



## Beschlussvorlage Nr. 2021/183

---

05.07.2021

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Oberndorf  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Oberndorf	14.07.2021	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu (Anlage 1),
- beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.07.2021 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB Anwendung.
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 05.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 05.07.2021 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 05.07.2021 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

### Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung

2. Bebauungsplanentwurf (Stand 05.07.2021)
3. Textteil (Stand 05.07.2021)
4. Begründung (Stand 05.07.2021)
5. N-Check
6. n.ö. Adressen Privater

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 27.500 € (brutto).  
 Städtebaulicher Entwurf von ca. 8.000 € (brutto)  
 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 6.500 € (brutto)  
 Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 12.750 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2021	5110610061	42710850	139.410 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	4.703,65 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Somit noch verfügbar	134.706,35 EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	134.706,35 EUR
- üpl. / apl.	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 Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:**

50.000 €/p.a.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**NI-Check:**

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

**NI-Check Team:** Hannah Wagner, Verena Höckh, Dennis Ströbele, Corinna Greulich, Kirsten Hellstern

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

**Begründung:**

Die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets „Engwiesen II“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

03.04.2019 OR Empfehlungsbeschluss

09.04.2019 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/086)

24.07.2019 OR Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs (Stand 22.7.2019)

01.10.2019 Informationsveranstaltung in Oberndorf

26.04.2018 OR/

15.05.2018 GR erneuter Aufstellungsbeschluss „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/299)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

**I. Sachstand**

**1. Planungsanlass und Planbereich**

Bereits für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Engwiesen II“ soll die planmäßige Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) gesichert werden. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert und auch die Grundstücke zwischen den Wegparzellen Flst.Nr. 501/2, 583 und dem Wassergraben Flst.Nr. 607 komplett einbezogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB setzt voraus, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurde. Daher ist für den vergrößerten Geltungsbereich ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen und dieser ist entsprechend bekannt zu machen. Das Baugebiet kann dann zum einen über die Baustraße und zum anderen über die Verlängerung der bereits hergestellten Abzweigungen des Unterdorfweg (Flst.Nr. 3892) und dem Haldenäckerweg (Flst.Nr. 3925) erschlossen werden.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand des Stadtteils Oberndorf soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden. Es können insgesamt ca. 58 Bauplätze geschaffen werden (siehe unten).

Der ca. **3,8 ha** große Planbereich wird

- im Norden begrenzt durch die Wegparzelle Flst.Nr. 687, die für die Anschlussstelle und Baustraße erforderlichen Parzellen mit der Flst.Nrn 686, 672, 666, 663 bis 658 und 673 werden einbezogen, im weiteren Verlauf wird die Nordgrenze durch die Wegparzelle Flst.Nr. 501/2,
- im Osten durch die Parzellen Flst. Nr. 665, 654 und Flst.Nr. 568 sowie die Wegeparzelle Flst.Nr. 570,

- im Süden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 522 sowie
- im Westen durch Westgrenze der Parzellen Flst.Nr. 547 und 562 (Bebauungsplan Engwiesen) begrenzt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst.Nr. 501/2, 522, 554, 570, 583, 686, 672 und 673, die landwirtschaftlichen Flächen Flst.Nrn. 547 bis 553, 562 bis 568 und 666 sowie Teilflächen der Parzellen 3892, 584, 585 und 653 bis 658.

## **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

### **2.1 Regionalplan Neckar-Alb**

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen und die Rottenburger Kernstadt als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen 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 Engwiesen dargestellt. Die geplante Fläche für die Friedhofserweiterung soll in das Baugebiet mit einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich noch zu ändern (2.BA). Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der Landschaftsplan enthält den Vorschlag zur weiteren Entwicklung, dass ein Grünordnungsplan erforderlich und der Ortsrand einzugrünen sei.

## **3. Verfahren**

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. Die Einleitung des Verfahrens ist bis zum 31. Dezember 2022 und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wird damit formal neu gefasst.

### **3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 01.10.2019 durchgeführt. Es wurden zehn schriftliche Stellungnahmen abgegeben (überörtliche und lokale Erschließung Baugebiet, Parken, ÖPNV, Beteiligung, Lärmschutz, Artenschutz, moderne Infrastruktur).

### **3.2 Frühzeitige 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 30.07.2020 im Zeitraum bis 10.09.2020 statt. Von behördlicher Seite erfolgten neun Rückmeldungen.

## **1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:**

- Artenschutz: Forderung Ausgleich Feldlerchenrevier, Einschränkung Zeitraum Baufeldfreimachung, Untersuchung Spelz-Trespe, Einsatz insektenverträglicher Beleuchtung, Vogelschlag bei großflächigen Glasflächen, Forderung FFH-Vorprüfung wegen angrenzendem FFH-Gebiet, Pflanzvorgaben, Verbot Schottergärten.
- Umwelt und Gewerbe: Grundwasserschutz; oberirdische Gewässer, Niederschlagswasserbeseitigung, Trennsystem;
- Abteilung Landwirtschaft: agrarstrukturelle Belange berücksichtigen, Fremdnutzungen ausschließen

- Abteilung Verkehr und Straße: weiterer Abstimmungsbedarf, Unterlagen vorlegen
- 2. **Regierungspräsidium Tübingen:** Landwirtschaft: Vorrangflur Stufe II, Abwägung erforderlich, Bedenken werden zurück gestellt da FNP geplante Wohnbaufläche vorsieht
- 3. **Regionalverband Neckar-Alb:** Prüfung Bruttowohndichte – Hinweis 80 EW/ha lt. Regionalplan; Anregung Verzicht auf WE-Beschränkung
- 4. **Deutsche Telekom:** Telekom prüft Voraussetzung und trifft dann Ausbauentscheidung
- 5. **EVR Rottenburg:** Standorte Trafostationen, Kabelverteilerschränke, Nahwärmezentrale
- 6. **Netze BW:** nicht betroffen
- 7. **ZV Ammertal-Schönbuchgruppe:** Anlagen Wasserversorgung: nicht betroffen  
Lage im Wasserschutzgebiet, Auflagen durch Rechtsverordnung sind zu beachten
- 8. **Universitätsstadt Tübingen:** nicht betroffen
- 9. **Gemeinde Ammerbuch:** nicht betroffen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

#### 4. Planungskonzeption

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße K 6915. Die Haupterschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße, die im südlichen Bereich des Plangebiets als Ringstraße ausgeführt wird. Zudem sind Anschlüsse an den Unterdorf- und Haldenäckerweg sowie den Dorfanger vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht Einzel- und Doppelhäuser vor, sowie auch die verdichteten Wohnformen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass den unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 200 m<sup>2</sup> bis ca. 970 m<sup>2</sup> möglich. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird eine Zweigeschossigkeit und für die Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen eine Dreigeschossigkeit (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) in offener und abweichender Bauweise vorgegeben. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 6,00 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Im Gebietseingang sind zwei Parkplätze mit je fünf öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 58 Baugrundstücke:

- 54 Grundstücke zwischen ca. 185 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> – jeweils für Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausbauung
- 4 Grundstücke zwischen ca. 560 m<sup>2</sup> und 970 m<sup>2</sup> - jeweils für Einzelhausbauung als Mehrfamilienhaus

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 380 m<sup>2</sup>.

Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 62 EW/ha erreicht.

#### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4

Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe
Bauweise:	offene und abweichende Bauweise; Gebäudetyp; Zahl der zulässigen Wohnungen
Verkehrsflächen:	Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, Baustraße)
Grünflächen:	Öffentliche Grünflächen; Spielplatz
Regenwasserbewirtschaftung:	Regenrückhaltebecken
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote (Bäume und Sträucher)

## 6. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung, Vögel und Reptilien  
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; keine Maßnahmen erforderlich.  
*Empfehlung: Begrünungsmaßnahmen mit einheimischen Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden) für Vögel und Fledermäuse verwenden. Durch Förderung von einheimischen Insekten und Reptilien kann eine weitere Aufwertung des Gebiets erfolgen.*  
Bromus grossus (DickeTrespe) wurde untersucht, kein Fund.
- Baugrunduntersuchung  
Aussagen zur Gründung der Erschließung, von Gebäuden, Untergrundverhältnisse, Versickerungsfähigkeit

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

## 7. Bodenordnung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme einer privaten Parzelle über die Flächen im Plangebiet.  
Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

## II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 14.07.2021 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.07.2021 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich im IV. Quartal 2021.

K. Hellstern