



Beschlussvorlage Nr. 2013/145

20.06.2013

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Hahnenbühl" und Örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in Rottenburg am Neckar - Hemmendorf: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hemmendorf	01.07.2013	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	09.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

14.12.2010	GR	Beschluss zum Erwerb von Grundstücken im Bereich des geplanten Baugebiets „Hahnenbühl“
------------	----	--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ gemäß § 2 BauGB zusammen mit der Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Rottenburg am Neckar – Hemmendorf. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
2. den Entwurf des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ in der Fassung vom 17.06.2013 zusammen mit der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften vom 17.06.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Hahnenbühl“ vom 17.06.2013, ohne Maßstab
2. Textteil (Entwurf) vom 17.06.2013
3. Begründung (Entwurf) vom 17.06.2013

Stephan Neher

Thomas Weigel

Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Vorlage 2013/145
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: Ja, siehe Begründung

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		000.000.00 EUR 000.000.00 EUR EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen / außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünpflege, Pflege Lärmschutzwall und Sonstiges (z.B. Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) ca. 8.500 €.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Verfahrensstand

24.07.2009	OR	Empfehlungsbeschluss zur Ausweisung eines neuen Baugebiets „Hahnenbühl“ anstelle des Baugebiets „Im Tränkenbach“
20.02.2010		Bürgerinformationsveranstaltung
07.04.2010	OR	Grundsatzbeschluss; Empfehlung zur Entwicklung des Baugebiets „Hahnenbühl“
20.04.2010	GR	Grundsatzbeschluss; Vertagung
14.12.2010	GR	Beschluss zum Erwerb von Grundstücken im Bereich des geplanten Baugebiets „Hahnenbühl“
25.07.2011		Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
05.06.2012	OR	Information zum Stand der städtebaulichen Planung und zum Bodenordnungsverfahren
14.11.2012	OR	Beschluss zur Erweiterung und Gliederung des Plangebiets sowie zur Herstellung von zwei unabhängigen Erschließungsabschnitten
13.03.2013	OR	Information zum Stand der städtebaulichen Planung und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf vom 05.03.2013

II. Sachstand

II.1 Erfordernis der Planung

Konkreter Anlass für die Ausweisung des Baugebiets „Hahnenbühl“ ist der aktuelle Bedarf an Wohnbauplätzen, nachdem die Bauplätze im Baugebiet „Lettenbreite-Süd“ aufgebraucht sind. Seit einigen Jahren sind in Hemmendorf keine städtischen Baugrundstücke mehr verfügbar. Mit der Gebietsentwicklung soll somit insbesondere dem vorhandenen Bedarf entsprochen und die Wohnnutzung im Stadtteil Hemmendorf gestärkt werden. Der Ortsverwaltung sind aktuell 7 Bauwünsche für das Plangebiet „Hahnenbühl“ bekannt.

In seiner Sitzung am 24.07.2009 hat sich der Ortschaftsrat Hemmendorf für die Ausweisung des neuen Baugebiets „Hahnenbühl“ ausgesprochen. Als Begründung wurde u.a. genannt, dass sich das im Grundsatzbeschluss 2004 befürwortete innerörtliche Baugebiet „Im Tränkenbach“ beim Hochwasser 2008 als ungeeignet erwiesen habe.

Mit diesem Wohngebiet sollte im Stadtteil Hemmendorf der Bedarf an Bauplätzen gedeckt werden. Die gravierenden Überschwemmungen beim Hochwasser 2008 haben allerdings deutlich gezeigt, dass das Gebiet für eine Bebauung ungeeignet ist. Auch nach Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens im Jahr 2012 besteht die Überschwemmungsgefahr fort. In der aktuellen Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist der überwiegende Bereich der noch unbebauten Freifläche im Tränkenbach als Überflutungsbereich HQ 100 dargestellt, eine Realisierung von Bauplätzen ist dort nicht zulässig.

Am 07.04.2010 hat der Ortschaftsrat den empfehlenden Grundsatzbeschluss zur Baugebietsentwicklung „Hahnenbühl“ in Rottenburg am Neckar - Hemmendorf gefasst (3 Ja-Stimmen, 5 befangene OR). Der Gemeinderat hat den Grundsatzbeschluss am 20.04.2010 behandelt, die Abstimmung wurde mit 23 Ja-Stimmen und 16 Nein-Stimmen vertagt (s. Vorlage Nr. 32/2010).

Maßnahmen der Innenentwicklung / Baulandbedarf / Baulückenziffer

Die Verwirklichung einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung hat für die Stadt Rottenburg am Neckar eine große Bedeutung. Deshalb engagiert sich die Stadt schon seit vielen Jahren für die Aktivierung innerörtlicher Potenziale nach dem Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Aktivierung leer stehender oder untergenutzter Gebäude und die Nutzung von Baulücken, konnten vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft und der Bedarf an Neubauflächen verringert werden.

Die angestrebte Innenentwicklung war in den vergangenen Jahren auch in Hemmendorf erfolgreich. Positive Entwicklungen gibt es insbesondere im Bereich des von städtebaulichen Defiziten geprägten Areals zwischen Zehnthof und Hagengasse. Damit konnte eine Entwicklung angestoßen werden, deren Ziel eine dauerhafte Aufwertung der Ortsmitte ist.

Trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung, kann der Bedarf an Bauplätzen allerdings nicht alleine durch die Innenentwicklung gedeckt werden, da die Stadt auf die vorhandenen Baulücken und Leerstände zumeist keinen direkten Zugriff hat.

Die Anzahl der Baulücken wird von der Stadt regelmäßig erfasst. Nach der Bestandserhebung im März 2013 gibt es aktuell 21 private Baulücken in Hemmendorf. Daneben wurden ca. 15 leer stehende Wohn- und/oder Nebengebäude ermittelt (Stand 2012).

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat im Jahr 1983 beschlossen, dass bei künftigen Baulanderschließungen die Baulückenziffer benannt werden soll. Diese bezeichnet den Anteil der nicht bebauten Bauplätze (= Baulücke) am gesamten Anteil der ausgewiesenen Bauplätze eines Baugebietes bzw. Stadtteils. Die Baulückenziffer in Hemmendorf (ohne Ortslage) beträgt aktuell 13,9 % (dabei sind 2 Baulücken am Rand des Baugebiets „Im Tränkenbach“ mit eingerechnet).

-

II.2 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet „Hahnenbühl“ liegt im westlichen Bereich von Hemmendorf und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im **Norden** durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Baugrundstücke an der Hessorstraße
- im **Westen** durch landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzte Flächen
- im **Osten** durch die Nonnenwald- und Hessorstraße
- im **Süden** durch bestehende Streuobstwiesen und Baugrundstücke an der Nonnenwaldstraße

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flst.Nr. 524/2, 524/9, 524/10, 1842/1, 1842/2, 1842/3, 1842/4, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1859/1, 1862, 1862/1, 1862/2, 1863, 1864, 1865, 1865/1, 1866, 1867, 1867/3, 1868, 1869, 1870, 1871/2, 1872, 1873/1, 1873/2, 1873/4, 1918/1, 2350, 2355 und 2355/1, 2368, 2368/1, 2369, 2383.

Die zentrale Fläche des Plangebiets wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20). Für diese Althofstelle besteht die Genehmigung zur Haltung von 6 Kühen mit Nachzucht. Die (dörflich) gemischt genutzten Grundstücke oder Grundstücksteile orientieren sich im südlichen Plangebiet entlang des „Hahnenbühl“ und im nordöstlichen Gebiet hin zur Hessorstraße. Neben der ursprünglichen Baustruktur mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden sind auch mehrere

Wohngebäude vorhanden, welche durch die noch teilweise ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Umfeld vorgeprägt sind.

Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach, ist der Bereich „Hahnenbühl“ als geplante Wohnbaufläche und bestehende Mischbaufläche dargestellt. Nördlich schließt eine geplante Mischbaufläche und eine geplante gewerbliche Baufläche an. Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Verfahren

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da er für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die folgenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m²; dann 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
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der Möglichkeit zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde Gebrauch gemacht.

II.3 Planungskonzeption

Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten. Hierbei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von städtischen und privaten Wohnbauplätzen zur Deckung des Bedarfs als Alternative zum Gebiet „Im Tränkenbach“.
- Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs
- Sicherung einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle
- Gliederung des Plangebiets zur Reduzierung des Konfliktpotenzials
- Realisierung eines gerechten Interessenausgleichs zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen
- Sicherung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen

- Minimierung des Eingriffs durch geeignete Maßnahmen für Natur und Landschaft

Das städtebauliche Konzept sieht im zentralen Bereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA, WA*) nach § 4 BauNVO vor. Bezug nehmend auf die umgebende Bebauung ist eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Insgesamt ermöglicht der Entwurf die Realisierung von 20 Bauplätzen mit einer Größe von durchschnittlich ca. 525 m². Zum Schutz vor möglichen, unzulässigen Geruchsbeeinträchtigungen werden die überbaubaren Flächen (Baufenster) in der Planzeichnung mit einem Mindestabstand von 50 m zum bestehenden Stall an der Althofstelle (Hahnenbühl 16, 20) festgesetzt.

Den Übergang zur östlich gelegenen historischen Ortslage stellen zwei Dorfgebiete nach § 5 BauNVO dar, welche die (dörflich geprägte) Bebauung an den bestehenden Zufahrtsstraßen zum Plangebiet umfassen. Die Überplanung dieser Flächen gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) wird in die Konzeption integriert.

Damit mögliche Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung im Neubaugebiet (WA, WA*) und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb von vorneherein ausgeschlossen werden, sieht das städtebauliche Konzept eine optische und funktionale Trennung (Zäsur) in Form eines ca. 16 m breiten Grünstreifens zwischen dem südlichen Dorf- und dem zentralen Wohngebiet vor. Eingebunden in diese öffentliche Grünfläche ist ein 3 m hoher und zu begrünender Lärmschutzwall.

Mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen und Bezug nehmend auf die Lage im Raum, erfolgt eine differenzierte Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet entspricht die maximale Gebäudehöhe von 8,5 m vergleichbaren Wohngebieten. In den bestehenden Dorfgebieten sind, orientiert am Bestand, höhere Gebäude zulässig.

Auf die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes wird im Hinblick auf die geplante Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in der nahegelegenen freien Landschaft verzichtet.

Erschließungskonzept

Die geplante Straßenführung berücksichtigt die vorhandene Baustruktur und die teilweise beengte räumliche Situation. Aufgrund der notwendigen Verbreiterung wird die Einbeziehung privater Grundstücksflächen erforderlich.

Die Planstraße stellt die Anbindung des geplanten allgemeinen Wohngebiets an die Hessentorstraße sicher und dient zugleich als Ringstraße für die innere Erschließung des Gebiets. Im Zuge der Baugebietsentwicklung „Hahnenbühl“ ist ein Ausbau mit einer Breite von 5,5 m (brutto) erforderlich, damit ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw möglich wird.

Das südliche Plangebiet wird über die Nonnenwaldstraße erreicht. Davon abzweigend erfolgt die innere Erschließung über die Straße „Hahnenbühl“. Die aktuelle Straßenbreite ist insbesondere im Hinblick auf den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht ausreichend. Aus Sicht der Erschließungsplanung ist eine Verbreiterung der Straße auf 6,0 m (brutto) erforderlich.

Von einer straßenmäßigen Verbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem südlichen Dorfgebiet wird abgesehen, um das Konfliktpotenzial zwischen dem landwirtschaftlichen Verkehr

und der störungsempfindlichen Wohnnutzung zu reduzieren und eine deutlich erlebbare Grünzäsur umsetzen zu können.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr entfällt die bisherige Querungsmöglichkeit durch das Plangebiet in Nord-Süd Richtung. Als Ersatz hierzu werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der bestehenden Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) soweit ausgebaut, dass eine ungehinderte Zu- und Abfahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen und Lkw möglich wird.

Die Planstraße und die zukünftige Straße „Hahnenbühl“ sind insbesondere auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs als Verkehrsflächen ohne Gehwege geplant. Als Verbindung zwischen dem zentralen und südlichen Plangebiet ist die Realisierung eines Geh- und Radweges vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist vorrangig auf den Baugrundstücken unterzubringen, die Festsetzung öffentlicher Parkplätze ist nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Parkierung auf den privaten Baugrundstücken.

Das Entwässerungskonzept sieht den Bau von Regen- und Schmutzwasserkanälen vor. Das abzuleitende Regenwasser fällt nicht nur im Plangebiet an, sondern stammt auch aus angrenzenden Freiflächen. Für die Entwässerung wird der Bau von Kanälen auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	3,25 ha	100 %
WA, WA*	1,23 ha	38 %
MD 1, MD 2, MD 3, MD 3*	1,34 ha	41 %
Verkehrsfläche	0,40 ha	12 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,04 ha	1 %
Grünfläche (einschl. Fläche für Versorgungsanlagen)	0,19 ha	6 %
Wassergraben	0,05 ha	2 %

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,4 / 0,6 Zahl der Vollgeschosse II Höhe der baulichen Anlagen: Maximale Wand- und Firsthöhe
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Aktiver Lärmschutz / Lärmschutzwall Passive Lärmschutz / Festsetzung zur Grundrissgestaltung
Bauweise:	offene und abweichende Bauweise

Geh- und Fahrrecht:	zugunsten Flst. Nr. 2363
Verkehrsflächen:	Öffentliche Verkehrsfläche, Wirtschaftswege, Geh- und Radweg
Öffentliche Grünfläche:	Durchgrünung mit Lärmschutzwall, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:	Offener Entwässerungsgraben

II.4 Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur / Gutachten

Lärmimmissionen / Schalltechnische Untersuchung

Zur Sicherung der bestehenden Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) und zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Darin werden die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebs auf die Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ aufgezeigt und beurteilt.

Die Berechnung der Lärmeinwirkungen ergab, dass die anzustrebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch die Tätigkeiten während der Erntezeit (im Zeitbereich tags) und während der Auslieferung (im Zeitbereich nachts) im Plangebiet überschritten werden. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens, setzt der Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest.

Zum Schutz des geplanten Wohngebiets (WA*) vor unzulässigen Lärmeinwirkungen setzt der Bebauungsplan innerhalb der geplanten öffentliche Grünfläche einen 3 m hohen Lärmschutzwall fest.

Für das Dorfgebiet (MD 3*) werden Festsetzungen bezüglich der Grundrissgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Als bauliche Vorkehrung zur Lärminderung dürfen Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von sonstigen schutzwürdigen Räumen nicht zur nördlich gelegenen Straße Hahnenbühl ausgerichtet sein.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz wird gewährleistet, dass die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

Geruchsimmissionen

Im südlichen Plangebiet (Hahnenbühl 16, 20) befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit der Genehmigung zur Haltung von 6 Kühen mit Nachzucht; eine Tierhaltung findet derzeit nicht statt. Das Umfeld der Althofstelle befindet sich somit im Einwirkungsbereich möglicher Geruchsbeeinträchtigungen.

Das Landratsamt und das Regierungspräsidium Tübingen weisen in ihren Stellungnahmen auf die Erforderlichkeit hin, dass die geplante Wohnbebauung einen Mindestabstand von 50 m zum bestehenden Stall an der Althofstelle einhalten muss. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Stellungnahmen, indem die Baufenster im **geplanten Wohngebiet** (WA*) den entsprechenden Abstand von 50 m zeichnerisch festsetzen.

In der Gebietsteilfläche WA* kann der Aufenthalt von Menschen in den Außenbereichen aufgrund von Geruchsimmissionen beeinträchtigt sein, sofern die Tierhaltung an der Althofstelle wieder aufgenommen wird. Es ist davon auszugehen, dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist und im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten. Positiv wird sich hier der geplante ca. 12 m breite und 3 m hohe Lärmschutzwall auswirken. Neben der Lärminderung wird die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünende öffentliche Grünfläche das geplante Wohngebiet auch funktional und optisch vom Dorfgebiet trennen und dadurch die jeweils subjektiv empfundenen Beeinträchtigungen reduzieren.

Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (Hahnenbühl 16, 20) wird im Bebauungsplan „Hahnenbühl“ als **Dorfgebiet** festgesetzt. In Dorfgebieten ist vorrangig auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen. Daraus folgt, dass das Wohnen vor landwirtschaftstypischen Störungen und Belästigungen wie Tiergeräuschen und -gerüchen weniger geschützt wird als in anderen Baugebieten (s. Anlage 3, Ziff. 6.2).

Das Baufenster der Gebietsteilfläche MD 3* reicht bis ca. 28 m an den vorhandenen Emissionsort (Stallmitte) heran und hat damit einen etwas geringeren Abstand als das nächstgelegene, bestehende Wohngebäude (Hahnenbühl 21) mit einem Abstand von ca. 37 m.

Folgende örtliche Gegebenheiten sind im Hinblick auf die Bewertung der Geruchsimmissionen zu berücksichtigen:

- Der Bestandsschutz für die Althofstelle bezieht sich auf maximal 6 Kühe mit Nachzucht (max. 10 Tiere)
- Aufgrund der beengten Innerortslage ist eine Ausdehnung der Tierhaltung nach Aussage des Landratsamts nicht möglich
- Das faktische Dorfgebiet ist durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die genehmigte Tierhaltung vorbelastet
- Festsetzungen des Bebauungsplans zur Lärminderung im Gebiet MD 3* werden auch mögliche Geruchsbeeinträchtigungen reduzieren
- Maßgebliche Immissionsorte sind nach der VDI-Richtlinie 3471 das Innere eines Wohngebäudes und schutzwürdige Außenwohnbereiche (u.a. Terrassen, Grün- und Freiflächen). Diese werden sich im Gebiet MD 3* aller Voraussicht nach auf der südlichen, d.h. geruchsabgewandten Seite der Bebauung befinden
- Eine Tierhaltung wird aktuell weder an der Althofstelle noch im ca. 180 m entfernten Mutterkuhstall betrieben, die Dungele an der Althofstelle wurde zurückgebaut.

Unter Berücksichtigung der o.g. Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Geruchsimmissionen geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen herbeizuführen. Es gibt nach derzeitiger Kenntnis keine Anhaltspunkte für das Entstehen ungesunder Wohnverhältnisse.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Relevante Vorhabenswirkungen können für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel bestehen. Dies lässt sich durch die zeitliche Beschränkung der erforderlichen Maßnahmen vermeiden. Weiterhin gehen Nistmöglichkeiten für Vogelarten von hervorgehobener artenschutzrechtlicher

Relevanz verloren. Nistkästen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen die verlorenen Nistmöglichkeiten ersetzen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG berühren.

Baugrundgutachten

Der Baugrund besteht aus oberflächennah anstehenden Fließerden und Verwitterungslehm unterlagert vom Gipskeuper. Die Tragfähigkeit ist oberflächennah eingeschränkt und nimmt mit der Tiefe zu.

Bei den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Die Böden sind gering durchlässig. Eine planmäßige Versickerung von Dachflächenwasser ist in den anstehenden Böden nicht möglich. Zeitweise ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Die Lasten einfacher Bauwerke können über Einzel- und Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte flach gegründet werden. Gegebenenfalls können durch vertiefte Fundamente auch höhere Lasten abgetragen werden, objektbezogene Detailerkundungen sind zu empfehlen.

Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums werden im Bereich der Fließerden und des Verwitterungslehms Zusatzmaßnahmen wie Bodenverbesserung oder Bodenaustausch erforderlich.

II.5 Bericht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (s. Anlage 3).

Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 - Raumordnung und Bauleitplanung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Der Regionalverband Neckar-Alb hat aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, als Grund wird die Darstellung als geplantes Wohngebiet im Flächennutzungsplan angegeben. Für den Kreisbauernverband ist der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) von wesentlicher Bedeutung. Der Betrieb sei auf die Sicherung des Standortes als solchem, auf die Sicherung der Zufahrtsmöglichkeiten und auf die Ausübung der zulässigen und genehmigten Nutzungen angewiesen.

Das Landratsamt Tübingen (LRA) hat mit Hinweis auf Untersuchungen des Regierungspräsidiums Tübingen eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben:

- Vor dem Hintergrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Tränkenbach“ wird der Bedarf für ein weiteres Wohngebiet und die Plausibilität des Flächenbedarfs in Frage gestellt. Die Planung verstoße gegen das Gebot der Eingriffsvermeidung, solange im Tränkenbach bebaubare Grundstücke in vergleichbarem Umfang zur Verfügung stehen und Baulücken bebaut werden könnten.
- Die Belange des Artenschutzes seien durch ein Fachgutachten näher zu untersuchen, damit bei der sukzessiven Erschließung und Bebauung des Plangebiets nicht gegen Artenschutzverbote verstoßen wird.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen seien die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen

auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Das Landratsamt sieht einen Konflikt hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Erweiterung im Außenbereich stammen (Hahnenbühl 16, 20). Es wird empfohlen, zur sachgerechten Abwägung im Rahmen der Planaufstellung die Lärmsituation gutachterlich bewerten zu lassen.
- Hinsichtlich der von der Rinderhaltung ausgehenden Geruchsproblematik sei erst bei Abständen über 50 m zur bestehenden Hofstelle das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt.
- Im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung (Baugebiet „Hahnenbühl“) sei eine weitere Betriebsentwicklung am Standort der vorhandenen Hofstelle Hahnenbühl 16 bzw. 20 stark eingeschränkt. Eine Ausdehnung der Tierhaltung sei aufgrund der beengten Innerortslage nicht möglich.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs „Hahnenbühl“ erfolgte unter weitgehender Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen.

Bürgerinformationsveranstaltung (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 32/2010)

Am 20.02.2010 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden u.a. die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten städtebaulichen Konzepte erläutert und diskutiert.

Neben der Notwendigkeit der Gebietsentwicklung und der geplanten verkehrlichen Erschließung, wurde insbesondere die vorgesehene Einbeziehung privater Grundstücksflächen (Grünflächen) diskutiert. Diese wurde von einigen Anwohnern und der von Ihnen gegründeten Bürgerinitiative „Pro Hemmendorf“ mit Hinweis auf die hohe ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen abgelehnt.

Nach intensiver Diskussion wurde von der Stadt zugesagt, auf eine Einbeziehung der betroffenen Grünflächen zu verzichten.

Eigentümergespräch „Hahnenbühl“

Auf Initiative der Anlieger der Straße „Hahnenbühl“ hatte die Ortschaftsverwaltung für den 17.11.2011 zu einem Gespräch eingeladen, um den aktuellen Sachstand zu erörtern.

Diskutiert wurde u.a. die Zufahrtssituation; nach Ansicht einiger Anwohner sei die Straßenbreite für den bereits heute vorhandenen Schwerlastverkehr zu schmal und eine Zufahrt zum geplanten Wohngebiet über den „Hahnenbühl“ nicht möglich. Eine Zufahrt aus nördlicher Richtung sei die bessere Alternative, als über das heutige Flst. Nr. 2350 (s. Anlage 3, Ziff. 1).

Der vorgesehene Abstand von 50 m zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle (Hahnenbühl 16, 20) und der geplanten Wohnbebauung wurde vom Betriebsinhaber in Frage gestellt. Das Landratsamt Tübingen hat diesen Abstand zwischenzeitlich als ausreichend bestätigt.

Anwaltsschreiben Dr. Kroll & Partner

Am 24.10.2012 ist ein anwaltliches Schreiben im Auftrag einiger Angrenzer des Plangebiets „Hahnenbühl“ bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Folgende Gründe werden aufgeführt (s. Anlage 3, Ziff. 1):

- Fehlende städtebauliche Notwendigkeit,
- erhebliche planerische Probleme,

- erdrückende Wirkung einer Lärmschutzwand,
- große Abstände zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und neuem Wohngebiet,
- Schaffung eines nicht notwendigen Konflikts.

III. Weiteres Vorgehen

Nach dem Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Entwurf des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ in der Fassung vom 17.06.2013 zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

IV. Kosten

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 16.500,00 €.

Ergänzende Fachgutachten

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand die Erarbeitung folgender Fachgutachten, die von der Verwaltung nicht erbracht werden können.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und sonstige landschaftsplanerische Leistungen (brutto)	ca.	6.800 €
Baugrundgutachten (brutto)	ca.	5.900 €
Schalltechnische Untersuchung (brutto)	ca.	7.000 €

Erschließung

Nach Kostenschätzung vom 04.06.2013 betragen die Erschließungskosten für das Baugebiet „Hahnenbühl“ rund 1.120.000 € (brutto).

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung, Stützmauern und Lärmschutzwall	ca.	790.000 €
Schmutz- und Regenwasserkanal (ohne Außengebietsableitung)	ca.	330.000 €

Grunderwerb

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2010 wurde vom Gemeinderat der Ankauf privater Flurstücke im künftigen Baugebiet „Hahnenbühl“ beschlossen. Die Kosten für den Grunderwerb werden nach derzeitiger Einschätzung insgesamt ca. 360.000 € betragen, bisher wurden Vorverträge im Umfang von ca. 307.000 € (zzgl. 3,5 % Grunderwerbssteuer) abgeschlossen.

V. Ortschaftsrat Hemmendorf

Der Ortschaftsrat von Hemmendorf wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 01.07.2013 vorberaten. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 09.07.2013 mitgeteilt.

VI. Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ gemäß § 2 BauGB zusammen mit der Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Rottenburg am Neckar – Hemmendorf. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
2. den Entwurf des Bebauungsplans „Hahnenbühl“ in der Fassung vom 17.06.2013 zusammen mit der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften vom 17.06.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

