ENTWURF

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERDORF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Engwiesen II“

Begründung vom 05.07.2021



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

3 Beschreibung des Planbereiches

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

5 Verfahrensart

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

7 Ziele und Zwecke der Planung

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

9 Örtliche Bauvorschriften

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

11 Flächenbilanz

12 Planungs- und Erschließungskosten

13 Folgekosten

Anlage 1:
Städtebauliches Konzept vom Juli 2019

1 Erfordernis der Planaufstellung

Nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung hat seit vielen Jahren eine große Bedeutung für die Stadt Rottenburg am Neckar. Die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Aktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken war vorrangiges Ziel. Da-durch wurde der Bedarf an Neubauflächen verringert.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung kann der Bedarf an Baugrundstücken jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden. Die Stadt hat oft keinen direkten Zugriff auf die vorhandenen und regelmäßig erfassten Baulücken, da diese zum überwiegenden Teil in Privateigentum sind und die Verfügbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängt. Im Stadtteil Oberndorf gibt es derzeit insgesamt 46 Baulücken - 41 in ausgewiesenen Baugebieten, 5 in der „unbeplanten“ Ortslage - und alle bis auf drei im Privateigentum (Stand: 01.02.2020).

Am 26.01.2016 hat der Gemeinderat das weitere Vorgehen zur Wohnbaulandentwicklung als „Wohnbaulandprogramm 2025“ beschlossen (BV 2015/280). Basis hierzu bildete der Gemeinderatsbeschluss vom Oktober 2014, dass nur noch Baugebiete ausgewiesen werden, wenn alle Flächen innerhalb eines Plangebietes im Eigentum der Stadt sind. Südlich und westlich angrenzende Grundstücke wurden nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engwiesen II“ einbezogen, da ein Erwerb der Flächen durch die Stadt aktuell nicht möglich ist. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat, soll künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden, die auch im Eigentum der Stadt sind. Außerdem befindet sich auf der westlich angrenzenden Fläche ein hochwertiger Streuobstbestand, der erhalten werden soll.

In Oberndorf wurden im Rahmen des städtischen Wohnbaulandprogramms ein potentielles Wohnbaugebiet für eine künftige Entwicklung betrachtet, und zwar die gesamte Fläche Engwiesen II zzgl. der Erweiterungsfläche des Friedhofs. Auf Grund der weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde die Erweiterungsfläche im südlichen Teilbereich „Engwiesen II“ priorisiert und soll nun realisiert werden. Bereits für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Engwiesen II“ soll die planmäßige Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) umgesetzt werden.

Mit der Ausweisung eines ergänzenden Wohngebietes am östlichen Ortsrand soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze auch mittelfristig gesichert werden. Es können insgesamt ca. 58 Baugrundstücke geschaffen werden.

Am 20.11.2019 hat der Ortschaftsrat Oberndorf den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Engwiesen II – 1. BA“ gefasst. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Oberndorf gefolgt und hat am 26.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und Rottenburg-Kernstadt als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Das Plangebiet selbst ist als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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 (W1) dargestellt. Die geplante Fläche für die Friedhofserweiterung soll in das Baugebiet mit einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich noch zu ändern. 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.

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Engwiesen II“ werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen.

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberndorf, im Gewann „Engwiesen“. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten ab und liegt zwischen ca. 403 m und 386 m über NN.

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, erweitert um Teilflächen des Dorfangers (Flst.Nr. 3878).

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die (Teil-)Grundstücke der Weg-/Straßenparzellen Flst.Nr. 501/2, 522, 554, 570, 583, 686, 672, 673 und 3878, die landwirtschaftlichen Flächen Flst.Nrn 547 bis 553, 562 bis 568 und 666 sowie Teilflächen der Parzellen 3892, 584, 585 und 653 bis 658.

3.2 Bestehende Nutzung

Die überwiegende Fläche des Plangebiets ist durch intensive Ackernutzung geprägt. Im Nordwesten und Südosten befinden sich kleinere Wiesenflächen. Die Wiesen werden regelmäßig gemäht; es handelt sich um typische, eher artenarme Wirtschaftswiesen. In der Mitte des Plangebiets verläuft ein Wassergraben in West-Ost-Richtung; an der nördlichen Grenze verläuft eine Straße (Poltringer Straße / K 6915). Entlang der Straße und entlang des Grabens sind schale Saumstrukturen ausgebildet. Nach Norden und Osten schließen weitere landwirtschaftliche genutzte Fläche an. Im Süde liegt ein kleines Waldgebiet.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die Stadt hat nahezu alle Grundstücke im Planbereich (1. BA) aufgekauft; ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

4.2 Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Daher muss, um Planungsrecht für die Gebietsentwicklung zu erwirken, ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an den Bebauungsplan „Engwiesen“, rechtsverbindlich seit 23.07.1986, zuletzt geändert am 31.07.1991 (1. Änderung).

4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt mit der Baustraße in der Zone IIIA im Wasserschutzgebiet HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE.

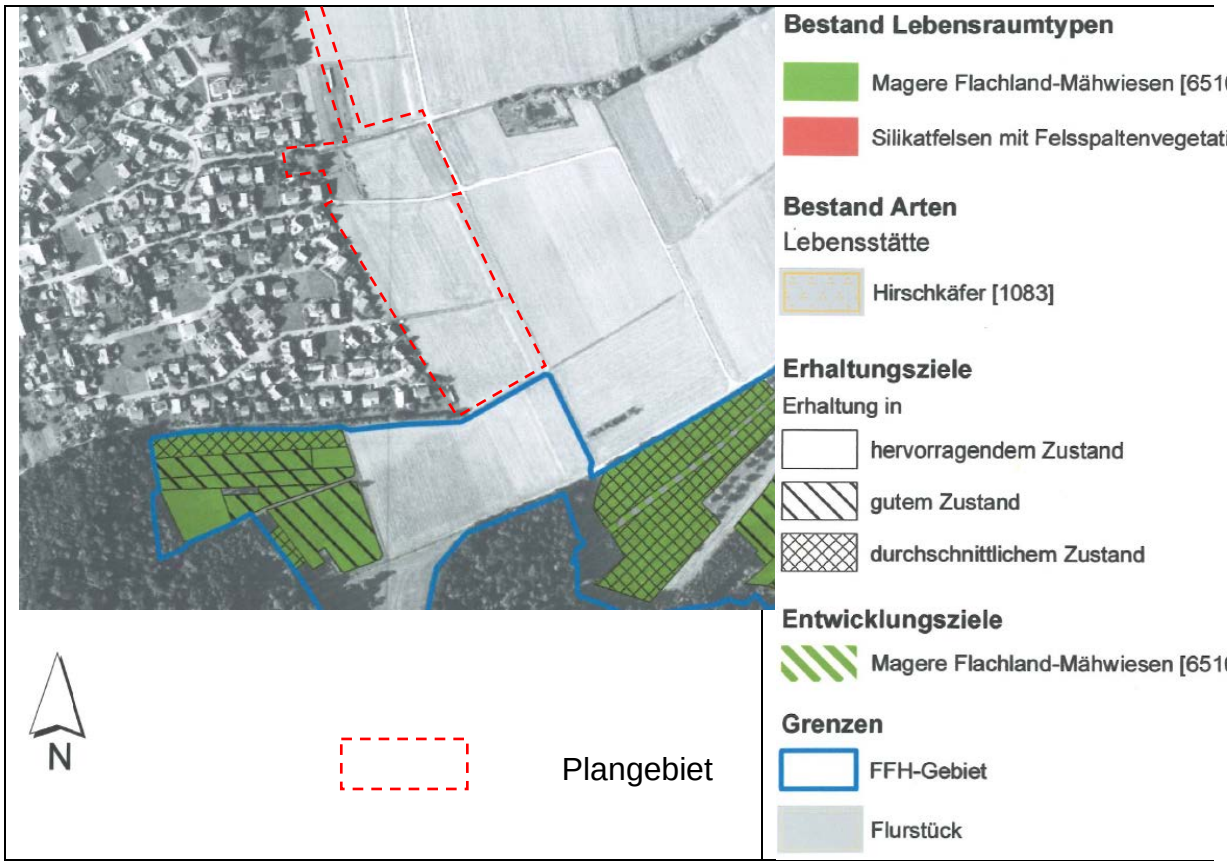
4.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des FFH-Gebiets „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“, grenzt aber südlich an das FFH-Gebiet an.
In unmittelbarer Angrenzung an das Plangebiet sind im entsprechenden Managementplan jedoch weder Lebensraumtypen und Arten noch Maßnahmen dargestellt.

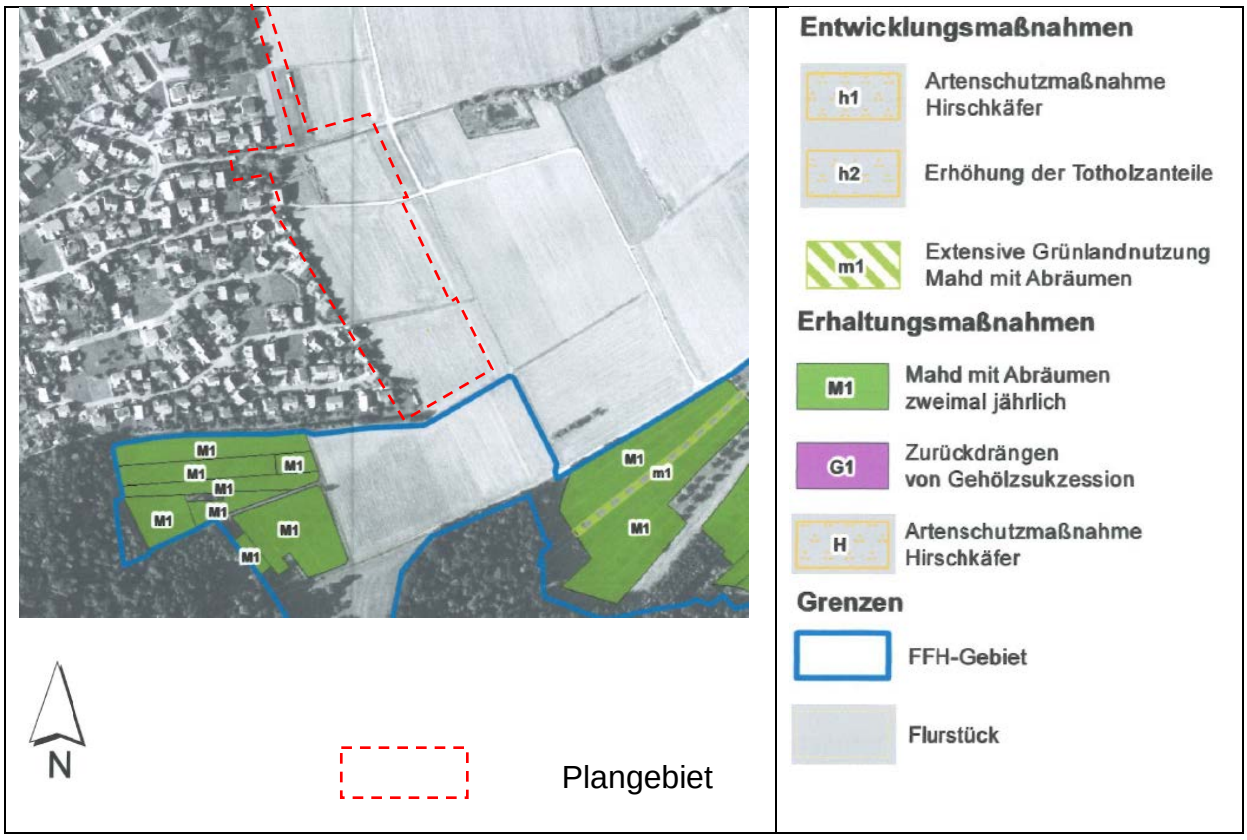
Die ausgewiesenen Lebensraumtyp-Flächen (magere Flachlandmähwiese), die über 100 m weiter westlich des Plangebiets liegen, werden von dem Plangebiet nicht tangiert und können weiterhin fachgerecht bewirtschaftet werden.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Lebensraumtypen, Arten und Maßnahmen sowie der Lage der entfernten Lebensraumtyp- und Maßnahmenflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets auszuschließen.

Auszug aus dem Managementplan für das FFH-Gebiet 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ und das Vogelschutzgebiet 7419-401 „Kochhartgraben und Ammertalhänge“; Karte 2: Bestand und Ziele der Lebensraumtypen und Arten Teilkarte 2.2 (Stand 25.04.2012)



Auszug aus dem Managementplan für das FFH-Gebiet 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ und das Vogelschutzgebiet 7419-401 „Kochhartgraben und Ammertalhänge“; Karte 3: Maßnahmen; Teilkarte 3.2 (Stand 25.04.2012)



4.5 Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

5 Verfahrensart

Nachdem die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich am 13.05.2017 in Kraft getreten ist, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der Satzungsbeschluss nach§ 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren, d.h. die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ist möglich.

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31. Dezember 2022 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der Satzungsbeschluss nach§ 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wird im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss erneut gefasst, so dass bei etwaigen zeitlichen Verzögerungen eine Wiederholung des Verfahrensschrittes der Auslegung zu vermeiden.

5.1 Verfahrenswahl

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, obliegt die Entscheidung für ein Verfahren der Gemeinde (freiwillige Wahl); eine Begründung hierzu ist nicht erforderlich. Ein Anspruch auf das ggf. kostengünstigere Verfahren besteht nicht.

5.2 Voraussetzungen

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB müssen in sachlich-inhaltlicher Sicht gegeben sein:

- Eine Anwendung ist nur für Bebauungsplanverfahren möglich, nicht für Flächennutzungsplanung.
- Der Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (reine oder allgemeine Wohngebiete) begründen. Unter die Vorschrift der ausschließlich zulässigen Nutzungsart „Wohnen“ fallen auch wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen (z.B. Seniorenwohnheime, Pflegeheime); eine städtebauliche Einordnung, wodurch Wohnnutzungen sinnvollerweise ergänzt werden (z.B. durch bestimmte Versorgungseinrichtungen), ist erforderlich.
- Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ist weiterhin Pflicht.
- Die Planungsziele gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelten uneingeschränkt (u.a. gemäß Satz 3 weiterhin vorrangig vorhandene Potentiale zu aktivieren - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).
- Die Grundsätze für den Bebauungsplan werden weiterhin durch § 1 Abs. 6 BauGB vorgegeben; dabei wird sich nicht nur auf das neue Baugebiet beschränkt, sondern auch das eingeschlossen, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebietes ergibt.
- Die Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).
- Die Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) müssen berücksichtigt werden; das Planungserfordernis muss begründet werden.

Hinsichtlich des räumlichen Anwendungsbereiches bestehen folgende Voraussetzungen:

- Es muss sich um Flächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) mit Anschluss an bebaute Gebiete durch mindestens eine Grenze handeln, unabhängig von der Lage im Gemeindegebiet (d.h. anschließend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB oder an Bebauungsplangebiete gemäß § 30 BauGB); eine Bebauung für den „Anschluss“ muss vorhanden sein; die Untergrenze liegt bei ca. sechs Gebäuden, die zum regelmäßigen Aufenthalt für Menschen geeignet sind.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (d.h. max. 9.999 m²). Die Flächenbegrenzung bezieht sich nur auf die neu ausgewiesenen Flächen; Altbestand wird nicht angerechnet. Die Grundfläche bezieht sich jeweils auf den einzelnen Bebauungsplan, außer wenn die einzelnen Bebauungspläne in engem Zusammenhang stehen.
  Die Grundfläche von 1 ha wird im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelt (d.h. der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf; ohne GRZ oder zulässige Grundfläche wird als „Hilfskonstruktion“ die Fläche ermittelt, die voraussichtlich versiegelt wird).
  Bei Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfolgt keine Anrechnung auf die zulässige Grundfläche.
  Verkehrsflächen werden ebenfalls nicht mitgerechnet, da sie nicht im „Bauland“ liegen.
  Es können somit Geltungsbereiche von ca. 3 bis 4 ha entstehen.

Der zeitliche Anwendungsbereich ist durch die gesetzliche Befristung eingeschränkt:

- Das Bebauungsplanverfahren muss bis 31.12.2019 / neu: 31.12.2022 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet sein. Wird dieser nicht gefasst, dann durch die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
- Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 / neu: 31.12.2024 gefasst sein. Die Bekanntmachung ist später möglich; ebenso ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

5.3 Verfahrensschritte

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und ein Ausgleich nicht erforderlich wird; also keine Ausgleichspflicht besteht,
- eine Umweltprüfung entfällt und ebenso Umweltbericht, Angabe der Umweltinformationen (bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung), Monitoring und zusammenfassende Erklärung entfallen,
- die Belange des Umweltschutzes weiterhin berücksichtigt werden müssen, das formalisierte Verfahren jedoch nicht erforderlich ist,
- die Entwicklungspflicht aus dem FNP entfällt,
- nur eine redaktionelle Berichtigung des FNPs (d.h. kein Änderungsverfahren) erforderlich ist,
- für die Abwägung die allgemeinen Bestimmungen gelten.

Die oben genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Nachfolgend der Nachweis bzw. die Berechnung der zulässigen Grundfläche für den 1. Bauabschnitt.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha (brutto), d.h. inklusive der Baustraße und Anschlussstelle K 6915 (0,6 ha).

Nettobauland	GRZ	Grundfläche nach § 19 (2) BauGB
< 22.200 m²	0,4	8.880 m²

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ergebnisse der Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Die Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6.1 Artenschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen.
HPC AG, Rottenburg am Neckar, Februar 2019, Projekt-Nr. 2180285

Das Gutachten liegt vor (nachfolgend Auszug aus Kapitel 7).

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Entwicklung des Gebiets „Engwiesen II" im Stadtteil Oberndorf. Dies soll planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Der vorliegende Fachbeitrag Artenschutz dient der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gern. § 44 BNatSchG.

In einem ersten Schritt wurde eine Relevanzprüfung im Frühjahr und Sommer 2018 durchgeführt. Als Ergebnis der Relevanzprüfung wurden für die Brutvögel und Reptilien vertiefte Untersuchungen erforderlich. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tier-und Pflanzenarten sind aufgrund ihres Vorkommengebiets oder der vorliegenden Habitatstrukturen nicht betroffen.

Die vom Planvorhaben ggf. betroffenen Brutvögel wurden im Rahmen einer Brutvogelkartierung im Jahr 2018 ermittelt. Danach brüten innerhalb des Plangebiets keine Vogelarten. Im Umfeld brüteten mehrere Brutpaare der landesweit gefährdeten Offenlandart Feldlerche. Die Entfernung zum vorgesehenen Gebietsrand war allerdings so groß, dass eine Vergrämung durch Kulissenwirkung auszuschließen ist. Weiterhin brüteten mehrere Vogelarten, darunter auch Arten der Vorwarnliste (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer) im Umfeld des Plangebiets. Auch für diese Arten kann eine Betroffenheit durch die Vorhabenswirkungen ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppe der Reptilien erfolgte im Jahr 2018 eine detaillierte Kartierung innerhalb des Plangebiets. Dabei wurden weder die Zauneidechse noch andere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten (z. B. die Schlingnatter) nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 bis 4 ist nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Um das Wohngebiet zukünftig insbesondere für Fledermäuse und Vögel attraktiv zu machen, wird empfohlen, für Begrünungsmaßnahmen einheimische Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden) zu verwenden. Durch die Förderung von einheimischen Insekten und Reptilien kann eine weitere Aufwertung des Gebiets erfolgen.

<u>Bromus grossus</u>

- Methodik zur Überprüfung auf das Vorkommen der Dicken Trespe (*Bromus grossus*)

Die Erfassung der Dicken Trespe (*Bromus grossus*) orientierte sich an den Vorgaben des Handbuchs der LUBW zur Erstellung von Managementplänen für die Natura 2000-Gebiete (LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Handbuch zur Erstellung von Management-Plänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg. Version 1.3. Karlsruhe).

Das Plangebiet wurde dazu am 03.07.2018, zur Blütezeit der Dicken Trespe (Juni/Juli) begangen; schwerpunktmäßig wurden die Ackerränder abgesucht. Da die Dicke Trespe leicht mit der häufigeren Roggen-Trespe (*B. secalinus*) verwechselt werden kann, wurde nach beiden Trespenarten gesucht.

6.2 Baugrundgutachten

Zur Untersuchung des Baugrunds wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend stellt das Erschließungsgutachten „Erschließung des Baugebiets „Engwiesen II“ in Rottenburg-Oberndorf“ (HPC AG, Rottenburg vom 30.10.2020) Folgendes fest:

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Erschließung des Baugebiets „Engwiesen II" im Stadtteil Oberndorf. Die HPC AG, Standort Rottenburg am Neckar, wurde mit einem Geotechnischen Bericht zu den Erschließungsarbeiten beauftragt.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Kampfmittel ergab keine Anhaltspunkte für Sprengbomben-Blindgänger im Untersuchungsgebiet.

Zur Baugrunderkundung wurden insgesamt zwölf Rammkern- und elf Rammsondierungen abgeteuft.

Der Baugrund besteht aus Lösslehm sowie der Verwitterungszone und den verwitterten bis angewitterten Schichten des Gipskeupers. Lokal sind oberflächennahe Auffüllungen zu erwarten. Grundwasserzutritte wurden nicht beobachtet.

Nach den vorliegenden chemischen Analysen bestehen Hinweise auf entsorgungsrelevante Schadstoffe in den Auffüllungen. Anderseits bestehen keine Hinweise auf entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte in der Schwarzdecke und der Verwitterungszone.

Bei der Kanalgrabenherstellung ist im mittleren Bereich des Baufelds mit zunehmender Aushubtiefe mit Erschwernissen zu rechnen. Die anstehenden Böden sind überwiegend als temporär standfest einzustufen. Die beim Aushub anfallenden Böden sind nur bedingt zum Wiedereinbau geeignet.

Verkehrsflächen sind für frostempfindlichen Untergrund zu bemessen. Eine für den Straßenbau ausreichende Tragfähigkeit kann auf dem anstehenden Untergrund nicht erwartet werden, sodass hier zusätzliche Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Lasten einfacher Bauwerke können je nach Größe und Einbindetiefe des jeweiligen Bauwerks und der Lage der unterschiedlich tragfähigen Böden über Einzel- und Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte abgetragen werden. Verbindliche Angaben können nur über objektbezogene Geotechnische Berichte gemacht werden. Bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen sind auch mögliche Sulfatgesteinvorkommen unter den geplanten Bauwerken zu klären.

6.3 Lärmschutz

Wird erst für den 2. Bauabschnitt relevant und beauftragt, sobald dieses gesonderte Bebauungsplanverfahren dafür eingeleitet wird.

7 Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist, im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine an die Umgebung angepasste Grünausstattung des Wohnbaugebiets.

7.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugebiet reicht im Norden von der K 6915 (Poltringer Straße) bis an die Südgrenze des bestehenden Wohngebiets Engwiesen am Wirtschaftsweg Parzelle Flst.Nr. 522.

Im Osten grenzt das geplante Baugebiet an die vorhanden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftswege mit den Parzellen Flst.Nrn 673, 583 und 570.

Für den Entwicklungsbereich liegt ein städtebauliches Konzept vor (Städtebauliche Entwicklung Engwiesen II, Hähnig +Gemmeke, Tübingen, 11.08.2017).

Das neue Baugebiet soll sich an die angrenzende Bebauung im Baugebiet „Engwiesen“ anlehnen, gleichzeitig aber auch als eigenständiges neues Baugebiet wahrnehmbar sein. Bei den vorhandenen Gebäuden im Baugebiet „Engwiesen“ handelt es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt zum einen über die neue Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) und zum anderen über die vorhandenen Straßen im bestehenden Baugebiet „Engwiesen“. Innerhalb des Baugebiets gibt es eine Ringerschließung, die zum einen eine abschnittsweise Erschließung zulässt und zum anderen eine flexible Nutzung der Baugrundstücke. Mehrfamilienhäuser sind ebenso möglich wie Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser. Insgesamt sind auf >60 Bauplätzen je nach Dichte bis zu >100 Wohneinheiten für das gesamte Gebiet vorgesehen.

Das Baugebiet wird in zwei Bauabschnitten entwickelt. Der 1. Bauabschnitt umfasst voraussichtlich rd. 58 Bauplätze. Die Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) wird als Baustraße bereits mit dem ersten Bauabschnitt hergestellt.

Am bestehenden Wassergraben/Bach in Verlängerung des Dorfangers, am tiefsten Punkt des Baugebiets, ist eine Retentionsfläche zur Oberflächenwasserversickerung und gedrosselten Zufluss in den Graben vorgesehen.

Dichte:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Oberndorf folgende Bestandsflächen für Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen	rd. 15,4 ha	15,4 ha	
Mischbauflächen	rd. 18,4 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	9,2 ha	
Einwohner/innen:	1.473 (31.07.2020)	**24,6 ha**	**Ø 60 EW / ha**

Im Regionalplan sind als Planungsziel für ein Mittelzentrum folgende Dichtewertewerte (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) vorgeben:

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb
vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein;
vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Ofterdingen, Rottenburg am Neckar.

Z (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Mittelzentrum	80 Ew/ha
Unterzentrum	70 Ew/ha
Kleinzentrum	60 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	55 Ew/ha

Die Dichtewerte im Regionalplan sind für den Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Sie sind Grundlage für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Aufsichtsbehörde. Der Regionalplan gibt nicht vor, dass diese Werte auch für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) anzuwenden sind.

Ein städtebauliches Konzept – als Grundlage für einen Bebauungsplan – muss zum einen die allgemeinen örtlichen Gegebenheiten (Stadt vs. Dorf) und zum anderen das direkte Umfeld (Berücksichtigung der umgebenden Baustrukturen) berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine deutliche Verdichtung in Randlagen (Ortsrändern) vermieden werden. Die jeweils bereits gegebenen „örtlichen" Dichtewerte – sprich die Bruttowohndichte der jeweiligen Ortschaft – bilden den Rahmen für die weitere Siedlungsentwicklung.

Im städtebaulichen Entwurf sind für den ersten Bauabschnitt rd. 58 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (WE) sowie 15 Reihenhäuser mit 84 bis 96 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2019 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,2 EW/WE berechnet.

	geplante Wohneinheiten (WE) 1. BA	*Einwohner 1. BA*
Minimalvariante	*84*	*185*
Maximalvariante	*96*	*211*
Mittelwert	*90*	*198*

Plangebietsgröße: 3,2 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	*Ø - Bruttowohndichte Oberndorf*
Minimalvariante	*58 EW / ha*	*60 EW / ha*
Maximalvariante	*66 EW / ha*	*61 EW / ha*
Mittelwert	*62 EW / ha*	*60 EW / ha*

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 58 Baugrundstücke:

- 54 Grundstücke zwischen ca. 185 m² und 500 m² – jeweils für Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung
- 4 Grundstücke zwischen ca. 560 m² und 970 m² - jeweils für Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhaus

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 380 m².

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

Gebäudestellung:
Es kann auf eine zwingende Gebäudestellung verzichtet, damit den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt und zugleich die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt zum einen über die neue Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) und zum anderen über die vorhandenen Straßen im bestehenden Baugebiet „Engwiesen". Innerhalb des Baugebiets gibt es eine Ringerschließung, die zum einen eine abschnittsweise Erschließung zulässt und zum anderen eine flexible Nutzung der Baugrundstücke.

Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 6,0 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Die Realisierung des Baugebiets wird zu zusätzlichem Verkehr führen; dieser kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die umliegenden bestehenden Wirtschafts-, Rad- und Fußwegeverbindungen werden aufrechterhalten.

Ruhender Verkehr

Planerisches Ziel ist hier die Herstellung eines möglichst effizienten Erschließungssystems, welche nur in geringem Umfang öffentliche Parkplätze für Besucher im Bereich der inneren Erschließungsstraße vorsieht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken, d.h. der ruhende Verkehr der Anwohner muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Auf die Realisierung öffentlicher Grünflächen wird weitgehend verzichtet, vor allem im Hinblick auf die geplante Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in der nahegelegenen freien Landschaft. Damit soll diese am Rande des Siedlungskörpers zur Verfügung stehende Fläche für die geplante Wohnbebauung möglichst gut genutzt werden.

Die beiden Flächen öffentlichen Grünflächen im Bereich des vorhandenen Wassergrabens werden für die Regenwasserrückhaltung benötigt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich, dennoch berücksichtigt das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen. So sind der Erhalt von Gehölzen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken unter Verwendung einheimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträucher zur Erhaltung des Artenspektrums der Vogelwelt am Standort vorgesehen.

Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken und zur extensiven Dachbegrünung getroffen.

Das Landschaftsbild verändert sich gegenüber der derzeitigen Situation nicht wesentlich; auf Grund der Baugebietsorientierung bleibt es bei einem Siedlungsrand mit Freibereichen und Gartenflächen.

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung weiterhin über das Wegenetz erreichbar.

7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Um den Anforderungen aus § 1a Abs. 2 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“) Rechnung zu tragen, wird eine Beschränkung der versiegelten Flächen sowie der Straßenbreiten auf das erforderliche Mindestmaß festgelegt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbares Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor

erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Insofern ist die Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers. Auf Grund der Untergrundbeschaffenheit ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Zur Überflutungsvorsorge wird die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfolgen, wobei eine Pufferung auf den Baugrundstücken und Ableitung des aus dem Gebiet anfallenden unbelasteten Regenwassers vorgesehen ist.

Das Plangebiet bzw. die Wohnbebauung liegt mit dem nördlichen Teil des Bebauungsplans in der Zone III A Wasserschutzgebiets des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe (Verordnung des zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Sehachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg).

7.5 Konzeption Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die privaten Grundstücksflächen werden mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt; in den Randbereichen insbesondere zur Ortsrandeingrünung (Pflanzgebotsfläche).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

Im Geltungsbereich werden Versorgungsangen (z.B. für Elektrizität; Nachwärme) erforderlich.

Die Versorgung des Gebiets mit Frischwasser wird über die Stadtwerke Rottenburg geregelt sowie druck- und mengenmäßig sichergestellt, während die Stromversorgung über die EVR gewährleistet wird.

Entsorgung (Entwässerung)

Entgegen dem bestehenden Entwässerungssystem von Oberndorf erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes nicht mehr im Mischsystem, sondern im reinen Trennsystem. Die Sanitärabwässer der Häuser werden dem Schmutzwasserkanal zugeführt und in den bestehenden Kanal der unter dem Engwiesengraben verläuft eingeleitet. Dieser leitet das Schmutzwasser in Richtung Osten über die Sammler des Abwasserzweckverbandes Ammertal zur Kläranlage nach Tübingen.

Die Dach-, Hof- und Straßenflächen werden an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den gesetzlichen Vorgaben dezentral behandelt und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden, sofern keine weitere Reinigung erforderlich ist.

Da Aufgrund der zukünftigen Bebauung ein erhöhter Oberflächenabfluss infolge von Niederschlagsereignissen auftritt, muss eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgen.
Die Dimensionierung des erforderlichen Regenrückhalteraumes erfolgt auf Grundlage des DWA-A-117.

Nach DWA A 117 wird für den Nachweis des Retentionsvolumens eine Überschreitungshäufigkeit von 1-mal in 10 Jahren angesetzt. Daraus ergibt sich bei einem Drosselabfluss von 69,8 l/s ein erforderliches Rückhaltevolumen von knapp 590 m³.

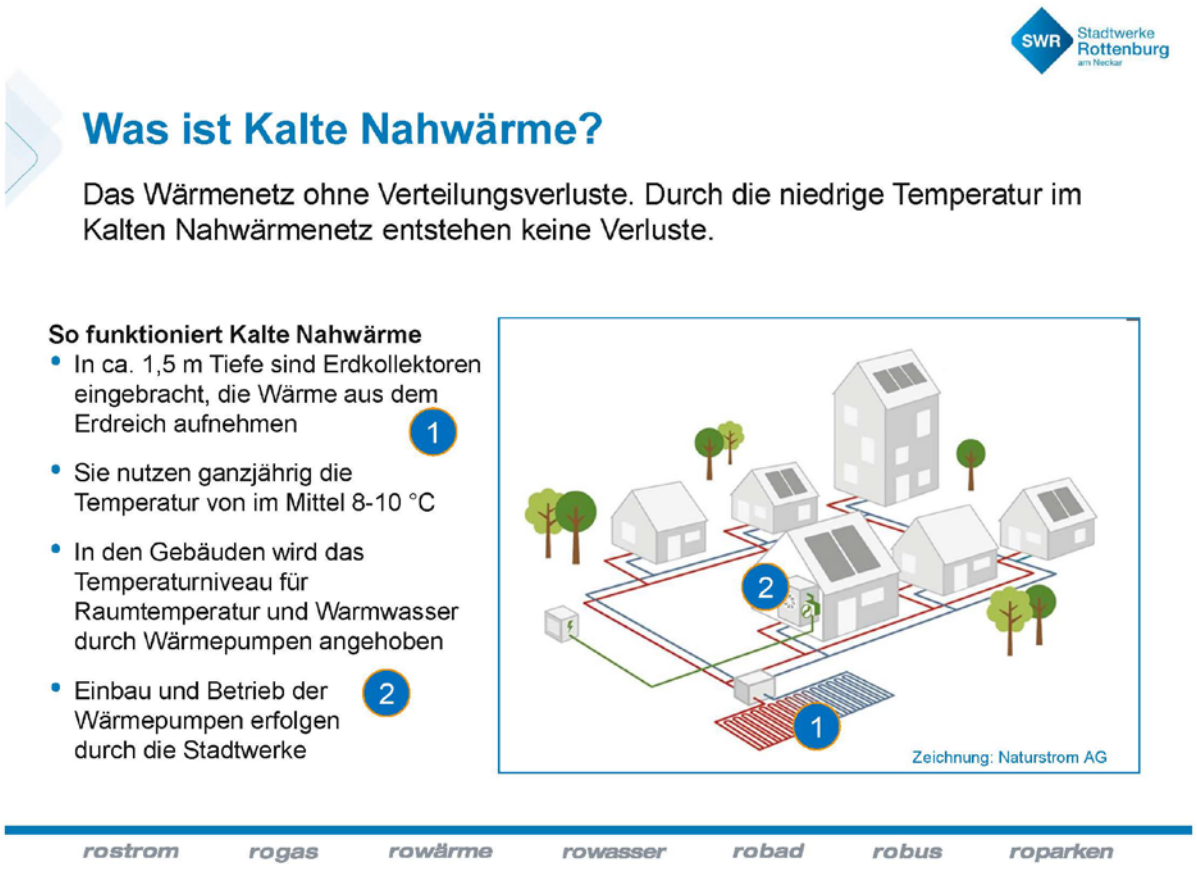
Die Regenwasserbehandlung erfolgt auf Grundlage des DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“. Auf Grundlage des Bewertungsverfahrens ist für das anfallende Niederschlagswasser keine Regenwasserbehandlung erforderlich. Da jedoch der Großteil des Erschließungsgebietes in der Wasserschutzzone III liegt bzw. direkt an diese angrenzt, wird empfohlen eine Regenwasserbehandlung durchzuführen.

Außerdem handelt es sich um ein reines Trennsystem wobei die Straßenflächen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine damit einhergehende Verunreinigung kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde festgelegt, dass vor der Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken eine Regenwasserbehandlung erfolgt. Als Behandlungsmaßnahme wird ein Lamellenklärer empfohlen.

7.7 Energiekonzept

Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes

Im Neubaugebiet Engwiesen II entstehen in zwei Bauabschnitten rd. 90 neue Gebäude. Diese sollen mittels eines kalten Nahwärmenetzes umweltfreundlich und CO2-neutral mit Wärme versorgt werden.
Dazu wird ein Wärmenetz mit Vorlauf- und Rücklaufleitung in den Straßen verlegt. Das Wärmenetz wird mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 8-10°C betrieben. Dieses Temperaturniveau wird über Erdkollektoren aus dem oberflächennahen Erdreich gewonnen. Dazu werden die Erdkollektoren in ca. 1,50m Tiefe auf einer Fläche von rd. 20.000 m² ins Erdreich eingebracht um die ganzjährig annähernd konstanten Temperaturen des Erdreichs aufzunehmen. In den einzelnen angeschlossenen Gebäuden werden Wärmepumpen verbaut, die das Wärmenetz als Wärmequelle nutzen und dadurch sehr effizient arbeiten können.
Der Betrieb der Wärmepumpen inkl. Strombedarf, Wartung und Instandhaltung obliegt den Stadtwerken. Diese setzen dazu ausschließlich 100% Ökostrom ein. Dem Kunden wird die „fertige“ Wärme geliefert und abgerechnet.
Wesentlicher Vorteil eines kalten Nahwärmenetzes ist, dass aufgrund der niedrigen Netztemperaturen keine Wärmeverluste aus den Wärmeleitungen ins umliegende Erdreich auftreten. Im Gegenteil findet sogar ein Wärmeeintrag in das Wärmenetz statt. Des Weiteren eröffnet sich die Möglichkeit, die Gebäude im Sommer über die Wärmepumpen passiv zu kühlen.
Die Umsetzung eines solchen Projektes ist mit immensen Investitionen verbunden. Es müssen geeignete Flächen für die Erdkollektoren gefunden werden, die Kollektoren verlegt und ein Wärmenetz aufgebaut werden. Damit die Stadtwerke das Netz wirtschaftlich betreiben können und die Kunden gleichzeitig einen attraktiven Wärmepreis erhalten, ist eine möglichst hohe Wärmeabnahme notwendig. Diese wird erreicht, in dem alle Gebäude über einen Anschluss- und Benutzungszwang (Erlass einer gesonderten Satzung) an das Wärmenetz angeschlossen werden. Nur so können die späteren Betriebsbedingungen bereits in einer frühen Phase des Projektes soweit gesichert werden, dass die wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar sind.



7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB mit Verweis auf § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Im Plangebiet sind zwar Umweltauswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen infolge Bebauung und Erschließung sowie die Umwandlung von Flächen durch Nutzungsintensivierung (Umnutzung von Acker in Gartenflächen) zu erwarten.

Diese Beeinträchtigungen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt; insofern ist kein Ausgleich erforderlich.

Artenschutz

Innerhalb des Plangebiets brüten keine Vogelarten (Brutvogelkartierung 2018) vgl. Kap. 6. Ebenfalls wurde die Artengruppe der Reptilien 2018 detailliert kartiert. Dabei wurden weder die Zauneidechse noch andere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten (z. B. die Schlingnatter) nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des§ 44 Abs. 1 bis 4 ist nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Auf Schutzgebiete sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten (s. Ausführungen Kapitel 4.4, und 7.3 bis 7.7). Im Süden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone zum FFH-Gebiet festgesetzt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ gemäß § 13b Satz 1 BauGB als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO (mit Einschränkungen) festgesetzt werden. Diese Gebietsart dient entsprechend ihrer Zweckbestimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO „allgemein zulässigen Nutzungen“, d.h. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch diese Möglichkeit können Versorgungseinrichtungen die Wohnnutzung sinnvollerweise ergänzen.

Unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation, die eine Ergänzung bestehender Wohngebiete am Rand des Stadtteils Oberndorf darstellt, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Ausnahmen wird gewährleistet, dass einerseits das durch diese Nutzungen entstehende Verkehrsaufkommen unterbleibt (vorgesehen sind Wohnstraßen) und andererseits keine Konkurrenz zu eventuellen Einrichtungen dieser Art im Ortskern entsteht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.
Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4, entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemeines Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandene Baustrukturen und das Landschaftsbild berücksichtigt.

Die maximale Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe werden auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen und werden, je nach Gebäudetyp, einer zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung entsprechen. Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei den Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen sind drei Vollgeschosse zulässig, hier ist bei der der Ausführung von Flachdächern (begrünt) das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss auszuführen. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an einer Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde differenziert festgesetzt, da das Gelände hängig ist.

Als Bezugshöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden), die bezogen auf die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung), festgesetzt wurde. Für den östlichen Siedlungsrand wurden die Bezugspunkte (BZP) im Plan festgesetzt. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.
Bei zwei Grundstücken (10 und 55), die nur an einer Ecke an die Verkehrsfläche für die Erschließung angrenzen wird die EFH mit m über NN festgesetzt.

Die Höhenlage des jeweiligen Baugrundstücks ist an die im Vorgartenbereich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche anzupassen. Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche

sind nur für die Baugrube, notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig. Aufschüttungen im Anschluss an Gebäude sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Wohngebäuden in offener und abweichender Bauweise. Bezugnehmend auf die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten sind überwiegend freistehende Einzelhäuser zu erwarten. Darüber hinaus ermöglicht das Planungskonzept aber auch eine Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen.

Bauweise Carport (a)

Das Plangebiet ist hängig, im Mittel beträgt das Gefälle von Süden nach Norden um die 5%. Die Erschließungsstraßen sind Maßgabe für die Bebauung. Die Gebäude entwickeln sich mit Bezug auf die Erschließungsstraßen. Am östlichen Rand des Plangebiets sind überwiegend Doppelhäuser umzusetzen, die über kleine Stichstraßen erschlossen werden. Die Höhendifferenz zwischen den Planstraßen B, H und I und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wirtschaftsweg beträgt bis zu 2,2 m. Durch Neigung der Stichstraßen in Richtung Osten (4%) kann die Differenz etwas gemildert werden.
Da das Gelände sowohl nach Norden als auch nach Osten abfällt, ist eine Terrassierung der Baugrundstücke unumgänglich. Dies führt dann dazu, dass das Gelände für Zufahrt der zulässigen Carports am Ende der Stichstraße höher liegen wird als die jeweils nördlich angrenzenden Gartenflächen.
Daher wird im Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt; der Carport ist einseitig als Grenzbau herzustellen. Die zulässigen Grenzbauten (Carports) werden aufgrund der notwendig werdenden Stützmauer die gesetzlich zulässige Höhen der privilegierten Vorhaben und die Ansichtsfläche für Wandflächen von Grenzbauten (von 25 m²) überschreiten. Dies ist der Geländesituation geschuldet.
Um die Wirkung für den Angrenzer und das Landschaftsbild zu mildern und zu minimieren, sind nur offene Carports ohne Wände zulässig, offen gestaltete Absturzsicherungen (Geländer) sind dabei zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Der Grundstückszuschnitt und die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen lassen ein hohes Maß an Flexibilität zu.

Die frei wählbare Gebäudestellung (Ausnahme Pultdach) ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie. Da die Dachflächen vorwiegend für Solarnutzung genutzt werden sollen, wurde die Ausrichtung beim Pultdach begrenzt. Mit der Festsetzung des Hochpunktes beim Pultdach im Norden wird die optimale Ausrichtung von Solar- oder Photovoltaikmodulen gewährleistet. Große Fensterelemente Richtung Süden sind trotz der vorgegebenen Ausrichtung möglich.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt geregelt.

	WA 1, WA 2, WA 4	**WA 3 / WA3***
Einzelhaus	3 Wo	8 Wo
Doppelhaushälfte	2 Wo	--
Reihenhaus	--	1 Wo

Mit dieser Festsetzung werden eine unangemessene Verdichtung und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich Stellplatzbedarf) vermieden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten. Mit dieser Festsetzung wird die Freihaltung der Vorgartenzone sichergestellt.
Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports in der Vorgartenzone zugelassen werden, allerdings mit der Beschränkung, dass diese nur auf der Hälfte der Gebäudelänge zulässig sind. Auch diese Regelung dient der Freihaltung der Vorgartenzone.

Des Weiteren sind Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von o.g. Anlagen freigehalten werden.

Zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Damit sollen gute Sichtverhältnisse beim Herausfahren aus den Garagen gewährleistet werden. Zusätzlich wird dadurch ein weiterer Stellplatz ermöglicht. Carports müssen im Hinblick auf den „gemischt genutzten“ Straßenraum einen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ziel ist es außerdem den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) als grüne Zone durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen an Carports auch keine Seitenwände angebracht werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, wobei die verkehrliche Erschließung des Gebietes aus nördlicher Richtung über eine neue Anbindung an die Kreisstraße K 6915 erfolgt. Diese wird in einem ersten Schritt als sogenannte Baustraße ausgeführt, d.h. sie wird asphaltiert. Mit Planung und Umsetzung des 2. Bauabschnittes muss dieser Abschnitt dann erst zurückgebaut und mit der notwendigen Infrastruktur (Kanal etc.) neu gebaut werden.

Die innere Erschließung ist mit einem Ausbauquerschnitt von 6,00 m geplant. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine und hat daher eine Breite von 6,30 m (brutto).
Die Stichstraßen haben einen Ausbauquerschnitt von 3,50 m. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine und hat daher eine Breite von 3,80 m (brutto).
Die Anschlüsse an den Bestand (Haldenäcker-, Unterdorfweg und Dorfanger) orientiert sich an der Ausbaubreite des vorhandenen Bestands (< 5,0 m).

Der Straßenausbau ist im Baugebiet ist insgesamt als Mischverkehrsfläche geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll diesem Bereich auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können in den Verkehrsgrünflächen zugelassen werden.

Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Grundstückszufahrten über öffentliche Park- und Grünflächen sowie Versorgungsflächen sind unzulässig.

8.6 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Im Gebiet sind Versorgungsflächen für Elektrizität, Nahwärme, Breitbandausbau etc. gesichert.

Auf den Baugrundstücken sind die zur Versorgung mit Strom erforderlichen Kabelverteilerkästen im Randbereich zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden ist die Anlage von Regenrückhaltebecken zulässig.

8.7 Öffentliche und Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen. Damit wird ein, wenn auch begrenzter, Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger geschaffen, der Teil des Nahrungsreviers für Vögel ist.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind zu beachten.

In der als „Spielplatz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte für Kinder zulässig.

Die noch private landwirtschaftliche Fläche ist im Liegenschaftskataster mit der tatsächlichen Nutzung als Grünland (GR) geführt. Die Führung des Liegenschaftskatasters ist in einer Verwaltungsvorschrift geregelt, die tatsächlichen Nutzungen sind entsprechend Anlage 3 zu klassifizieren.

31200	**Grünland**	GR	Grasfläche, die landwirtschaftlichen Zwecken dient (z.B. Wiese, Baumwiese, Streuobstwiese, Weide).

Die Parzelle (Flst.Nr. 592) liegt unmittelbar am Ortsrand, an der Schnittstelle zwischen altem und neuem Baugebiet. Sie wird künftig im Norden und Osten gänzlich und im Westen auf der nördlichen Hälfte von öffentlichen Grünflächen begrenzt, im Süden liegt Straße G (bisher Feldweg), die das alte und neue Baugebiet verbindet.
Auch vor dem Hintergrund der mittelfristigen Erweiterung (2. Bauabschnitt) soll diese Fläche in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Der Wassergraben soll naturnaher gestaltet/umgebaut werden. Die Zäsur zwischen Bestand und Neubaugebiet und (1. Und 2 Bauabschnitt) in diesem Bereich ist gewollt, da in diesem Bereich Geschosswohnungsbau mit einer höheren Verdichtung und Gebäudehöhe einhergeht als bei den Einzel- und Doppelhäusern. Zudem soll der Spielplatz des Bestandgebiets Richtung Osten erweitert und unmittelbar im Gebiet verortet werden. Es sollen nicht nur Angebote für Kinder, sondern auch für Erwachsene umgesetzt werden können, dazu wird Fläche benötigt. Im Bereich der Retentionsbecken können keine Geräte gestellt werden. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind Lamellenklärer vorgesehen. Die Fläche kann für Aktivitäten ohne baulich verankerte Anlagen und geringem Gewicht genutzt werden (Ballspiele, etc.). Die gesamte Fläche vom Dorfanger bis zum bestehenden Feldweg (Flst.Nr. 570 und 583) östliche des Neubaugebiets soll als Spielplatzfläche mit Naturerfahrungsräumen genutzt werden.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Wasserhaushalt einschl. Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

An der Süd und Ostgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft Gehölzpflanzungen anzulegen, um eine Ortsrandeingrünung zu erhalten. Außerdem sind innerhalb des Geltungsbereichs mehrere Pflanzgebote festgesetzt, die zur Durchgrünung und zum Ausgleich des Gebiets beitragen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung und der Gehölzrodungen auf den Zeitraum Winter (Oktober bis Februar).

Auch die privaten Grünflächen können sich positiv auf den Artenschutz auswirken.

Die Dachbegrünung reduziert nicht nur den Versiegelungsanteil, sondern ist sowohl für das Mikroklima als auch für die Regenwasserrückhaltung von großer Relevanz. Daher ist eine Dachbegrünung bei Dächern bis 15° zwingend vorgegeben. Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Die Anlagen sind so umzusetzen, dass die vorgegeben Dachbegrünung weiterhin Bestand hat.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Für die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind Pflanzgebote festgesetzt.

Pro Baugrundstück ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum sowie 2 Sträucher nach der Pflanzliste anzupflanzen. Im Bereich der bestehenden Baumreihe im Südwesten sind pro angefangene 10 lfm mindestens 3 Sträucher zu pflanzen, um die Baumreihe abzuschirmen.

Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bzw. Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung 15° oder weniger beträgt.

Zur Sicherung des Baumbestands im Bereich des Dorfangers sind die Bäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum Erhalt festgesetzt.

Diese Festsetzungen zielen insgesamt auf die Eingrünung der Baugrundstücke und die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

9 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, privaten Stützmauern, Außenantennen und Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Satteldächer, gegeneinander versetzte und gleich geneigte Pultdächer sowie nach Norden geneigte Pultdächer) und zur Dachneigung wird auf die angrenzenden Wohngebiete Bezug genommen und die aktuell nachgefragten Bauformen berücksichtigt. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen. Das nach Norden geneigte Pultdach ermöglicht große Glasflächen im Süden für eine Passivhaus-Nutzung.

Die örtlichen Bauvorschriften für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser lehnen sich an die Regelungen der Gaubensatzung der Stadt Rottenburg am Neckar an und sichern ähnliche Rahmenbedingungen für das Bauen in den Innenbereichen und den neuen Baugebieten.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachform zu wählen. Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an der Lage der Bebauung am Ortsrand. So ist im vorliegenden Bebauungsplan „Engwiesen II - 1. Bauabschnitt“ mit der Dachneigung abhängig von der gewählten Dachform von 15° bis 40° möglich.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Pufferung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird die Einrichtung von Zisternen oder Teichen mit einem Rückhaltevermögen in Abhängigkeit von der Größe der anzuschließenden unbegrünten Dachflächen auf jedem Baugrundstück gefordert. Damit sollen Niederschlagsspitzen abgepuffert werden. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann als Brauchwasser im Haus oder auf dem Grundstück verwendet werden.

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Diese Vorschrift berücksichtigt die sehr geringe Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens und die Kapazitäten des vorhandenen Regenwassernetzes.

Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung herzustellender Stellplätze ist über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend festgesetzt: für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m² mindestens 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz. Die Fläche, die durch den Mindestabstand von 5,0 m zwischen Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche verfügbar ist, kann hierzu genutzt werden.

Die Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Insbesondere in ländlich geprägten Bereichen mit reduzierten Versorgungseinrichtungen ist die individuelle Mobilität verstärkt an eine Pkw-Nutzung gebunden und führt zu einem erhöhten Besatz an Fahrzeugen in den Wohngebieten. Der dadurch ausgelöste ruhende Verkehr soll vorwiegend außerhalb der gering dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden, um verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden. Im Baugebiet selbst sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich aufgekauft und verfügt somit über die Flächen im Plangebiet. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,83 ha.

Gesamtfläche	**3,8 ha**	**100 %**
Wohnbauflächen	2,19 ha	58 %
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	1,01 ha	26 %
Öffentliche Grünflächen	0,59 ha	< 16 %
Versorgungsflächen	153 m²	0,004 %

12 Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

Bauleitplan / Bebauungsplan / FNP-Berichtigung **ca. 27.500 €**

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Städtebaulicher Entwurf	ca. 8.000 €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 6.500 €
Baugrund- und Gründungsgutachten	ca. 12.750 €
Summe	**ca. 54.750 €**

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto): *-/- €*

keine

Erschließungskosten (brutto):

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung (einschl. Planungskosten)	ca. *NN* €
Kanalisation (Anteil Straßenentwässerung)	ca. *NN* €
Summe	**ca. *NN* €**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Folgekosten

Für Grünpflege, Straßenbeleuchtung, Straßen- und Kanalunterhaltung und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) werden nach der Erschließung jährliche Folgekosten von ca. 50.000 € anfallen.

Rottenburg am Neckar, den 05.07.2021

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG "ENGWIESEN II" - ROTTENBURG OBERNDORF 1. BAUABSCHNITT BESPRECHUNGSGRUNDLAGE 22.07.2019

H|G Architekten BDA Partnerschaft mbB Prof. M. Hähnig | M. Gemmeke Katharinenstrasse 29 72072 Tübingen Tel. 07071/7956-0 Fax 07071/7956-20



BERECHNUNGSPLAN M 1: 2.000

GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
600 - 1300 m²	200 - 350 m²	300 - 500 m²	300 - 350 m²
			400 - 450 m²
			451 - 500 m²
			501- 550 m²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
	ca. 1 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
ca. 30 WE	ca. 15 WE	ca. 14 WE	ca. 25 - 37 WE



LAGEPLAN M 1:1000

Anlage 1

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG "ENGWIESEN II" - ROTTENBURG OBERNDORF

BESPRECHUNGSGRUNDLAGE 22.07.2019

H|G Architekten BDA Partnerschaft mbB Prof. M. Hähnig | M. Gemmeke Katharinenstrasse 29 72072 Tübingen Tel. 07071/7956-0 Fax 07071/7956-20



GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
600 - 1300 m²	200 - 350 m²	300 - 500 m²	300 - 350 m²
			400 - 450 m²
			451 - 500 m²
			501- 550 m²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
	ca. 1 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
ca. 52 WE	ca. 25 WE	ca. 20 WE	ca. 44 - 66 WE

