



**Bebauungsplan
„Im Wiesengrund“
Rottenburg am Neckar – Seebronn
Ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB**

Vorberatung Satzungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrats am 23. November 2016

Sitzung des Gemeinderats am 29. November 2016



Verfahrensstand

08.06.2012		<i>Bekanntmachung Inkrafttreten des Bebauungsplan</i>
19.06.2015		<i>Urteil VGH: Unwirksamkeit Bebauungsplan</i>
04.09.2015		<i>ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplans</i>
19.01.2016	OR/	
26.01.2016	GR	<i>Einleitungsbeschluss für das ergänzende Verfahren</i>
11/2015 –		
26.04.2016		<i>gutachterliche Beurteilung Lärmsituation (Ortstermin 23.03.2016)</i>
27.04.2016		<i>Zusendung Gutachten an Landwirt und Frist zur Stellungnahme bis 13.5.2016</i>
05/2016		<i>anschl. Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf</i>
29.06.2016	OR/	
12.07.2016	GR	<i>Auslegungsbeschluss</i>
23.11.2016	OR	<i>Vorberatung Abwägung und Satzungsbeschluss</i>
29.11.2016	GR	<i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i>





Planungsanlass

Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim hat mit Urteil vom 19.06.2015 den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ für unwirksam erklärt.

- Ermittlungsfehler (Hofstelle)
- Abwägungsfehler (keine Ermittlung = falsche Abwägungsgrundlage)

Fazit:

Die Fehler können im planergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden.

Beschluss des „fehlerbehafteten“ Verfahrensschritts ist erneut zu fassen und die darauf folgenden Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss erneut durchzuführen.

Der „geheilte“ Bebauungsplan soll rückwirkend in Kraft gesetzt werden.



Die Änderungen im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB beschränken sich ausschließlich auf die im Urteil gerügten Fehler.

Einholung **gutachterliche Einschätzung** der **Lärmsituation** der **landwirtschaftlichen Hofstelle**.

Zeichnerischer Teil:

Art der baulichen Nutzung wurde von MI/WA in ein MD geändert.
(ansonsten keine Änderungen)

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung wurde von MI/WA in ein MD geändert; die Tierhaltung und andere störende Nutzungen wurden ausgeschlossen. Gebietsbezeichnungen/-bezüge wurden angepasst. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften bleiben werden unverändert übernommen.

Begründung:

Ergänzungen zu Planungserfordernis, Entwicklungen seit dem (alten) Satzungsbeschluss, Umsetzung CEF-Maßnahmen (Artenschutz: Nistkästen für Fledermäuse und Vögel, gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation (Hofstelle), Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderung der Art der Nutzung), Anpassung Gebietsbezüge, Planungs- und Erschließungskosten sowie Folgekosten.







Erschließung:

Ausbau Straße „Im Wiesengrund“
Neubau T-förmige Stichstraße
Zufahrt Hofstelle über „eigenes“
Flurstück (wie Ist-Situation)

Städtebau:

Höhenentwicklung orientiert sich
am Bestand (zwei Vollgeschosse)

Baugrundstücke:

Nördl. Bereich 400-600 m²

Südl. Bereich 900 m² (Bestand)





Abb. 4: Planbereich mit Überschwemmungsfläche Hochwasser HQ₁₀₀ (Luftbildaufnahme Frühjahr 2014)

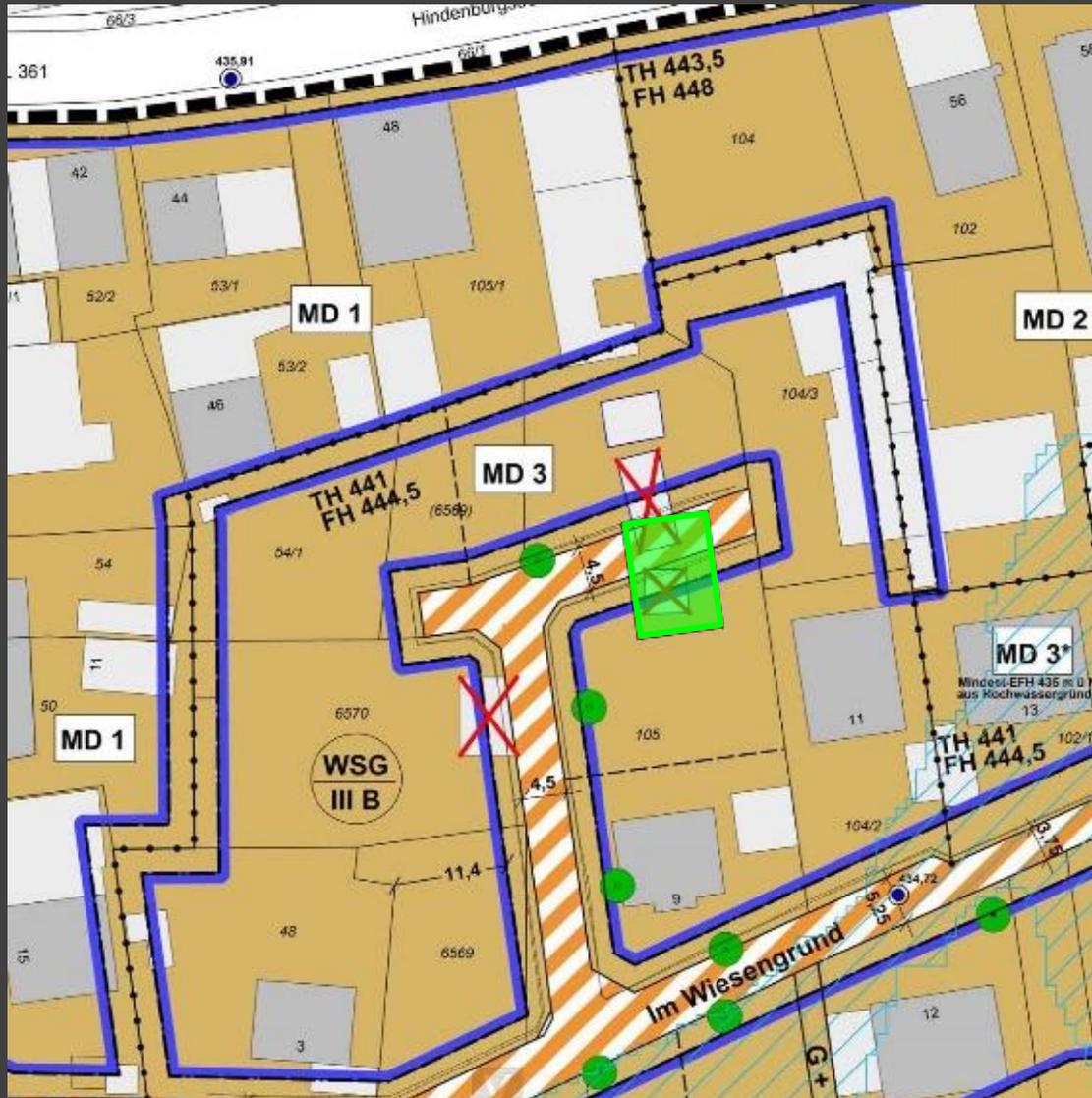


Abb. 3: Planbereich und Rahmenbedingungen (weitere bauliche Entwicklung seit 8.6.2012)



25.11.2015 Bauvoranfrage Schuppen
29.03.2016 Antrag auf umlegungsrechtliche
Genehmigung





geplanter Schuppenneubau



Gutachterliche Beurteilung Lärm

- Ortstermin: 23. März 2016 auf der Hofstelle Hindenburgstraße 48
- Nutzung: Flst.Nr. 105/1 und 105 zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt;
Unterstellung Maschinen/Geräte; die bei Bedarf tagsüber zur
Bestellung der Ackerflächen und Wiesen eingesetzt werden
Lagerung Ernteerzeugnisse (Heu und Saatgut)
Einlagerung Heuballen (12-15 kg) in Scheune an wenigen Tagen im Jahr
Tierhaltung beschränkt sich auf Hühnerhaltung (Eigenbedarf)
- Arbeitszeit: Betrieb beschäftigt 1-2 Personen; Arbeitszeit beginnt i.d.R. 13 Uhr und endet
gegen 18 Uhr; Ausnahmen bilden Arbeitseinsätze in der Erntezeit, die auch bis
nach 22 Uhr andauern können und den Zeitbereich nachts tangieren.
- Zufahrt: erfolgt von Süden (Straße im Wiesengrund)
- Umfeld: Pferd, Hühner, gewerbliche Nutzung, überwiegend Wohnnutzung
- Lärm: keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu erwarten (aufgrund der hinsichtlich
Dauer und Intensität als gering anzusehenden Tätigkeiten auf dem
Betriebsgrundstück); Punktuelle Störungen nicht auszuschließen
→ in dörflichen Strukturen als ortsüblich anzusehen.



Gutachterliche Beurteilung Lärm

Ergebnis: Intensivierung des Betriebes ist aufgrund der begrenzten, eingeschränkten Fläche und der vorhandenen Baulichkeiten nicht anzunehmen. Bestehende Nutzungen wären dabei zu berücksichtigen (Gebot der Rücksichtnahme)

Die Ausweisung eines „Dorfgebiets“ nach § 5 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als folgerichtig erachtet.



Umweltauswirkungen / Artenschutzrechtliche Prüfung



In Abstimmung mit der städtischen Umweltbeauftragten wurden die Ausbringungsorte für die Vogel- und Fledermausnistkästen bestimmt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im Sommer 2013:

- Fledermauskästen an Feuerwehrhaus und Musikerheim
- Vogelnistkästen an Bäumen um die Schule, Sport- und Gemeindehalle, Feuerseeplatz und Friedhof.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO (Groß-)Tierhaltung eingeschränkt
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ i.V. überbaubare Grundstücksfläche
Höhe der baulichen Anlagen:	min./max. Traufhöhe u. Firsthöhe / Vollgeschossangabe
Bauweise:	offene Bauweise
Verkehrsflächen:	öffentliche Erschließungsstraße
Wasserflächen:	bestehende Mulde bzw. Graben
Überschwemmungsfläche:	Auflagen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Nutzung Kellergeschosse (keine Aufenthaltsräume)

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung:	Dachneigung; Dorfbildsatzung
-------------	------------------------------



Änderungen seit der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs

Nach den Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung werden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:

- Der „Hinweis“ zu § 20 DSchG wird im genauen Wortlaut aufgenommen sowie Kulturdenkmale dargestellt (Textteil IV. Ziffer 1)
- Nachrichtliche Übernahme Hochwassergefahrenkarte: HQextrem (Textteil III. Ziffer 1).
- Örtliche Bauvorschriften; Klarstellung, dass für den Bereich MD 1, MD 2 und MD 2* die Dorfbildsatzung weiterhin gültig ist (Textteil II 1. Satz)
- Im Lageplan wurden nachrichtlich HQextrem und die Kulturdenkmale dargestellt.
- Die Begründung wurde in Kapitel 1 und 13 ergänzt.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und Textteil), die Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung haben aufgrund der redaktionellen Ergänzungen ein neues Datum erhalten.

Im Textteil wurde im Teil I, Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung), erster Spiegelstrich 2. Halbsatz der Satzbau umgestellt. Im dritten Absatz wurde das Wort „belästigt“ durch „beeinträchtigt“ ersetzt. Diese redaktionellen Änderungen dienen der Klarstellung und Verständlichkeit der Festsetzung.



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN "IM WIESENGRUND"

M. 1: 500

Dorfgebiet (MD)

GRZ

Baugrenzen / GRZ

THmin/max; FHmax

Zahl der Vollgeschosse

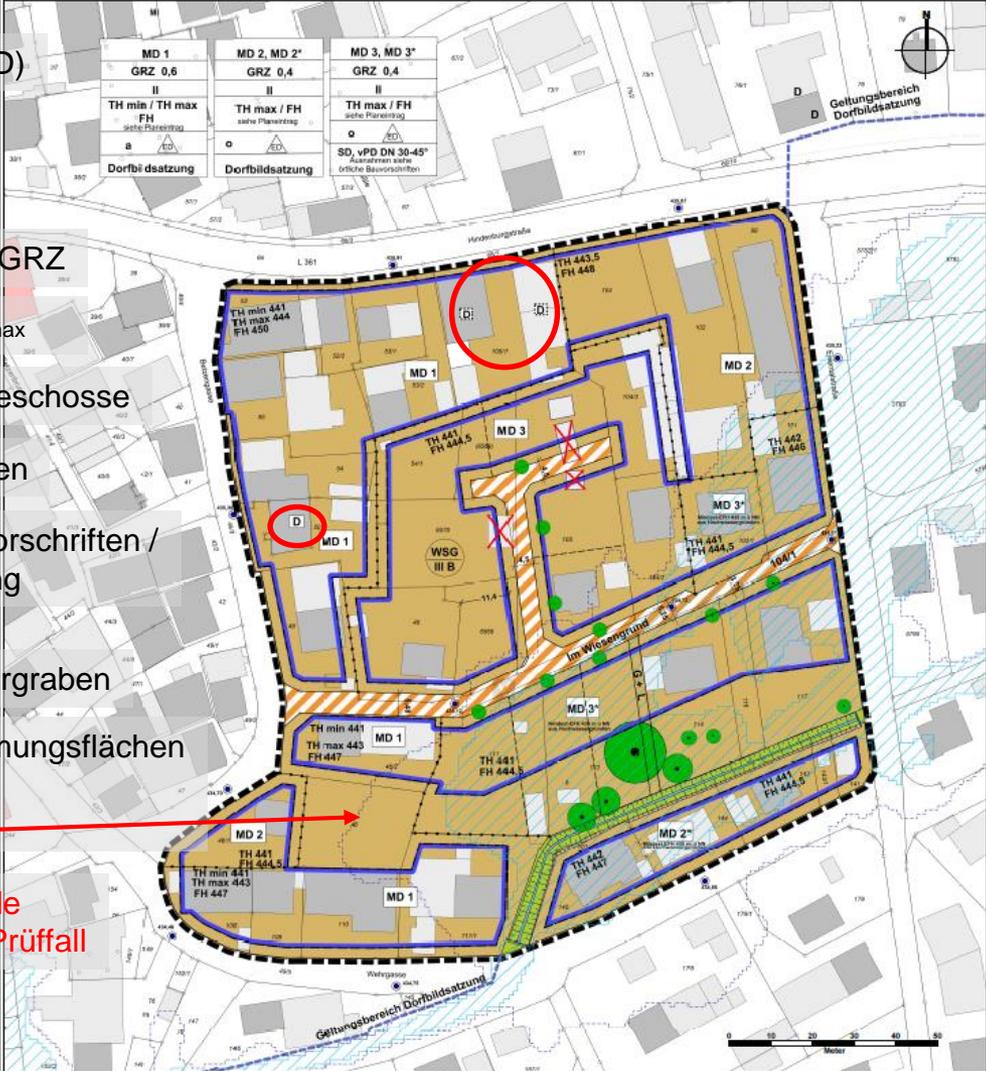
Verkehrsflächen

Örtliche Bauvorschriften /
Dorfbildsatzung

Mulde/ Wassergraben

Überschwemmungsflächen
HQ-100
HQextrem

Kulturdenkmale
Bestand und Prüffall



ZECHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dorfgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauGB
- Grundhöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 18 BauGB
- Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 20 BauGB
- Dachform
§ 9 Abs. 4 BauGB
"Tischdach", "WB" = verändertes Pfaddach
- Traufhöhe als Mittel- und / oder Höchstmaß in m ü NN
Freifläche als Höchstmaß in m ü NN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauGB
- Einfach- und Doppellinien zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 Abs. 2 BauGB
- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 27 Abs. 1, 2 BauGB
- Verkehrlicher bestimmter Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsgraben
- mit Öffentlichkeitsrecht belastete Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Gegenglied: Naturerwartung Rottengrund am Neckar
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhalten von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 8 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB
- Abgrenzung des städtischen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 2 BauGB
- Flächen für Stützungen zur Straßenplanung
§ 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB
- Regelungen für die Stadterhaltung etc. etc.
Denkmalbereich, § 9 Abs. 4 BauGB
Erhaltung von Kulturdenkmälern
des in der Ortsentwicklung vorgegebener "Prüffall"

NACHRICHTLICHE ÜBERLAGE

- Geltungsbereich Hochwasser HQ-100 (Hochwasserlage HQ 100 nach "Hochwasserkataster" Baden-Württemberg vom 02.12.2010) **Überschneidung mit HQ-100**
- Wasserschutzgebiet Orts III
Brennereischleife der Stadt Rottengrund am Neckar

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abbruch Gebäude
- Wassergraben mit Rötung
- Kanalschächelöffnungen in m ü NN

Nutzungstabellen

MD	siehe Planung
GRZ 0,4	maximale Grundstückswerte
II	maximaler Zahl der Vollgeschosse
TH min / TH max	Traufhöhe als Mittel- und / oder Höchstmaß in m ü NN
FH	Freifläche als Höchstmaß in m ü NN
WB	Bauweise
SD, vPd DN 30-45°	Ausrichtung der Dachflächen nach Dorfbildsatzung



PLANERGANZENDES VERFAHREN nach § 214 Abs. 4 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE	Datum	Signature
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	12.07.2016	
Örtliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	01.08.2016 bis 31.08.2016	
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, besonderer Teilfall sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	24.09.2016	
Begründung in der Fassung	24.09.2016	
Satzungsabschluss § 10 Abs. 1 BauGB		
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, besonderer Teilfall sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung		
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung		
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der inhaltliche und zeichnerische Inhalt dieser Aufarbeitung stimmt mit der Satzung überein.		
Rottengrund am Neckar, den		
Umfeld des Stadtplanungsbereiches		
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB		
Rückwirkende Inkraftsetzung		
Rottengrund am Neckar, den		
Umfeld des Stadtplanungsbereiches		
FERTIGUNG		

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL SEEBRONN

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"IM WIESENGRUND"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Teiltext
Planfall vom 27.10.2016 Rechtsverbindlich seit



In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen (Stand Auslegungsbeschluss: 24.05.2016) sind blau markiert:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 2*, MD 3 und MD 3*)

§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; ~~unzulässig sind~~ gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung ~~unzulässig~~, außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung darüber hinaus zugelassen werden, wenn durch Geruchsgutachten nachgewiesen wird, dass durch sie die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar ~~belästigt~~ beeinträchtigt wird.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten, mit Ausnahme der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985, alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich "Im Wiesengrund" außer Kraft.

Die für den Geltungsbereich geltende "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 tritt mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften "Im Wiesengrund" für die Grundstücke in den Nutzungsbereichen MD 3 und MD 3* außer Kraft.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Hochwassergefahrenkarte

In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Flächenausbreitung (Überflutungs-bereich) für ein Hochwasser HQ 100 (Hochwasserlinie HQ 100) und HQ_{extrem} nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 08.12.2010 dargestellt.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg am Neckar.



IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Kulturdenkmale:

- **Betzengasse 9** und
- Hindenburgstraße 52 (Kleindenkmal – Gebäude wurde abgebrochen) sowie
- das zur Prüfung vorgesehenen Anwesen **Hindenburgstraße 48**

(Erst und Letzt genanntes Kulturdenkmal bzw. Prüffall wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.)

Rottenburg am Neckar, den 27.10.2016



Folgende Kosten sind nach Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.11.2011 (bestätigt 5/2016) bzw. nach Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 01.03.2012 / **24.05.2016** / 14.06.2016 zu erwarten:

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	266.500 EUR
Kanalisation	150.000 EUR
Wasserleitung	13.800 EUR
Städtebauliche Planung	22.000 EUR
Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013)	18.300 EUR
Schalltechnische Untersuchung	1.781 EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (bereits umgesetzt)	1.000 EUR

Folgekosten (Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst etc.): **ca. 4.000 EUR p.a.**



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	<p>Nutzungsabsicht Innenbereich und Erschließungserfordernis Die Anwohner sind an der Erschließung von Grundstücken für eventuelle Neubauten überhaupt nicht beteiligt und sehen keine Nutzen in einem Bebauungs-/Umlegungsplan. Es kann doch nicht sein, dass sich die Stadt aufgrund von Vorgaben auf un-sere Kosten bereichern muss. Die „Grüne Lunge Seebronn“ soll erhalten werden. Für die Planung gibt es keinen Bedarf. Wer will schon auf einem hasenstallgroßen Bauplatz bauen? Das jetzige gemischte Baugebiet aus alten Höfen und neuen Gebäuden, Garten- und Wiesengrundstücken sorgt für eine außergewöhnlich gute Wohnqualität. Die gute Luft und das schöne ländliche Klima werden durch Verdichtung für Mensch und Tier verschlechtert.</p>	<p>Zurückweisung Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Vorgaben im § 1 Abs. 5 BauGB sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, (...) und • Gewährleistung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung. • (...) sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. • Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. <p>Die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange (Prüfungskatalog) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Außerdem sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Ablauf eines Bauleitplanverfahrens ist in den §§ 2 - 10 BauGB umfassend geregelt.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 16.09.2008 vor dem Hintergrund der bekannt gewordenen Bauwünsche beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Am 02.09.2008 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 ein. Da die Stadt Rottenburg als Gemeinde im Rahmen des mit der Bauvoranfrage eingeleiteten Verwaltungsverfahrens hiervon förmlich Kenntnis erhalten hat, wurde auf Grund von § 15 Abs. 1 BauGB beantragt, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zurückzustellen. Da das geplante Bauvorhaben die Durchführung</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 2

	<p>der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde, wurde die Entscheidung für die Bauvoranfrage bis zum 31.10.2009 zurückgestellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der am 31.10.2009 auslaufenden Zurückstellung war es im September 2009 erforderlich, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Planbereich „Im Wiesengrund“ zu erlassen. Der Gemeinderat hat diese Veränderungssperre erst am 17.11.2009 beschlossen.</p> <p>2010 wurde die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 50 befindliche Scheune von den Eigentümern in Erwartung der Neubaumöglichkeiten in der Folge des Bebauungsplans abgebrochen. Von der Baurechtsbehörde bei der Stadt Rottenburg am Neckar wurde am 20.10.2011 auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauGB als Ausnahme von der Veränderungssperre im Süden des Grundstücks Flst.Nr. 105 ein Wohnhaus genehmigt, das mit den künftigen Festsetzungen (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Erschließung) des Bebauungsplans vereinbar ist. Mit den Bauarbeiten wurde unmittelbar anschließend begonnen.</p> <p>Die Veränderungssperre wurde am 29.11.2011 vom Gemeinderat um ein weiteres Jahr verlängert.</p> <p>Im Januar 2012 wurde für das Grundstück Flst.Nr. 111 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage gestellt.</p> <p>Allein aus diesen Aktivitäten der Grundstückseigentümer im Plangebiet lässt sich das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans herleiten (z.B. für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung oder eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung).</p> <p>Zwischenzeitlich wurden auf den rückwärtigen Bereich Flst.Nr. 50 (heute 6570) und Flst.Nr. 104 jeweils Wohnhäuser errichtet. Die alte Hofstelle auf dem Flst.Nr. 53/1 wurde ebenfalls abgerochen. Eine Bauvoranfrage für eine Scheune auf dem Flst.Nr. 105 wurde eingereicht. Es zeigt sich, dass das Gebiet sich in einer Umbruchphase befindet und die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadtentwicklung nach wie vor bejaht werden muss. Aus diesem Grund wurde auch die Einleitung des planergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB zur Heilung der bemängelten Fehler vom Gemeinderat beschlossen.</p>
--	---



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

	<p>Flst.Nr. 104/3 wird jetzt und soll auch zukünftig als Gartengrundstück genutzt werden. Eine Zufahrt zum Grundstück über eine neue Straße ist daher nicht erforderlich. Es besteht ein Zufahrtsrecht von der Hindenburgstraße her.</p> <p>Die Zufahrt ist für 104/3 ist somit als gesichert anzusehen, wie beim Vergleichsfall Flst.Nr. 45 für welches ebenfalls eine Servitute auf Flst.Nr. 46/2 eingetragen ist und somit als baurechtlich erschlossen gilt. Dieses Flurstück wird im Übrigen nicht als Hausgarten genutzt.</p> <p>Des Weiteren wird mit der Planung auch mit Flst.Nr. 102 ein Grundstück ohne Zufahrt geschaffen.</p> <p>Die Zufahrt zum Haus Im Wiesengrund 5 (Flst.Nr. 6570) sollte von Süden erfolgen.</p>	<p>Die Erschließung der „Drittgrundstücke“ erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen. Gerade deswegen wird der Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Plankonzept sollen privatrechtliche Absicherungen von Grundstückerschließungen oder Baulasten abgewendet werden, die einerseits immer zu Problemen führen und andererseits eine Belastung des Grundstücks darstellen, die seinen Wert mindern und einen möglichen Verkauf erschweren können. Ob und wann welche Grundstücke bebaut werden, liegt nicht im Ermessen der planer. der Stadt Rottenburg; sie hat vielmehr die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass alle Grundstücke in diesem Innenbereich gleichermaßen bzw. gleichwertig genutzt werden können.</p> <p>Nach Kenntnis der Stadt hat der Eigentümer eine Teilung des Grundstücks bisher immer abgelehnt und auch in dieser Hinsicht nichts unternommen. Es handelt sich um ein Dorfgebiet, in dem die Hofstellen einen besonderen Stellenwert einnehmen. Da der Bebauungsplan die Sicherung dieser Nutzung vorsieht und auch das Flurstück auf der südlichen Hälfte über die gesamte Länge eine Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze aufweist, ist eine zusätzliche Erschließung von Westen nicht angezeigt.</p> <p>In der Baugenehmigung besteht die Auflage, dass die Erschließung von der geplanten Stichstraße erfolgen soll. Dies ist auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) zu fordern, da im Süden ein recht schmales Grundstück bestand und auch weiterhin besteht (Flst.Nr. 6569 vorher 107). Wird hier eine Zufahrt umgesetzt, kann das Grundstück nicht mehr städtebaulich sinnvoll bebaut werden.</p>
<p>2</p>	<p>Ausbau(-breite) Fahrweg „Im Wiesengrund“ / Flächenabtretung Ausbau / Zufahrt Garage+Stellplätze / Restfläche vor Garage zu kurz für Stellplatz Den geplanten Ausbau der Straße in einer Ausbaubreite zwischen 5,25 m und 5,48 m wird als zu breit erachtet. Dies auch im Hinblick darauf, dass die östliche Verlängerung der Straße „Im Wiesengrund“ ebenfalls nur eine Breite von 5,0 m aufweist. Eine Breite von 5,0 m für Straßen dieser Art wurde auch in der Vergangenheit in den Planungen der Stadt für ausreichend erachtet. Es wird beispielhaft auf den Kirschenrain in südlicher Lage, der sogar nur 4,5 m Breite aufweist, verwiesen.</p>	<p>Zurückweisung Die Straße ist insgesamt 5,25 m breit und hat eine Engstelle von 3,75 m. Ein Lichtraumprofil von 5,25 m ist für den Begegnungsfall landwirtschaftlicher Verkehr/Pkw erforderlich. Mit den unterschiedlichen Straßenbreiten wird die bestmögliche Linienführung der Straße vor dem Hintergrund der Bestandssituation (Grundstücksgrenzen, Mauern, Gebäude) sowie dem Ziel der Minimierung der Inanspruchnahme privater Flächen gesucht. Im Westen ist sie im Übergangsbereich zum bereits ausgebauten Teil sogar noch etwas breiter.</p>



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)

Seite 4

<p>Welche Alternativmöglichkeiten gibt es, um diese Breite zu verringern? Warum hat die Straße an einer Stelle lediglich eine Breite von 3,75 m. Zufahrtsstraße (T-Stück) ist für wenige Anwohner und soll eine Breite von 4,5 m erhalten. Ist dies angemessen?</p> <p>Warum wird auf der Nordseite der Straße „Im Wiesengrund“ mehr Grundstücksfläche einbehalten als auf der Südseite und warum wird das Flst.Nr. 102/1 nicht einbezogen? Das stellt eine Ungleichbehandlung der einzelnen Eigentümer dar.</p> <p>Die ungleiche Straßenbreite erhöht die Unfallgefahr, weil ungleiche Straßenbreiten und teilweise Verengungen zu einem chaotischen Straßenverkehr führen; durch Akzeptieren von Mauer- und Hausbebauung (Flst.Nr. 102/1 und 46/2) bis zur Grundstücksgrenze (momentan entschärft durch den Schotterweg, der zu einem langsamen Tempo zwingt und schlimme Unfälle verhindert). Die Versiegelung und Verengungen werden als Straßenberuhigung verkauft, die Post- und Lieferautos können künftig nicht mehr auf vorhandene Parkflächen ausweichen können.</p> <p>Die geplante Dimensionierung der Straße verleitet den aus dem Süden herührenden Verkehr über die Straße „Im Wiesengrund“ abzukürzen. Eine erhebliche Steigerung des Straßenverkehrs mit entsprechender Belastung für die Anwohner ist zu befürchten.</p>	<p>Vor den bestehenden Garagen eine Aufstellfläche für Kfz mit einer Tiefe von 5 m eingehalten. Damit können dort nach wie vor Autos senkrecht zur Verkehrsfläche abgestellt werden.</p> <p>Der Fahrweg „Im Wiesengrund“ wurde so ausgelegt, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Auch der landwirtschaftliche Betrieb auf den Grundstücken Flst.Nr. 105 und 105/1 benötigt entsprechende Verkehrsflächen, um von der künftigen Straße „Im Wiesengrund“ zu seiner Scheune zu kommen. Die Verkehrsflächen werden vor dem Hintergrund der zu erwartenden Nutzungen und der beschriebenen landwirtschaftlichen Erfordernisse in der erforderlichen Breite ausgebaut.</p> <p>Die Straße im „Kirschenrain“ ist noch nicht erstmals plangemäß hergestellt; die dortige Straßenbreite ist daher nicht vergleichbar.</p> <p>Zurückweisung Vor den Garagen von Flst.Nr. 102/1 wird ein Vorbereich von 5 m eingehalten. Daneben wurde auf die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer abgehoben. Die nun gefundene Lösung benachteiligt die Angrenzer nicht unangemessen; im Rahmen der Umlegung erfolgt ein entsprechender Solidarausgleich in Geld. Daneben hat die Polizei in Ihrer Stellungnahme vom 16.01.2012 sogar um den Einbau weiterer Engstellen gebeten, was aber zurückgewiesen wurde.</p> <p>Zurückweisung Die Straße „Im Wiesengrund“ soll als Mischverkehrsfläche, ein verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Hier sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt und die Geschwindigkeit deutlich reduziert. Es muss unterstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer die Vorgaben der Straßenverkehrsordnung einhalten. Die erhöhte Unfallgefahr scheint aus diesem Grund eher unwahrscheinlich.</p> <p>Da die Straße keine Anbindung/Verlängerung in Richtung Westen und auch in Richtung Osten nur eine Sackgasse anschließt, entbehrt diese Befürchtung jeglicher Grundlage. Zudem soll ein verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, dies stellt für den motorisierten Verkehr keine attraktive Verbindung dar.</p>
---	--



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)

Seite 5

	<p>Nach Verbreiterung der Straße „Im Wiesengrund“ ist die Autoabstellfläche vor der Garage (104/2) zur Verkehrsfläche zu kurz. Ein längeres Auto kann nicht abgestellt werden. Die Zufahrt zur Garage von der Eisentalstraße her wird erschwert durch die Ecke die entsteht, weil die Straße entlang des Nachbargrundstücks nicht verbreitert wird. Eine Abschrägung am Rand von Grundstück 102/1 wäre zum Einfahren sehr hilfreich.</p> <p>Fist.Nr. 101 muss lt. Planung einen ca. 2 m breiten Streifen auf ca. 15 m Länge abgeben. Dieser ist derzeit mit einer Hecke verbaut. Daneben wird der Platz zum Abstellen der Pkw (derzeit drei) benötigt. Eine entsprechende Nutzung wäre nicht mehr möglich. Bis zum jetzigen Zeitpunkt parkt jeder Anwohner seine Fahrzeuge auf seinem Grundstück. Durch den erheblichen Verlust von Raum durch das Umlegungsverfahren, werden die Anwohner gezwungen, ihre Fahrzeuge auf der Straße abzustellen. Hier wird es zu erheblichen Einschränkungen kommen.</p> <p>Vor dem Gebäude im Wiesengrund 12 sind zwei Stellplätze (ohne Garage) und die werden durch Wegnahme von Grund und Boden so kurz, dass keine größeren Autos mehr senkrecht parken können.</p>	<p>Zurückweisung Vor der Garage wird eine Aufstellfläche für Kfz mit einer Tiefe von 5 m eingehalten. Damit können dort nach wie vor Autos senkrecht zur Verkehrsfläche abgestellt werden. Die Straßenbegrenzung im Bereich des Flst.Nr. 102/1 liegt auf gleicher Höhe wie seither auch, da die Straße nach Süden verbreitert wird, ergibt sich sogar eine breitere Zufahrtsmöglichkeit als seither.</p> <p>Zurückweisung Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Eigentümer liegt nicht vor. Im Rahmen der Bodenordnung werden Flächenverluste und Wertsteigerungen gegenseitig berücksichtigt, eventuelle Differenzen werden in Geld entschädigt. Die Hoffläche (Abstand zum Gebäude) im Süden hat eine Tiefe von knapp 11 m im Westen und über 8 m im Osten. Ein Stellplatz muss 5,0 m tief sein, das Parken ist damit nach wie vor möglich. Im Übrigen besteht auf der Nordseite eine Garage mit über 9 m Länge, die Stellflächen vor der Garage in einer Tiefe von 10 m bis zur Eisentalstraße. Das Grundstück verfügt über die notwendigen Stellplatznachweis hinaus an zusätzlichen Stellplatzflächen. Die Hecke im Einmündungsbereich sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit in ihrer Höhe reduziert werden, da diese das Sichtfeld deutlich einschränkt.</p> <p>Zurückweisung Vor der Garage wird eine Aufstellfläche für Kfz mit einer Tiefe von 5 m eingehalten. Damit können dort nach wie vor Autos senkrecht zur Verkehrsfläche abgestellt werden.</p>
3	<p>Straßenausbau / zusätzlicher Lärm / hohe Umlegungskosten / Bauland Durch den Ausbau der Straße, insbesondere der Stichstraße entstehen zusätzlicher Autolärm für den Innenbereich und hohe Umlegungskosten ohne Mehrwert für die Eigentümer.</p>	<p>Zurückweisung Auf der Stichstraße werden zusätzliche Autos fahren. Allerdings handelt es sich im Innenbereich um insgesamt 5 Grundstücke, wovon eines zwischenzeitlich bebaut wurde. Daher ist die Belastung durch den Autoverkehr als nicht erheblich einzustufen. Momentan und bis auf weiteres ist der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle maßgeblichste Lärmquelle, wobei diese(r) vom Gutachter für ein Dorfgebiet als verträglich eingestuft wurde.</p>



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)

Seite 6

	<p>Durch die Umlegung entsteht ein unattraktives Baugrundstück (104/3). Viele Grundstücke sind in großfamiliären Besitz, und es gibt keine Pläne, dieses Land zu verkaufen oder selber als Bauland zu nutzen, bzw. es wurde schon als solches genutzt bei gleichzeitiger Erteilung eines Überfahrtsrechts.</p> <p>Aufgrund des Überfahrtsrechts für das Flst.Nr. 104/3 über 104 besteht für den Ausbau der Querstraße nach Osten keine Notwendigkeit, außerdem werden die Eigentümer des Flst.Nr. 105 dadurch benachteiligt. Die Querstraße stellt eine Ungleichbehandlung zulasten der Eigentümer Flst.Nr. 105 dar.</p>	<p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Eigentümer liegt nicht vor. Im Rahmen der Bodenordnung werden die für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlichen Flächenabzüge von allen Umlegungsbeteiligten solidarisch im gleichen Verhältnis aufgebracht.</p> <p>Das Grundstück hat eine Größe von 550 m² und es liegt in ruhiger Innenbereichslage, hier von einem unattraktiven Grundstück zu sprechen wäre verfehlt.</p> <p>Siehe auch Ausführungen zu Ziffer 1.</p> <p>Zurückweisung Die Erschließung der „Drittgrundstücke“ erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen. Gerade deswegen wird der Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Plankonzept sollen privatrechtliche Absicherungen von Grundstückerschlüssen oder Baulasten abgewendet werden, die einerseits immer zu Problemen führen und andererseits eine Belastung des Grundstücks darstellen, die seinen Wert mindern und einen möglichen Verkauf erschweren können. Ob und wann welche Grundstücke bebaut werden, liegt nicht im Ermessen der planenden Stadt Rottenburg; sie hat vielmehr die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass alle Grundstücke in diesem Innenbereich gleichermaßen bzw. gleichwertig genutzt werden können.</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Eigentümer liegt nicht vor. Im Rahmen der Bodenordnung werden die für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlichen Flächenabzüge von allen Umlegungsbeteiligten solidarisch im gleichen Verhältnis aufgebracht.</p>
4	<p>Straßenausbau / Versiegelung Fläche / Wegfall Bäume Dem Ausbau der Stichstraße fällt ein großer Nussbaum zum Opfer, dieser sollte als Schattenspendler erhalten werden. Die Versiegelung des sehr schönen Areals wäre sehr schade.</p> <p>Durch die neu geplante Straße „Im Wiesengrund“ würde insbesondere der gut erhaltene und gepflegte Baumbestand größtenteils zerstört. Dieser müsste dann durch neue Bepflanzung ersetzt werden. Jedoch müssten aufgrund der engeren Bebauung die Grenzabstände eingehalten werden. Bäume mit hoher Krone dürften wohl nicht mehr gepflanzt werden.</p>	<p>Zurückweisung Die Lage des östlichen Erschließungsarmes wurde auf Anregung der Eigentümer weiter nach Norden verschoben. Im Übrigen sieht auch die Bauvoranfrage für die geplante Scheune sieht ebenfalls die Beseitigung des Nussbaumes vor.</p> <p>Zurückweisung Festzuhalten ist, dass im Zuge der Bebauung des Gebäudes „Im Wiesengrund 9“ der Baumbestand schon erheblich reduziert wurde.</p>



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)

Seite 7

	<p>Entsprechender Lebensraum für Vögel und Fledermäuse wäre für immer zerstört. Auch der durch die Verdichtung der Bebauung einhergehende Verlust des Bodens darf nicht unberücksichtigt bleiben.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Thema „Artenschutz“ behandelt. Die erforderlichen Maßnahmen (Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse) wurde bereits im Sommer 2012 umgesetzt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im MD 3 / MD 3* je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Seitens der Eigentümer wird immer argumentiert, dass die Flächen bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind. Da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war, ist ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p>
<p>5</p>	<p>Aufteilung Flst.Nr. 105 Ein Teil (1/3) des Flst.Nr. 105 wurde bereits innerfamiliär zu Bauzwecken übereignet. Die Eigentümerin strebt an, drei gleich große Grundstücke zu Bauzwecken für Ihre Kinder zu bilden. Durch die geplante Querstraße wird das (Rest-)Grundstück deutlich kleiner. Ohne Querstraße hätte man zumindest noch die Möglichkeit, die Grundstücke gleich groß zu teilen.</p>	<p>Zurückweisung Da seitens der Eigentümer betont wird, dass der landwirtschaftliche Betrieb auch weiterhin aufrechterhalten werden soll, wäre eine Aufteilung der Flächen für den weiteren Betrieb eher hinderlich. Auch bei Aufteilung des Grundstücks ist eine gesicherte Erschließung für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich, diese soll aus Sicht der Stadt Rottenburg öffentlich gesichert werden. Die Aufteilung erfolgte bereits zugunsten des geplanten südlichen Flurstücks auf Anregung der Eigentümer. Im Übrigen könnte bei der Umsetzung der geplanten Scheune ebenfalls keine gleich großen Grundstücke mehr gebildet werden.</p>
<p>6</p>	<p>Überbaubare Fläche (Festlegung Baugrenzen) Die geplante Baugrenze auf dem nördlichen Teil des Flst.Nr. 105 lässt nur auf einer Tiefe von 12,0 m eine Bebauung zu. Andere Grundstücke weisen keine solche Einschränkung in der Bebaubarkeit auf. Die geplante überbaubare Fläche schränkt auch die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Landwirtschaft ein. Das Erstellen eines landwirtschaftlichen Schuppens und Rangieren mit Maschinen ist nicht mehr möglich. Der Bedarf für den Schuppen wurde bereits mit der Bauvoranfrage angezeigt. Diese wurde zurückgestellt, obwohl weder eine Veränderungssperre noch ein gültiger Umlegungsplan besteht.</p>	<p>Zurückweisung Die Lage der T-förmigen Erschließungsstraße ist Ergebnis der Erörterungsgespräche im Umlegungsverfahren, der östliche Abzweig war ursprünglich weiter südlich geplant. Die geplante Scheune weist eine Abmessung von 12x9 m auf, diese könnte folglich auch in diesem Bereich untergebracht werden. Da die Durchfahrt zur Hofstelle lt. Ausführung der Betreiber immer freigehalten werden muss, beschränkt sich das Rangieren bereits heute auf die verbleibende Grundstücksfläche. Diese wird zwar durch den östlichen Abzweig flächenmäßig reduziert, die Straße kann jedoch entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche befahren und zu Rangierzwecken verwendet werden. Flst. Nr. 105 der Gemarkung Seebronn befindet sich innerhalb des Umlegungsverfahrens „Im Wiesengrund“. Der Umlegungsbeschluss wurde am 15.09.2011 durch den ständigen Umlegungsausschuss der Stadt Rottenburg</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 8

<p>Südlich der bestehenden Straße „Im Wiesengrund“ muss die Baugrenze Richtung Entwässerungskanal (Weggentalbach) erweitert werden. Eine allgemeine Benachteiligung ist durch die Baugrenze für die Flst.Nrn 111, 113, 114, 116 und 117 gegeben. Bei allen anderen Flurstücken ist die Baugrenze meistens für das gesamte Flurstück angedacht. Besonders benachteiligen die Baugrenzen der Flst. 111/1, 142 und 144 gegenüber der Flst.Nrn 111, 113, 114, 116 und 117 zumal diese unmittelbar bis zur Baugrenze bauen können. In Anbetracht der Hochwassergefahr ist der Bau eines Untergeschosses nicht angedacht. Weshalb es zwingend erforderlich macht einige Wirtschaftsräumlichkeiten, wie Heizraum, Energielagerstätten für Pellets, Öl, Gas, Holz); Wasch- und Trockenräume, Werkstätten, Kfz-Zubehör, etc. im Erdgeschoss</p>	<p>am Neckar gefasst und am 23.09.2011 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Von diesem Zeitpunkt an unterliegen alle Flurstücke innerhalb des Umlegungsgebietes einer Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.</p> <p>Der Umlegungsbeschluss vom 15.09.2011 und die von ihm ausgehenden Wirkungen bestehen fort, obwohl der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ durch das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 19.06.2015 (AZ: 8 S 230/13) aufgehoben wurde, da der Gemeinderat am 26.01.2016 die Durchführung eines planergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen (vgl. GR-Vorlage 2015/243) und damit seine Planungsabsicht erneut zum Ausdruck gebracht hat. Durch das planergänzende Verfahren sollen die im Normenkontrollverfahren gerügten Fehler behoben und der „geheilte“ Bebauungsplan anschließend rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluss für das planergänzende Verfahren wurde am 12.02.2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Rottenburg am Neckar ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund des planergänzenden Verfahrens gelten alle bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgenommenen Verfahrensschritte weiter. Die verfahrensrechtlichen Grundlagen für den Umlegungsbeschluss vom 15.09.2011 bleiben demnach erhalten.</p> <p>Der Bauherr muss daher eine umlegungsrechtliche Genehmigung beantragen, erst nach Vorliegen der Entscheidung kann ein Bauantrag(/-voranfrage) überhaupt beurteilt und beschieden werden.</p> <p>Zurückweisung Die festgelegten Baugrenzen erlauben eine Grundstücksnutzung im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde mit den Baugrenzen ein möglichst großer Abstand vom Wassergraben im Süden gehalten. Südlich des Grabens befinden sich seit langem bebaute Grundstücke, die im Hochwasserfall eine Überflutung tragen müssen. Bei neu zu bebauenden Grundstücken sollte dies aber soweit möglich verhindert oder zumindest minimiert werden. Die Hochwassergefahrenkarten sind in die Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen. Im westlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 111 wurde im Verfahren 2012 die Baugrenze im Sinne der Anregung etwas erweitert, eine weitere Ausdehnung nach Süden ist aus o.g. nicht geboten.</p>
--	--



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 9

	<p>unterzubringen, diese aber nicht in der unmittelbaren Umgebung der Wohnräume anzusiedeln. Deshalb ist eine Erweiterung der Baugrenze nach Süden, Richtung Graben unumgänglich.</p> <p>Die Baugrenze auf den beiden Flst.Nrn 48/49 wird komplett abgelehnt, da dies im Innenbereich ist und die Möglichkeit einer Grenzbebauung, z.B. einer Garage nicht mehr erlaubt wäre und somit eine Bewirtschaftung des Grundstücks eingeschränkt ist. Das komplette Flst.Nr. 48 wird zum Abstellen der eigenen Fahrzeuge benötigt.</p>	<p>Zurückweisung Die überbaubare Grundstücksfläche der genannten Grundstücke wurde sehr großzügig festgesetzt. Zwischen der „alten“ Bebauung und der „neueren“ Bebauung ist eine klare Zäsur gewollt. Die „Altbebauung“ zeichnet sich durch eine abweichende Bebauung aus, die überwiegend bis an die Grenze oder nahe an die Grundstücksgrenze heran reicht, weitere Grenzbebauungen sollten daher nicht gefördert werden. In Anbetracht der Größe der beiden Grundstücke, kann davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil des Grundstücks als Grünfläche (gärtnerische Nutzung) zu erhalten ist. Aus städtebaulicher Sicht dient die klare Zäsur zwischen Alt und Neu, die Vorgaben des Baugesetzbuches, d.h. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu erfüllen.</p>
<p>7</p>	<p>Artenschutz Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann nicht angewandt werden, da die Artenschutzprüfung nur unzureichend ermittelt wurde. Zwar wurde eine Begutachtung durchgeführt, diese enthielt nur eine ungenügende Lebensraumanalyse. Dies ist im Hinblick auf die dort vorhandenen Fledermäuse nicht ausreichend. Es wäre zwingend notwendig gewesen, die Bäume auf Höhlen zu untersuchen. Gleichzeitig mit einer Kontrolle des Kotes innerhalb der Höhlungen wären aussagekräftigere Erkenntnisse zum Vorhandensein von Fledermäusen möglich gewesen. Potentielle Fortpflanzungsstätten wurden nicht ermittelt. Die Aussagen im Gutachten, dass im Untersuchungsgebiet keine Wochenstuben, Sommerquartiere oder Winterquartiere existieren, kann auf Grund der unzureichenden Untersuchungen nicht so explizit getroffen werden. Die Aussage, dass das Biotoppotential für Schmetterlinge infolge der regelmäßigen Pflege eingeschränkt ist, trifft nicht für die Wiesen im südlichen Teil des Plangebiets zu. Hier findet eine traditionelle Wiesennutzung mit 2-3 Schnitten statt. Hier finden sich blütenbunte Wiesenbestände, die für Schmetterlingen eine große Bedeutung haben. Bei den Vögeln wurde nur eine Bestandaufnahme im April d.J. vorgenommen, später eintreffende Zugvögel, wie z.B. der Gartenrotschwanz werden damit nicht erfasst.</p>	<p>Zurückweisung Die Belange des Artenschutzes im Planverfahren mit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ausreichend berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Tübingen – Untere Naturschutzbehörde und der städtischen Umweltbeauftragten, wurden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bereits umgesetzt. D.h. konkret, dass die Vogel- und Fledermauskästen im Sommer 2012 ausgebracht wurden. Die Auflage zur Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr wird in die jeweiligen Baugenehmigungen aufgenommen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Maßnahmen nicht erfüllt wären. Unabhängig davon, sind die artenschutzrechtlichen Belange auch bei genehmigungsfreien Gebäudeabbrüchen oder -sanierungen von den jeweiligen Eigentümern zu beachten.</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 10

	<p>Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine eintägige Begehung mit einer reinen Habitatstrukturanalyse die ökologische Situation einer Obstbaumwiese mit altem Baumbestand nicht erfasst, insbesondere ist sie für die dort hausenden Fledermäuse nicht ausreichend. Die Schlussfolgerung, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG eingehalten werden, ist nicht glaubwürdig. Hier sollte noch zusätzlich ein Fledermausexperte hinzugezogen werden. Die artenschutzrechtlichen Einwände werden der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zur Kenntnis weiter geleitet.</p>	
<p>8</p>	<p>Erforderlichkeit Neuordnung / Umlegung Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Gebiet im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens und Umlegungsverfahrens neu geordnet werden muss. Das Gebiet existiert seit mehr als vier Jahrzehnten in seiner jetzigen Grundstruktur. Der Charakter eines Dorfgelbiets war dabei prägend und gab dem Gebiet seinen Charme. Wie sich aus der bisherigen Planung ergibt sollen insbesondere im Inneren des Gebietes neue Grundstücke und entsprechend neue Bebauung entstehen. Hierdurch würde der eher landwirtschaftlich geprägte Charakter der bisherigen Nutzung verloren gehen. Generell ist nicht nachvollziehbar, weshalb der geringen Neubebauung (aus dem Gestaltungsvorschlag dürften höchstens fünf neue Häuser entstehen) alle bisherigen Anwohner – insbesondere im Randbereich des Gebietes – mit derart erheblichen Beeinträchtigungen des Eigentums belastet werden.</p> <p>Eine Neueinteilung der Flst.Nrn 111 und 113 ist nicht notwendig.</p>	<p>Zurückweisung Die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG unterscheidet klar zwischen zwei unterschiedlichen Eingriffsmaßnahmen, nämlich den inhaltsbestimmenden (Abs. 1 Satz 2) und den enteignenden Maßnahmen (Abs. 3). Das BauGB regelt die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Diese eigentumsrechtliche Qualifizierung hat der Gesetzgeber bereits mit dem BBauG festgelegt (vgl. BT-Drucks. 3/336 S. 73).</p> <p>„Die Umlegung ist keine Enteignung; der entscheidende Unterschied liegt darin, dass die Enteignung einem dem Enteigneten fremden Interesse dient, die Umlegung aber auch im Interesse des betroffenen Grundstückseigentümers erfolgt. Der Eigentümer erhält in der Regel für sein bisheriges Grundstück ein neues, grundsätzlich gleichwertiges, für die bebauungsmäßige Nutzung indessen besser zugeschnittenes Grundstück.“</p> <p>Literatur und Rechtsprechung haben die Einordnung der Umlegung als inhaltsbestimmende Maßnahme unter der Herrschaft des BBauG und des BauGB ohne Einschränkung bejaht, auch dann, wenn enteignende Maßnahmen im Rahmen des Umlegungsverfahrens vorkommen können (vgl. Brügelmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 45 Rd. Nr. 48).</p> <p>siehe auch Ziffer 1</p> <p>Zurückweisung Der Bebauungsplan regelt keine Parzellierung, sondern trifft Festsetzungen, innerhalb welchen Rahmen ein Grundstück bebaut werden kann. Die Grundstückseinteilung ist Gegenstand des Umlegungsverfahrens.</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 11

	<p>Zuteilung des Flst.Nr. 116 zum Flst.Nr. 117 ist nicht erforderlich. Es bringt keinen wirtschaftlichen Nutzen.</p> <p>Im Bebauungsplan/Umlegung gibt es eine Ungleichbehandlung, es ist unverständlich warum das Flst. Nr. 46 außen vor bleiben soll.</p> <p>Die Umlegungskosten ruinieren die Eigentümer durch den fiktiven Wertzuwachs. Das Gegenteil ist jedoch der Fall, die Grundstücke sind durch die Baumaßnahme erheblich schlechter zu bewerten, da Grünflächen durch Bebauung versiegelt werden.</p>	<p>Zurückweisung Die Grundstückseinteilung ist Gegenstand des Umlegungsverfahrens.</p> <p>Zurückweisung Das Grundstück Flst.Nr. 46 wird von einer Bebauung freigehalten. Es dient als Hausgarten für das Grundstück Flst.Nr. 46/2, der nach dem Wunsch der Eigentümer benötigt wird und nicht überbaut werden soll. Damit wird die städtebauliche Bebauungsstruktur mit großen Gärten südlich des Fahrwegs fortgeführt.</p> <p>Zurückweisung Die Umlegung stellt eine durch die Rechtsprechung mehrfach bejahte Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S. von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar. Durch das Prinzip der Solidargemeinschaft wird gewährleistet, dass alle Beteiligten situationsgebunden gleich behandelt werden und die Lasten gleichmäßig verteilt werden, anders als bei einer Enteignung, bei der dem Betroffenen ein Sonderopfer gegenüber der Allgemeinheit zugemutet wird. Als Ergebnis der Wertermittlung des Umlegungsausschusses entstehen innerhalb des Umlegungsgebietes unterschiedliche Wertzonen mit Einwurfs- und Zuteilungswerten. Der Umlegungsausschuss hat sich sehr detailliert mit der unterschiedlichen Wertsituation innerhalb des Gebietes auseinandergesetzt, dies ist Gegenstand des Umlegungsverfahrens.</p>
<p>9</p>	<p>Trauf- und Firsthöhe (MD 3*) Trauf- und Firsthöhe sind zu niedrig und sollten nochmals überdacht werden. Bei einem zweistöckigen Gebäude ist die Dachstockhöhe zu niedrig, um das Dachgeschoss zusätzlich als Abstellraum, sowie zur Wartung der Energieanlagen (Schornsteine, Solarthermie, Photovoltaik) nutzen zu können. Ein aufrechtes Begehen des Dachgeschosses ist daher nicht möglich.</p>	<p>Zurückweisung Die zweigeschossige Bebauung entspricht auch der Umgebungsbebauung. Auch bei Berücksichtigung der vorgegebenen Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe von 435 m üNN ist die maximale Traufhöhe von 441 m üNN für die Umsetzung von zwei Vollgeschossen ausreichend. Die maximale Firsthöhe 444,5 m üNN lässt zudem ausreichend Spielraum für die Umsetzung der festgesetzten Dachform. Ein aufrechtes Begehen ist bei einem geneigten Dach immer mit Einschränkungen verbunden, diese kann mit der Umsetzung von Gauben in Teilen kompensiert werden.</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 12

<p>10</p>	<p>Geh- und Leitungsrecht Die Zuleitung zum Entwässerungskanal kann auf Flst.Nr. 116 eingebracht werden. Zum einen ist das Grundstück sehr schmal und deshalb für ein Wohngebäude nicht bebaubar. Das Geh- und Leitungsrecht kann somit auch dort angewandt werden.</p>	<p>Zurückweisung Das Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Rottenburg ist zwingend erforderlich, um den Regenwasserkanal zu führen. Ursprünglich sollte dieser Kanal auf der Grenze zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 111 und 113 geführt werden, weil dort die Leitungsführung kürzer gewesen wäre. Diese wurde nach Osten verschoben um den Grundstückseigentümern der Grundstücke Flst.Nr. 111 und 113 einen anderen als den heutigen Grundstückszuschnitt zu ermöglichen (z.B. aus zwei Grundstücken drei zu machen).</p>
<p>11</p>	<p>Einfriedungen Es müssen auch tote Einfriedungen wie Mauern, Stahlzäune, etc. um das gesamte Flurstück möglich sein. Die Höhe der Einfriedung sollte daher um das ganze Grundstück 1,80 m betragen. Derartige Einfriedungen sind zum eigenen Schutz gegen Unbefugte notwendig. Beachten Sie bitte, dass im Bebauungsplan beim Flst.Nr. 102 eine tote Einfriedung (Mauer) über 0,80 m an der öffentlichen Zufahrt gebaut wurde.</p>	<p>Zurückweisung Das Betreten eines Grundstücks durch Unbefugte, kann auch mit Einfriedungen die eine geringere Höhe aufweisen unterbunden werden. Auch eine Einfriedung von 80 cm entlang der öffentlichen Verkehrsfläche grenzt das Grundstück eindeutig ab. Zudem wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt, was zur Sicherheit der einzelnen Verkehrsteilnehmer beitragen kann. Ansonsten gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, welches die Einfriedungsfrage eindeutig regelt. Vorhandene Einfriedungen genießen Bestandschutz, soweit die den zur Zeit der Erstellung gültigen gesetzlichen Anforderungen genügen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für neue Einfriedungen.</p>



Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)

Seite 13

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.07.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 15.08.2016 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)	Naturschutz Sofern die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 13.04.2011 mit den aktuellen Gegebenheiten übereinstimmt, sind die Artenschutzbelange auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen zu wahren; Fledermauskästen, Nisthilfen für standorttypische Vogelarten (Baum/Gebäudebrüter), Bau- feldräumung in den Wintermonaten.	Zustimmung und Kenntnisnahme Vogel- und Fledermauskästen wurden bereits ausgebracht. Die Auflage zur Bau- feldbereinigung im Winterhalbjahr wird in die jeweilige Baugenehmigung aufgenommen. Unabhängig davon, sind die artenschutzrechtlichen Belange auch bei genehmigungsfreien Gebäudeabbrüchen oder - saniierungen von den jeweiligen Eigentümern zu beachten.
		Landwirtschaft Die Untere Landwirtschaftsbehörde bittet weiter um Beachtung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebes im der Hindenburgstraße 48, die im Schriftverkehr vom 30.09.2015 ausgeführt wurden. Die Festsetzung der baulichen Nutzung des Plangebiets als „Dorfgebiet“ wird daher seitens der unteren Landwirtschafts- behörde begrüßt. <i>Schriftverkehr vom 30.09.2015</i> <i>Am 17.09.2015 fand ein Vororttermin statt. Die Ihnen bereits vorliegenden Angaben zur Hofstelle in der Hindenburgstraße 48 wurden auf Richtigkeit überprüft. Die Tochter soll den Betrieb mittelfristig übernehmen. (...) Die Familie plant aus vorgenannten Gründen die Errichtung eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes im Außenbereich. Dort sollen künftig neben einem Teil der Maschinen vor allem Heu, Stroh, Getreide und Dünger untergebracht bzw. gelagert werden. Die Hofstelle innerorts soll aber im Wesentlichen wie bisher weiter genutzt werden.</i>	Siehe Ausführungen unten. Kenntnisnahme Zustimmung Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des unbeplanten Innenbereichs „Im Wiesengrund“ ist seitens der Stadt Rottenburg am Neckar nach wie vor angestrebt. Daher soll nun unter Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebes für das Plangebiet die bauliche Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt werden. Der Betriebsumfang wurde zum einen zusammen mit dem Landratsamt Tübingen, Abt. Landwirtschaft und zum anderen mit dem Landwirt (Herr K-H. Weiß) selbst, im Rahmen einer Ortsbegehung, eruiert.



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 14

		<p><i>Auf dem Grundstück wird derzeit durch den Sohn ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit rund 55 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem Schwerpunkt Ackerbau betrieben. Der Betreiber bezieht den wesentlichen Teil seines Einkommens aus diesem landwirtschaftlichen Betrieb. Nachweis: Schreiben des Landkreises Tübingen vom 16.01.2012, Abteilung Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde.</i></p> <p><i>Das Grundstück Flst. Nr. 105 als auch das Grundstück Flst. Nr. 105/1 wird ganzjährig landwirtschaftlich genutzt. In der Scheune auf dem Flst. Nr. 105/1 sind Traktor, Frontlader, Feldspritze, Düngerstreuer, Förderband und zwei Schwader eingestellt. Im Obergeschoss der Scheune sind Saatgut und ca. 500 Heuballen (Kleinballen) gelagert, die jeweils im Winter und Frühjahr – mit entsprechendem Fahrverkehr – veräußert werden.</i></p> <p><i>Auf Flst. Nr. 105 befinden sich ein Schuppen und zwei weitere Unterstände für den landwirtschaftlichen Betrieb. Im Schuppen sind ein Getreideanhänger und zwei Feldspritzen eingestellt. In den Unterständen sollen künftig die Maschinen, die seither im Freien stehen, Mähwerk, Schwader und Bodenfräse, untergebracht werden. Ab März wird zusätzlich zur ersten Bodenbearbeitung eine Egge eingestellt, die dann Einsatz kommt.</i></p> <p><i>Im Juni/Juli findet zunächst die Heuernte statt. Hierzu werden Mähgeräte, Kreisler und Schwader zur Bearbeitung auf dem Grundstück bereitgestellt und dort jeweils angehängt und an- und abgefahren. Die ca. 500 Ballen Heu werden mit großen Anhängern von dem Weg "Im Wiesengrund" hoch an die Scheune angefahren und dort mit einem Förderband in der Scheune im Obergeschoss gelagert. Zu all diesen Fahrten ist die Zufahrt von unten (vom Wiesengrund) her unabdingbar erforderlich, da es schon wegen des innerörtlichen Verkehrs schwierig bzw. unmöglich ist von der Hindenburg-</i></p>	<p>Die Ortsbegehung fand im Zusammenhang mit der gutachterlichen Beurteilung der Lärmsituation durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (ISIS), Inhaber und den Bearbeiter Herr Manfred Spinner, ein von der Industrie- und Handelskammer Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz, statt.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Betrieb in einem Dorfgebiet – unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – auch weiterhin betrieben werden kann.</p> <p>Der Fahrzeugbestand und die beschriebenen Tätigkeiten sind soweit unstrittig, ebenso die Erschließung der Hofstelle von Süden. Die T-förmige Stichstraße soll allerdings nach wie vor umgesetzt werden.</p> <p>Zurückweisung Die Unterstände sind in einem schlechten baulichen Zustand. Gemäß der vorliegenden, jedoch bis 31.12.2016 zurückgestellten Bauvoranfrage, sind der Abbruch der Unterstände sowie ein Scheunenneubau an deren Stelle geplant. Ein Scheunenneubau ist grundsätzlich möglich, dieser muss jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, d.h. die Scheune muss entweder nach Norden oder Süden verschoben werden. Die Anhänger sind entsprechend auf den verbleibenden Grundstücken unterzubringen. Im Übrigen bleibt festzuhalten, dass durch das Wohngebäude „Im Wiesengrund 9“ ein wesentlicher Anteil des Flst. Nr. 105 zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gegangen ist. Es erschwert die Zufahrt von Süden und engt die Einmündung aus der künftigen Straße „Im Wiesengrund“ ein. Es verkleinert die Aufstellflächen für die Erntefahrzeuge deutlich. Es ist zusammenfassend festzustellen, dass der Betriebsinhaber (dem die Grundstücke noch nicht einmal alleine gehören) gerne seine Grundstücke baulich nutzen will und seine</p>
--	--	--	---



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 15

		<p>straße rückwärts auf FlstNr. 105/1 einzufahren. Weiter werden im südlichen Grundstücksbereich die mit Heu beladenen Anhänger abgestellt, bis das Heu in der Scheune gelagert ist. Hierbei kann das Abladen nur auf der "linken Seite" erfolgen, da die Scheune rechts keinen Zugang hat.</p> <p>Zur Zeit der Getreideernte im Juli/August stehen im südlichen Grundstücksbereich durchgängig 3 Anhänger zum Transport des gedroschenen Getreides bereit. Das Getreide soll ebenso in der geplanten Halle gelagert werden. Da oftmals bis in die späten Nachtstunden mit dem Mähdrescher - aus Witterungsgründen - gearbeitet wird, muss hier auch nachts an- und abgefahren werden, um die Getreidewagen zu holen und wieder abzustellen. Die Dauer dieser Arbeiten beläuft sich auf ca. 4 – 6 Wochen. Alle 3 Traktoren sollen nach wie vor in der Hindenburgstraße 48 untergestellt werden.</p> <p>Zur sachgerechten Durchführung all dieser Arbeiten auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände ist eine Durchfahrt von dem Weg "Im Wiesengrund" zur Hindenburgstraße - wie bislang - erforderlich. Anders kann der landwirtschaftliche Betrieb nicht sachgerecht geführt werden. Der landwirtschaftliche Betrieb soll auch künftig weiter geführt werden.</p>	<p>landwirtschaftliche Tätigkeit offensichtlich auch mit der Einschränkung „Wohnhaus“ auf seinen Grundstücken weiterbetreiben kann. Eine sinnvolle Erschließung, die auch andere Grundstücke bebaubar macht, interessiert ihn nicht. Und genau da setzt das Bebauungsplanverfahren und die darauf folgende Bodenordnung an: es soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erreicht werden. Die Bodenordnung erfolgt so, dass die Durchfahrt von Süd nach Nord möglich bleibt, dass die landwirtschaftliche Tätigkeit weiterhin ausgeübt werden kann und dass die Grundstücke des Betriebsinhabers, seiner Mutter und weitere Grundstücke erschlossen sind und bebaut werden können.</p> <p>Zurückweisung Die Leistungswerte eines kleinen Mähdreschers mit einer Arbeitsbreite von 6 m liegen bei einer Parzellengröße von etwa 1 ha bei ca. 1,15 ha je Stunde; dies bedeutet, dass 40 ha Fläche in etwa 35 Stunden abgeerntet sind. Insofern kann sich der Erntevorgang im Betrieb auf nur wenige Tage im Jahr erstrecken, auch wenn witterungsbedingte Störungen vorliegen.</p> <p>Zustimmung Das Plankonzept sah von Anfang an vor, dass über die nach Norden führende neue Erschließungsstraße die Erschließung des Ökonomiegebäudes auf Flst. Nr. 105/1 gesichert wird. Dies erfolgt über ein den Eigentümern der Flst. Nr. 105/1 und 105 im Zuge des Umlegungsverfahrens zuzuteilenden Baugrundstück, das unmittelbar südlich an das Ökonomiegebäude angrenzt. Dies ist auch nach den Bedingungen für die Bodenordnung (lagetreue Zuteilung) zwingend erforderlich. Damit ist die Zufahrt zum Ökonomiegebäude von Süden auch zukünftig über die Straße „Im Wiesengrund“, die neue Erschließungsstraße und das zuzuteilende Baugrundstück gesichert.</p>
--	--	---	--



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 16

<p>2</p>	<p>Polizeipräsidium Reutlingen Kaiserstraße 99 72764 Reutlingen</p> <p>per E-Mail 16.08.2016</p>	<p>Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.05.2016 wird keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3</p>	<p>RP Freiburg i.Br., Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Bissierstraße 7 79114 Freiburg i.Br.</p> <p>Schreiben vom 26.08.2016 Az.: 2511 // 16-07415</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Die geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LRGB-Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ vom 08.09.2010 sind weiterhin gültig und sollten beachtet werden. Sie wurden bereits unter Ziffer 5.2 der Begründung sowie unter Ziffer IV.6 des Textteils zum Bebauungsplan (beide Stand 24.05.2016) in die Planunterlagen übernommen.</p> <p>Stn: 8.9.2010</p> <p>„Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Lettenkeupers, die in der Niederung von bindigen Abschwemmassen mit nicht genau bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund sowie Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. In der Niederung ist mit einem hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserspiegel zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht geplant. Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Lettenkeupers sowie die Abschwemmassen bilden einen teilweise sehr stark setzungsfähigen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 08.09.2010 wurden berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde in der Begründung zitiert und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 17

		<p>Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.“</p> <p>Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
4	<p>RP Tübingen Referat 21 – Bauleitplanung Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p>per E-Mail 31.08.2016 Az.: 21-30-II/2511.2-1207.3-377</p>	<p>1. Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor.</p> <p>Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p>Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im</p>	<p>Zustimmung</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 18

		festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.	Die Möglichkeit der Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der dafür zuständigen Stelle im Landratsamt abgestimmt.
		Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.	Zustimmung Die Überschwemmungsfläche (HQ100) ist bereits im Bebauungsplan dargestellt. Die Flächenausdehnung des HQextrem wurde ebenfalls nachrichtlich im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen.
		Auch in von HQextrem betroffenen Bereichen sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.	Zurückweisung Im HQextrem-Bereich gibt es keine Rechtsgrundlage für Regelungen, die Vorgaben des § 78 WHG beschränken sich auf Überschwemmungsgebiete. Die Ausbreitungsfläche für das HQextrem ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt , die künftigen Bauherren müssen hier eigenverantwortlich planen und bauen.
		2. Belange Grundwasser- und Bodenschutzes Keine Anregungen.	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen a.N. per E-Mail 30.08.2016 Az.: Thiem	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das Plangebiet umfasst im Westen einen Teil des historischen Ortskernes von Seebronn sowie die dazugehörige einstige Ortsrandsituation (siehe Anlage Urkarte). Innerhalb des Plangebietes befinden sich entsprechend unserer Datenbank zwei Kulturdenkmale (Betzengasse 9 und Hindenburgstraße 52) sowie das zur Prüfung vorgesehenen Anwesen Hindenburgstraße 48 (vgl. Liste und Karte). Im Rahmen dieser Planung sind also auch denkmalfachliche Belange betroffen.	



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 19

		<p>Konkret bitten wir zunächst darum, die bestehenden Kulturdenkmale im Plan- und den Textteil des Bebauungsplanes zu bezeichnen bzw. zu benennen.</p> <p>Die vorliegende Planung deutet darauf hin, dass das Anwesen Hindenburgstraße 52 nicht mehr besteht. Wir bitten darum uns mitzuteilen, was mit dem dort integrierten Hauszeichen eines Steinhauers geschehen ist (vgl. KD-Liste). Mit der vorliegenden Planung scheint auch ein Teil des Anwesens Hindenburgstraße 48 zur Disposition zu stehen, da dort im Randbereich ein Weg geplant wird. Der Gebäudekomplex muss daher in nächster Zeit bzw. im Vorfeld der wohl anstehenden Überplanungen durch das Referat Denkmalpflege auf seine möglichen Denkmaleigenschaften geprüft werden. Solange dieses Gebäude nicht abschließend überprüft worden ist, werden gegenüber dieser konkreten Festsetzung vorsorglich erhebliche Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Zustimmung Die Kulturdenkmale, soweit noch vorhanden, wurden im Lageplan zum Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Untere Denkmalbehörde hat mit den Eigentümern gesprochen. Das Hauszeichen wurde im Zuge der Abbrucharbeiten nicht gesichert, der Eigentümer konnte über den Verbleib keine Auskunft geben. Es ist davon auszugehen, dass es beim Abbruch zerstört wurde.</p> <p>Zurückweisung Das Anwesen Hindenburgstraße 48 steht keineswegs zur Disposition. Die landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens wird im Bebauungsplan gesichert. Künftige Änderungen und/oder Erweiterungen müssen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, ansonsten genießen die baulichen Anlagen Bestandsschutz.</p>
		<p>Aufgrund der tangierten Ortskernsituation regen wir grundsätzlich unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Falls sich im Plangebiet ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude befinden – eine Begehung war aus Zeitgründen nicht möglich –, dann wird deren Erhaltung empfohlen. Erhaltenswerte Gebäude besitzen zwar nicht die Eigenschaften von Kulturdenkmälern, doch sollten sie als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planungen finden. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmälern und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden.</p>	<p>Zustimmung Die "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985 gilt weiterhin, mit Ausnahme der Nutzungsbereiche MD 3 und MD 3* (Innenbereich). Die Bebauung an der Hindenburgstraße, Betzen- und Wehrgasse sind entsprechend den Festsetzungen der Dorfbildsatzung zu gestalten und zu erhalten. Abbrüche, Umbauten und Änderung von baulichen Anlagen können versagt werden, wenn eine bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt (§ 3).</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 20

		<p><i>2. Archäologische Denkmalpflege:</i> Der westliche Teilbereich des Planungsgebietes liegt innerhalb des Prüffallgebietes „historischer Ortskern“. In unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt. Auf die §§20 und 27 DSchG wird deshalb nachdrücklich hingewiesen: „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“</p>	<p>Zustimmung Die Passage wurde im Wortlaut übernommen, siehe Textteil IV. Hinweise, Ziffer 1.</p>
6	<p>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 09.08.2016 Az.: 45-11-TRb0154a Hu-ku</p>	<p>Mit Schreiben vom 12.08.2010 wurde eine Stellungnahme abgegeben und darin keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Zum Planentwurf werden aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7	<p>Bürgermeisteramt Neustetten Hohenzollernstraße 4 72149 Neustetten</p> <p>Schreiben vom 27.07.2016 Az.: BM G. Schmid</p>	<p>Seitens der Gemeinde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das planergänzende Verfahren nach § 214 (4) BauGB erhoben.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesengrund" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung (ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB)**

Seite 21

8	Gemeindeverwaltung Bondorf Hindenburgstraße 33 71149 Bondorf per E-Mail 25.07.2016 Az.: A. Langner	Wir haben zum Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken.	Kennntnisnahme
---	---	--	-----------------------

Rottenburg am Neckar, den 10.11.2016

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Weiteres Vorgehen / Termine

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ soll am 29. November 2016 im Gemeinderat gefasst werden.

Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.



Beschlussantrag / Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 27.10.2016 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ in der Fassung vom 27.10.2016 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 27.10.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.