



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Bebauungsplan „Krummes Gewand“ in Rottenburg am Neckar - Kiebingen

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 03.02.2026 in öffentlicher Sitzung die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanentwurfs „Krummes Gewand“ in Rottenburg am Neckar-Kiebingen und der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Krummes Gewand“ gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg beschlossen.

Weiterhin hat der Gemeinderat beschlossen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Dauer der erneuten Auslegung verkürzt wird und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Änderungen beschränken sich auf den Mindestabstand von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern, sowie auf die Reduzierung des Geltungsbereichs. Der reduzierte Geltungsbereich ist in untenstehendem Kartenausschnitt dargestellt und umfasst die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) 1838/1, 1839/1, 1840/1, 1841/1, 1844/1, 1792/1, 2575/1, 2574/1, 2573/1, 2572/1, 2571/1, 2570/1, 2564/2, 2564/1, 2555/1, 2558/1, 2558/2, 2559/1, 2559/2, 2560, 2561, 2561/3, 2549, 2549/1, 2548, 2547, 2546, 2545, 2544, 2543.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kiebinger Straße Flst. Nr. 111/2 (östl. Teil) bzw. der Bussardstraße Flst.Nr. 1844/1 (südl. Teil)
- im Osten vom einbezogenen Grundstück, Flst.Nr. 2335 (Teilfläche) + 2545 + 2543 + 2561 + 2570/1
- im Süden von den einbezogenen Flst.Nr. 1826/1 - 1828/1 + 1832/1 - 1836/1 + 1838/1 1841/1 + 2570/1 - 2575/1
- im Westen von dem einbezogenen Grundstück Flst.Nr. 1838/1.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Krummes Gewand“ ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Krummes Gewand“



Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, Textteil, Begründung, örtlichen Bauvorschriften und den umweltbezogenen Informationen in der Zeit von

Dienstag, dem 17.02.2026 bis einschließlich Dienstag, dem 10.03.2026

auf der städtischen Internetseite unter

<https://www.rottenburg.de/oeffentlichkeitsbeteiligung.65652.htm?lnav=2>

eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die oben genannten Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung im Foyer des Stadtplanungsamtes – Service Baurecht, Obere Gasse 29 im Zeitraum von

Dienstag, dem 17.02.2026 bis einschließlich Dienstag, dem 10.03.2026

- Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

- Dienstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

- Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

zur Verfügung gestellt.

Im gleichen Zeitraum können die Unterlagen auch im Rathaus des Stadtteils Kiebingen während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Fachgutachten:

1. Erschließungsgutachten: Untergrundverhältnisse, bodenmechanische Kennwerte, Bodenklassen, Homogenbereiche, Hydrogeologie, Kanal- und Leitungsgräben / Schachtbauwerke, Grabenverfüllung / Wiederverwertung von Aushubmaterial, unerwünschte Drängung des Untergrundes, Bau von Fahrwegen, Bauungs- und Gründungstechnische Hinweise, Schutz von baulichen Anlagen gegen Durchfeuchtung, Erdbebenzone
2. Artenschutzfachbeitrag: Rechtliche Grundlagen, Bewertungsmethodik, Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden, vertiefende Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Zauneidechse, Ergebnisse, Auswirkungen und Maßnahmen zu europäischen Vogelarten und Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Zauneidechse und Spelz-Trespe)
3. Archäologische Sondage: Untersuchung aufgrund des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „merowingerzeitliches Gräberfeld“, keine archäologischen Funde oder Befunde
4. Der Umweltbericht behandelt:
 - die geplante Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft,
 - die Methodik der Umweltprüfung,
 - die Schutzgebiete,
 - die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes,
 - den aktuellen Umweltzustand, bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter,
 - die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Schutzgüter

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (Lärm- und Luftbelastung)
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotoptypen, Vegetation, Vogelarten, Arten der FFH-Richtlinie Anhänge II und IV)
- Boden (Bodentypen, Bodenarten, Fläche)
- Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)
- Klima/Luft (Niederschläge, Kaltluftentstehungsflächen, Globalstrahlung)
- Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)
- Kultur- und sonstige Sachgüter (Denkmale)
- die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels und für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen,
- die Maßnahmen zum Bodenschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- die Ökopunkte.

Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der:

Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 08.03.2024 bis 24.04.2024:

1. Telekom: Telekommunikationslinien
2. Landesamt für Denkmalpflege: Kulturdenkmal nach § 2 DSchG, archäologische Voruntersuchungen, Hinweis auf §§ 20 und 27 DSchG
3. Regionalverband Neckar-Alb: Festlegungen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans, Einwohnerdichte
4. Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe: Versorgungsleitungen, Plan
5. Landratsamt Tübingen: Artenschutz (gefährdete Arten, Feldlerche, CEF-Maßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots, FFH-Mähwiese), Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungskonzept), Landwirtschaft (Vorrangflur I)
6. Regierungspräsidium Tübingen: Straßenwesen (Anbauverbot, Straßenanschluss, Sichtfelder, Abstände zu Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Werbeanlagen, Zufahrtsverbot, äußere verkehrliche Erschließung, Immissionsschutz, ÖPNV) Landwirtschaft (Vorrangflur)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.07.2025 bis 29.08.2025:

1. Landratsamt Tübingen: Ökokonto, Artenschutz (Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen des Tötungsverbots, Feldlerche, magere Flachland-Mähwiese, geschützter Streuobstbestand), Landwirtschaft (Vorrangflur I)
2. Regionalverband Neckar-Alb: Einwohnerdichte
3. Regierungspräsidium Tübingen: Straßenwesen (Anbaubeschränkungen für Kreisstraßen), Landwirtschaft (Vorrangflur I)

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der:

Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 25.03.2024 bis 24.04.2024:

- Städtebaulicher Entwurf und örtliche Bauvorschriften
- Geschossigkeit und Höhenentwicklung
- Starkregenrisikomanagement
- Kinderspielplatz
- Flächenfressende Bebauung
- Kaltluftentstehung
- Flachlandmähwiese und Biotopverbund
- Feldlerchenreviere
- Verkehrsanbindung (ÖPNV)
- Naherholung

- Bezahlbarer Wohnraum
- Abgrenzung (Einbeziehung Grundstücke, private Grünfläche)
- Befangenheit im Gemeinderat
- Fehlen der Erforderlichkeit der Planung (Baulücken)
- Verbreiterung Bussardstraße, Entfallen der Gehwege

Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.07.2025 bis 29.08.2025:

- Starkregenrisikomanagement
- Höhenentwicklung der Gebäude
- Hitzebelastung/Kaltluftentstehung
- Kinderspielplatz
- Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“
- Einspeisekapazität Kanalnetz
- Oberflächenentwässerung
- Verkehrsplanung
- Nutzungsmöglichkeiten Grundstück Flst. Nr. 1837
- Fehlen der Erforderlichkeit der Planung (Baulücken)
- Verbreiterung Bussardstraße, Entfallen der Gehwege
- Maß der baulichen Nutzung
- Gestaltung Natur und Landschaft
- Sicherung von Versorgungsflächen
- Flächenverbrauch

Während der vorgenannten Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen elektronisch per E-Mail an stadtplanung@rottenburg.de übermittelt werden. Darüber hinaus können die Stellungnahmen auch schriftlich oder zur Niederschrift beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar (Marktplatz 18, 72108 Rottenburg am Neckar) abgegeben werden.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen werden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung im Rahmen der Abwägung geprüft. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme, der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO werden die Daten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt.

Rottenburg am Neckar, den 13.02.2026

Stadtplanungsamt