersucht. Es ist mit nestartigen bis streifenförmig verlaufenden Karsthohlraumflächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei auftretenden Bodenbelastungen die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist.
- **Dränungen:**
Es wird darauf hingewiesen, dass, falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- und Fellwasseraustritte angeschnitten werden, deren Vorflut zu sichern ist und die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren ist.
- **Fachgerechter Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall:**
Im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme (vgl. Maßnahme V 4, Begründung, Teil 2: Umweltbericht, Kapitel 6.1.4) wird darauf hingewiesen, dass durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie der regelmäßigen Wartung der Baumaschinen Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden sind. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial genutzt werden.
- **Berücksichtigung der Bahnanlagen:**
Unmittelbar östlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft die Bahnanlage, in deren Nahbereich es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Aufgrund der Nähe sind künftige Ausbau- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes der DB AG zu gewähren. Auch liegt der Tiersteintunnel in der Nähe des Plangebietes. Ein Eindringen von Wasser aus den Rückhaltebecken ist zu vermeiden. Der Lehmschlag bzw. das Abdichtungsverfahren für die Regenrückhaltebecken ist nach den anerkannten Regeln der Technik in ausreichend dichtender Funktion und Dauerhaftigkeit herzustellen. Vor Baubeginn sollte in einem Beweissicherungsverfahren der Zustand des Bahntunnels festgehalten werden. Die Kosten hat der Bauherr zu tragen.

10 Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert und werden als Teil II der Begründung angefügt.

11 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 23,0 ha. Es ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

- Gesamtfläche Geltungsbereich: 23,0 ha
 - Sondergebiet SO 1-SO 4: 12,1 ha
 - Verkehrsfläche: 1,5 ha
 - Öffentliche Grünfläche: 0,3 ha, davon
 - Maßnahme M 1: 0,2 ha
 - private Grünfläche: 8,8 ha, davon
 - Maßnahme M 2: 0,6 ha
 - Maßnahme M 3a bis M 3c: 3,0 ha
 - Maßnahme M 4: 0,2 ha
 - Maßnahme K 1a und K1b: 4,9 ha
 - Fläche für Wald: 0,4 ha

12 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Durch vertragliche Regelungen werden die Kosten durch Vermögen und Bau, Amt Konstanz übernommen. Dies gilt für die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und aller damit erforderlichen Gutachten und Untersuchungen. Eine detaillierte Regelung zur Übernahme der Kosten zur Planrealisierung (z. B. Maßnahmen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich) wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rottweil und dem Land Baden-Württemberg getroffen