



Beschlussvorlage Nr. 2019/076

26.02.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Dietweg-Ost und örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar -
Frommenhausen
Abwägung
Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Frommenhausen	18.03.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	19.03.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

23.10.2018 GR Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 27.02.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Dietweg-Ost“ in der Fassung vom 27.02.2019 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 27.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplanentwurf „Dietweg-Ost“ (Stand 27.02.2019)
3. Textteil (Stand 27.02.2019)
4. Begründung (Stand 27.02.2019)
5. Satzungstext
6. n.ö. Adressliste Öffentlichkeit

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtareal ca. 7.400 € (brutto)
Bauleitplanung/Bebauungsplan ca. 11.500 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ca. 2.100 € (brutto)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 4.400 € (brutto)
Tierökologische Untersuchungen ca. 1.600 € (brutto)

Schalltechnische Untersuchung Schreinerei ca. 4.400 € (brutto)
Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung Biogasanlage (Stufe 1) ca. 1.500 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten 8.000 € (brutto)
Geruchsprognose 7.000 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			100.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung	Bereits verfügt über	2.880 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR Antragssumme	7.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar 90.120 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von
		EUR
		Deckungsnachweis:

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Die jährlichen Folgekosten wurden mit rd. 10.530 € berechnet.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Dietweg-Ost“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

27.04.2017 OR Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) (BV 2017/080)

30.05.2017 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan BV 2017/080/1

06.12.2017 bis

15.01.2018 Frühzeitige Behördenbeteiligung

22.10.2018 OR Auslegungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss)

23.10.2018 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan BV 2018/236

12.11.2018 bis

11.12.2018 Öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand des Stadtteils Frommenhausen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden.

In Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ sollen die Bereiche entwickelt werden, welche sich in Verlängerung der bereits hergestellten Abzweigung vom Dietweg (Flst.Nr. 1917) befinden. Es können insgesamt ca. 14 Bauplätze geschaffen werden.

Der ca. **0,8 ha** große Planbereich wird

- im Norden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 394,
- im Osten durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 417/1,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Parzellen Flst.Nr. 415 und 416 sowie

- im Westen durch die Stichstraße Flst.Nr. 1917, die Wegeparzelle Flst.Nr. 1915/1 und die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Parzellen Flst.Nr. 421 und 422 begrenzt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 417, 418, 419, 419/1, 421/1 und 426.

Südlich und westlich angrenzende Grundstücke (Flst.Nr. 415, 416, 421, 422 u.a.) wurden nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ einbezogen, da ein Erwerb der Flächen durch die Stadt aktuell nicht möglich ist. Außerdem besteht ein sehr hochwertiger Streuobstbaumbestand. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat, soll künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden, die auch im Eigentum der Stadt sind.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbaufläche Dietweg Ost (W1) und der südliche Bereich als geplante Mischbaufläche Dietweg (M4) dargestellt. Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

3. Verfahren

Die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 6.12.2017 im Zeitraum vom 07.12.2017 bis 23.01.2018 statt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 23.10.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 statt.

Die Unterlagen des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ (Lageplan, Textteil, Begründung) wurden im Entwurf vom 10.09.2018 ausgelegt.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Aus der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

- 1. Höhe der baulichen Anlagen (Erhöhung Trauf- und Firsthöhe)
- 2. Straßenplanung bzw. Höhenentwicklung Verlängerung Stichweg Dietweg

Von behördlicher Seite erfolgten sechs Rückmeldungen:

- 1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz
 - Naturschutz: Umsetzung CEF-Maßnahmen – Abstimmung und Dokumentation
 - Landwirtschaft: Forderung Gutachten Geruchsprognose
- 2. RP Freiburg, LGL: Informationen zu Geologie, Rohstoffen und Bergbau
- 3. Regionalverband Neckar-Alb: Einwohner-Dichte, Baustruktur, Bauweise, WE-Begrenzung
- 4. Telekom: Trassensicherung; Anforderungen an Baumstandorte in Leitungsnähe; Koordinierung der Maßnahme rechtzeitig abstimmen; grundsätzliche Forderungen der T-Com für einen möglichen Ausbau
- 5. Netze BW: betreibt keine Anlagen
- 6. Gemeinde Hirrlingen: keine Einwendungen

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet und teilweise wörtlich wiedergegeben. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen:

Lageplan:

- Verkehrsgrünfläche am nördlichen Ende der Planstraße B wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. (Umsetzung des OR-Beschlusses vom 22.10.2018)
- Höhe der baulichen Anlagen (Anregung Auslegung)

	Traufhöhe (Alt):	Traufhöhe (Neu):	Firsthöhe (Alt):	Firsthöhe (Neu):
WA 1	6,0 m	7,0 m	8,5 m	9,5 m
WA 2	5,0 m	5,5 m	8,0 m	8,5 m
WA 3	5,0 m	6,0 m	8,0 m	9,0 m
WA 3*	5,0 m	6,5 m	8,0 m	9,5 m
WA 4	6,5 m	7,5 m	9,0 m	10,0 m
WA 5	5,0 m	5,5 m	8,0 m	8,5 m
WA 6	5,0 m	6,0 m	8,0 m	9,0 m

Textteil:

- Planungsrechtliche Festsetzung, unter Ziffer 2.3 Höhe der baulichen Anlagen WA3* hinzugefügt
- Örtliche Bauvorschriften, unter Ziffer 2
Im letzten Satz „zufahren“ durch „Zufahrten“ ersetzt.

In der **Begründung** wurde entsprechend geändert/ergänzt (Kapitel 3.3, 6.4, 8.2 und 12).

4. Planungskonzeption

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt zum einen die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und zum anderen das direkte Umfeld in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen. Demzufolge ist eine lockere, durchgrünte Bebauung mit einer Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Frommenhausen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der südöstlich geneigten Hanglage sind insgesamt 14 Baugrundstücke vorgesehen. Es sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 495 m².

Auf der Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: Vorplanung vom 15.06.2018) und des städtebaulichen Konzepts wird insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit ermöglicht. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wird über den vorhandenen Dietweg und die bereits hergestellte östliche Abzweigung (Flst. Nr. 1917) erfolgen; die bestehende Stichstraße soll in das Plangebiet verlängert werden. Diese Stichstraße verzweigt sich dann nach Norden und Süden, um die weiteren Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplans zu erschließen. Zugleich dient die nach Süden abknickende Stichstraße der eventuell späteren Erweiterung des Baugebietes (Mischgebiet) in südliche Richtung. Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 5,50 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden. Auch auf die Realisierung eines Wendehammers kann verzichtet werden, da für größere Fahrzeuge im Bereich der nördlich gelegenen Verzweigung eine Wendemöglichkeit besteht.

Es sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen.

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen. (Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; CEF-Maßnahme: Ausbringung von 9 Nisthilfen)
- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen bestehender Anlagen bzw. Betriebe, welche sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden. Dabei handelt es sich einerseits um die südlich des Plangebiets gelegene Schreinerei und andererseits um die im Norden positionierte Biogasanlage. (Lärmwerte für ein WA sind eingehalten)
- Im Baugrund- und Gründungsgutachten wurde u.a. die Deckschichtenmächtigkeit wg. der Lage im fachtechnisch abgegrenzten WSG Rossau/Burgmühle untersucht. (Aussagen zur Gründung von Gebäuden, der Erschließung einschl. Kanal sowie Grundwasserschutz)
- Geruchsprognose; die Geruchsbelastung im Plangebiet liegt unter dem in der GIRL genannten Immissionswert für Wohnbebauung von 10% der Jahresstunden.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft; ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach erfolgter Abwägung und gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

K. Hellstern