



**Bebauungsplan
„Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“
Rottenburg am Neckar – Oberndorf**

Aufstellungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrats am 03. April 2019
Sitzung des Gemeinderates am 09. April 2019



**Bebauungsplan
„Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

- 1 Ausgangslage / Planungsanlass
- 2 Übergeordnete Planung
- 3 Städtebaulicher Entwurf, Gutachten
- 4 Weiteres Vorgehen

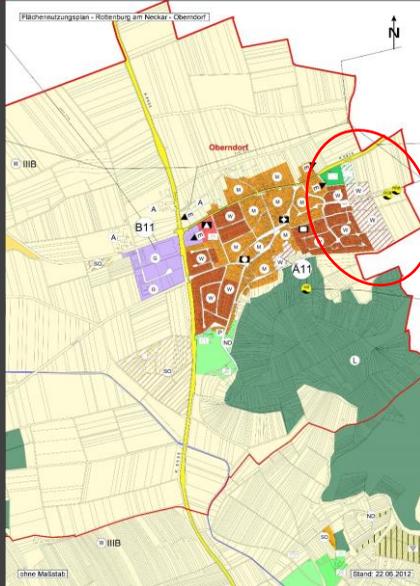


Bebauungsplan „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ – Oberndorf

Lage im Ort



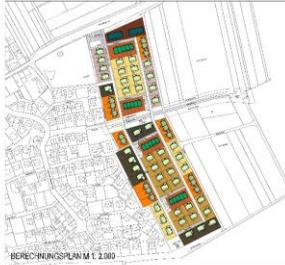
Flächennutzungsplan
vVG Rottenburg



Bebauungsplan „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ – Oberndorf

Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG "ENGWIESEN II" - ROTTENBURG OBERNDORF
 ARCHITEKTEN M. HÄHNIG + M. GEMMEKE DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN BDA KATHARINENSTRASSE 29 72072 TÜBINGEN TEL. 07071/7956-0 FAX 07071/7956-20



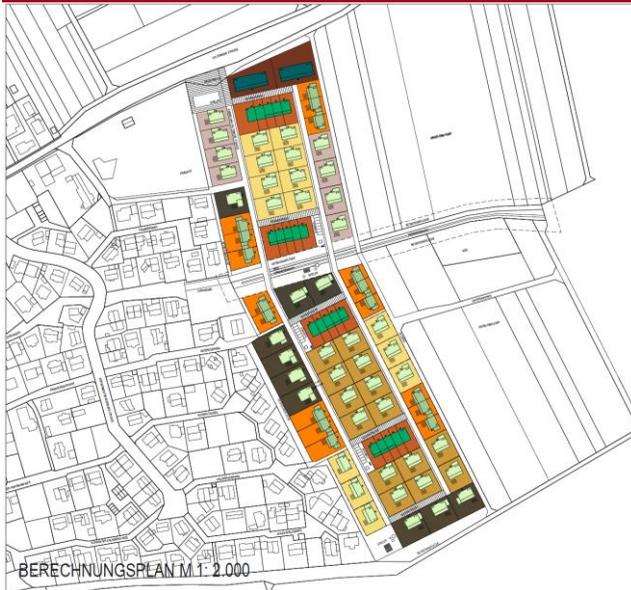
BERECHNUNGSPLAN M 1:2.000

GRUNDSTÜCKE			
Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
950 - 1050m ²	200 - 400m ²	310 - 510m ²	350 - 400m ²
			400 - 450m ²
			451 - 500m ²
			501 - 550m ²
			551 - 600m ²
			600m ² +

WOHNEINHEITEN			
Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser	Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
ca. 13 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
ca. 26 WE	ca. 20 WE	ca. 17 WE	ca. 46 - 69 WE



BAUPLAN M 1:1.000



BERECHNUNGSPLAN M 1:2.000

GRUNDSTÜCKE	
Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser
950 - 1050m ²	200 - 400m ²
Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
310 - 510m ²	350 - 400m ²
	400 - 450m ²
	451 - 500m ²
	501 - 550m ²
	551 - 600m ²
	600m ² +

WOHNEINHEITEN	
Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser
ca. 13 WE/Geb.	ca. 1 WE/Geb.
ca. 26 WE	ca. 20 WE
Doppelhäuser	Einfamilienhäuser
ca. 1 WE/Geb.	1 - 1,5 WE/Geb.
ca. 17 WE	ca. 46 - 69 WE



Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – befristet bis zum 31. Dezember 2019)

- Grundfläche von weniger als 10.000 m²
- Verzicht auf frühzeitige Beteiligung
- Keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind erfüllt.



Prüfung Schwellenwert § 13b BauGB

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha (brutto).

Nettobauland	GRZ	Grundfläche nach § 19 (2) BauGB
< 19.000 m ²	0,4	7.600 m ²

Die ermittelte Grundfläche nach § 19 (2) BauGB liegt deutlich unter dem vorgegeben Schwellenwert von 10.000m².



Rechtszustand / Artenschutz

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen bereits beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen.

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

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

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

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

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



Rechtszustand / Artenschutz

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

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

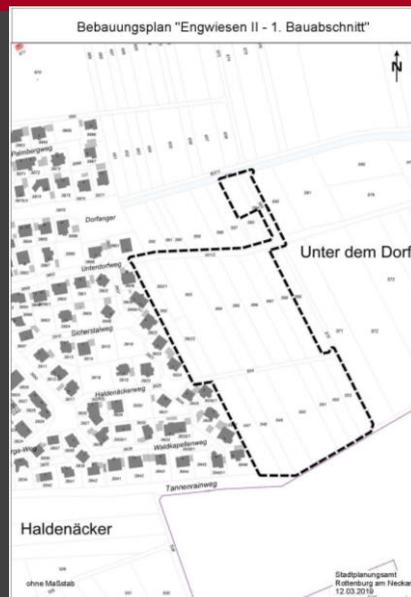
Um das Wohngebiet zukünftig insbesondere für Fledermäuse und Vögel attraktiv zu machen, wird empfohlen, für Begrünungsmaßnahmen einheimische Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden) zu verwenden. Durch die Förderung von einheimischen Insekten und Reptilien kann eine weitere Aufwertung des Gebiets erfolgen.



Gutachten

Folgende weitere Gutachten und Planungen sind noch zu beauftragen:

- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen der K 6915
- Baugrund- und Gründungsgutachten aufgrund der Lage angrenzend an das Wasserschutzgebiet HERRENBERG - AMMERTAL-SCHÖNBUCH-GRUPPE (Angebote müssen noch eingeholt werden).



Dichte:

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

Wohnbauflächen	rd. 15,4 ha	15,4 ha	
Mischbauflächen	rd. 18,4 ha (nur mit 50% anzusetzen!)	9,2 ha	
Einwohner/innen:	1.492 (31.07.2018)	24,6 ha	Ø 61 EW / ha

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

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

- N** (1) Zur **Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart** gehören in der Region Neckar-Alb vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein; vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, Offerdingen, **Rottenburg am Neckar**.
- Z** (5) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:
- | | |
|---|----------|
| Mittelzentrum | 80 Ew/ha |
| Unterkern | 70 Ew/ha |
| Kleinkern | 60 Ew/ha |
| Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion | 55 Ew/ha |

Im städtebaulichen Entwurf sind für den ersten Bauabschnitt rd. 39 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (WE) sowie 10 Reihenhäuser mit 49 bis 98 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2017 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

Da der städtebauliche Entwurf noch modifiziert wird, soll zunächst von 45 Baugrundstücken ausgegangen werden.

	geplante Wohneinheiten (WE) 1. BA	Einwohner 1. BA
Minimalvariante	45	104
Maximalvariante	90	207
Mittelwert	68	155

Plangebietsgröße: 2,4 ha

	Bruttowohndichte Plangebiet	Ø - Bruttowohndichte Oberndorf
Minimalvariante	43 EW / ha	59 EW / ha
Maximalvariante	86 EW / ha	63 EW / ha
Mittelwert	65 EW / ha	61 EW / ha



Weiteres Vorgehen / Ablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat werden die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens und die Erschließungsplanung auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs in Auftrag gegeben. Das Stadtplanungsamt wird anschließend mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beginnen.



Beschlussantrag / Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 12.03.2019 (s. Anlage 3) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB Anwendung.