



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2021/183

05.07.2021

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Oberndorf
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Oberndorf	14.07.2021	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

15.05.2018 GR Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu (Anlage 1),
- beschließt die erneute 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 05.07.2021 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB Anwendung.
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 05.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 05.07.2021 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 05.07.2021 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplanentwurf (Stand 05.07.2021)
3. Textteil (Stand 05.07.2021)
4. Begründung (Stand 05.07.2021)

5. N-Check
6. n.ö. Adressen Privater

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Anpassung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt, dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 27.500 € (brutto).

Städtebaulicher Entwurf von ca. 8.000 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 6.500 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 12.750 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2021	5110610061	42710850	139.410 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☒ nein	Bereits verfügt über	4.703,65 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	134.706,35 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	134.706,35 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

50.000 € /p.a.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

NI-Check Team: Hannah Wagner, Verena Höckh, Dennis Ströbele, Corinna Greulich, Kirsten Hellstern

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

Die planungsrechtliche Entwicklung des Baugebiets „Engwiesen II“ wurde in den Gremien wie folgt beraten:

03.04.2019	OR	Empfehlungsbeschluss
09.04.2019	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/086)
24.07.2019	OR	Vorstellung des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs (Stand 22.7.2019)
01.10.2019		Informationsveranstaltung in Oberndorf
26.04.2018	OR/	
15.05.2018	GR	erneuter Aufstellungsbeschluss „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ (GR 2019/299)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Bereits für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Engwiesen II“ soll die planmäßige Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) gesichert werden. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert und auch die Grundstücke zwischen den Wegparzellen Flst.Nr. 501/2, 583 und dem Wassergraben Flst.Nr. 607 komplett einbezogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB setzt voraus, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurde. Daher ist für den vergrößerten Geltungsbereich ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen und dieser ist entsprechend bekannt zu machen.

Das Baugebiet kann dann zum einen über die Baustraße und zum anderen über die Verlängerung der bereits hergestellten Abzweigungen des Unterdorfweg (Flst.Nr. 3892) und dem Haldenäckergeweg (Flst.Nr. 3925) erschlossen werden.

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand des Stadtteils Oberndorf soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Es können insgesamt ca. 58 Bauplätze geschaffen werden (siehe unten).

Der ca. **3,8 ha** große Planbereich wird

- im Norden begrenzt durch die Wegparzelle Flst.Nr. 687, die für die Anschlussstelle und Baustraße erforderlichen Parzellen mit der Flst.Nrn 686, 672, 666, 663 bis 658 und 673 werden einbezogen, im weiteren Verlauf wird die Nordgrenze durch die Wegparzelle Flst.Nr. 501/2,

- im Osten durch die Parzellen Flst. Nr. 665, 654 und Flst.Nr. 568 sowie die Wegeparzelle Flst.Nr. 570,
- im Süden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 522 sowie
- im Westen durch Westgrenze der Parzellen Flst.Nr. 547 und 562 (Bebauungsplan Engwiesen) begrenzt.

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

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbaufläche Engwiesen dargestellt. Die geplante Fläche für die Friedhofserweiterung soll in das Baugebiet mit einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich noch zu ändern (2.BA). Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der Landschaftsplan enthält den Vorschlag zur weiteren Entwicklung, dass ein Grünordnungsplan erforderlich und der Ortsrand einzugrünen sei.

3. Verfahren

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Damit ist insbesondere § 13b BauGB wieder anwendbar. Die Einleitung des Verfahrens ist bis zum 31. Dezember 2022 und der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wird damit formal neu gefasst.

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 01.10.2019 durchgeführt. Es wurden zehn schriftliche Stellungnahmen abgegeben (überörtliche und lokale Erschließung Baugebiet, Parken, ÖPNV, Beteiligung, Lärmschutz, Artenschutz, moderne Infrastruktur).

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 30.07.2020 im Zeitraum bis 10.09.2020 statt.

Von behördlicher Seite erfolgten neun Rückmeldungen.

1. **Landratsamt Tübingen** - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:

- Artenschutz: Forderung Ausgleich Feldlerchenrevier, Einschränkung Zeitraum Baufeldfreimachung, Untersuchung Spelz-Trespe, Einsatz insektenverträglicher Beleuchtung, Vögelschlag bei großflächigen Glasflächen, Forderung FFH-Vorprüfung wegen angrenzendem FFH-Gebiet, Pflanzvorgaben, Verbot Schottergärten.
- Umwelt und Gewerbe: Grundwasserschutz; oberirdische Gewässer, Niederschlagswasserbeseitigung, Trennsystem;
- Abteilung Landwirtschaft: agrarstrukturelle Belange berücksichtigen, Fremdnutzungen ausschließen
- Abteilung Verkehr und Straße: weiterer Abstimmungsbedarf, Unterlagen vorlegen

2. **Regierungspräsidium Tübingen:** Landwirtschaft: Vorrangflur Stufe II, Abwägung erforderlich, Bedenken werden zurück gestellt da FNP geplante Wohnbaufläche vorsieht

3. **Regionalverband Neckar-Alb:** Prüfung Bruttowohndichte – Hinweis 80 EW/ha lt. Regionalplan; Anregung Verzicht auf WE-Beschränkung

4. **Deutsche Telekom:** Telekom prüft Voraussetzung und trifft dann Ausbauentscheidung

5. **EVR Rottenburg:** Standorte Trafostationen, Kabelverteilerschränke, Nahwärmezentrale

6. **Netze BW:** nicht betroffen

7. **ZV Ammertal-Schönbuchgruppe:** Anlagen Wasserversorgung: nicht betroffen
Lage im Wasserschutzgebiet, Auflagen durch Rechtsverordnung sind zu beachten

8. **Universitätsstadt Tübingen:** nicht betroffen

9. **Gemeinde Ammerbuch:** nicht betroffen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

4. **Planungskonzeption**

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt aus nördlicher Richtung über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße K 6915. Die Haupteerschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße, die im südlichen Bereich des Plangebiets als Ringstraße ausgeführt wird. Zudem sind Anschlüsse an den Unterdorf- und Haldenackerweg sowie den Dorfanger vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht Einzel- und Doppelhäuser vor, sowie auch die verdichteten Wohnformen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Diese Strukturen erfordern unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass den unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung getragen werden kann. Dabei sind Grundstücksgrößen von ca. 200 m² bis ca. 970 m² möglich. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird eine Zweigeschossigkeit und für die Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen eine Dreigeschossigkeit (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) in offener und abweichender Bauweise vorgegeben. Die geplante Grundstücksanordnung ermöglicht insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit.

Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 6,00 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Im Gebietseingang sind zwei Parkplätze mit je fünf öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 58 Baugrundstücke:

- 54 Grundstücke zwischen ca. 185 m² und 500 m² – jeweils für Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausbauung

- 4 Grundstücke zwischen ca. 560 m² und 970 m² - jeweils für Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhaus

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 380 m². Die voraussichtliche Dichte des Plangebietes entspricht dem „örtlichen Dichtewert“. Im Mittel wird ein Dichtewert von 62 EW/ha erreicht.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe
Bauweise:	offene und abweichende Bauweise; Gebäudetyp; Zahl der zulässigen Wohnungen
Verkehrsflächen:	Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, Baustraße)
Grünflächen:	Öffentliche Grünflächen; Spielplatz
Regenwasserbewirtschaftung:	Regenrückhaltebecken
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote (Bäume und Sträucher)

6. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung, Vögel und Reptilien
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; keine Maßnahmen erforderlich.
Empfehlung: Begrünungsmaßnahmen mit einheimischen Pflanzen (Bäume, Sträucher, Stauden) für Vögel und Fledermäuse verwenden. Durch Förderung von einheimischen Insekten und Reptilien kann eine weitere Aufwertung des Gebiets erfolgen.
Bromus grossus (DickeTrespe) wurde untersucht, kein Fund.
- Baugrunduntersuchung
Aussagen zur Gründung der Erschließung, von Gebäuden, Untergrundverhältnisse, Versickerungsfähigkeit

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

7. Bodenordnung

Die Stadt hat die Parzellen im Planbereich weitgehend aufgekauft und verfügt mit Ausnahme einer privaten Parzelle über die Flächen im Plangebiet.
Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 14.07.2021 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 27.07.2021 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindesten 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat voraussichtlich im IV. Quartal 2021.

K. Hellstern

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für Auslegung Engwiesen II

(Projektname eintragen)

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Kästen in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch das Ausfüllen des jeweils unteren Felds dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies im Feld für Anmerkungen mit einem "X" vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
		☒	☐	☐	
		☒	☐	☒	X Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?	☐	☐	☒	Die Bebauung (die Bautätigkeit) gibt Treibhausgase ab. Das Kälte-Nahwärme-Konzept ist klimaneutral, hat also keine fördernde Wirkung im Vergleich zum unbebauten Stand.
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	☒	☐	☐	Energiekonzept liegt vor. SWR setzen das Kälte-Nahwärme-Konzept (KNW) um (mit Anschluss- und Benutzungszwang).
Flächennutzung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?	☐	☐	☒	Liegt im Außenbereich; der Spielplatz wird im Bestandsgebiet umgesetzt, daher mehr Platz für Wohnungsbau im Plangebiet. Kollektoren unter der landwirtschaftlichen Fläche, weitere Nutzung möglich.
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	☒	☐	☒	Versiegelung <-> Grundwasserneubildung. verbrennungsfreie Wärmeversorgung. Zisternenpflicht (bei harter Bedachung) für Grauwassernutzung und Garten.
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	☐	☐	☒	Versiegelung, grüne Wiese und Acker ABER "schwach", da die Flächen unter diesem Aspekt nicht wertvoll sind. je nach Ausgestaltung der Dachbegrünung
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	☐	☐	☒	Gebäudekühlung durch KNW möglich, Entscheidung des Endnutzers. Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?	☐	☐	☐	
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?	☐	☐	☐	
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?	☐	☐	☐	Anmerkung: Dient der Sicherung der Einwohnerzahl und damit dem Erhalt der öffentlichen Infrastruktur
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?	☐	☐	☐	
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?	☐	☐	☐	Kosten und Erlöse (erstmalige Herstellung) neutral, Folgekosten werden über Landeszuweisungen finanziert.
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?	☐	☐	☐	
Soziales und Gesellschaft					

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?	☒	☐	☐	Verbrennungsfreie Wärmeversorgung X es liegen keine genauen Daten vor
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?	☐	☒	☐	
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?	☐	☒	☐	
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	☒	☐	☐	
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	☐	☒	☐	Grundstücke werden zum Selbstkostenpreis veräußert
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?	☐	☒	☐	

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?	☐	☒	☐	
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?	☐	☒	☐	
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?	☐	☒	☐	
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?	☐	☒	☐	
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?	☐	☒	☐	
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?	☒	☐	☐	KNW als innovative Technologie

Zusammenfassende Einschätzung:
Im vorliegenden Stand des Vorhabens sind bereits eine Vielzahl an nachhaltigen Ansätzen beinhaltet: - KNW, Zisternen, Dachbegrünung Festsetzungen bedürfen jedoch auch der Kontrolle (Personal) Allerdings könnten im Rahmen der Ausbauplanung an weiteren Stellschrauben zu mehr Nachhaltigkeit gedreht werden: - heller Asphalt - Eingrünung - nachhaltige Baustoffe (z.B. recycelte Baustoffe oder Überschüsse, Nebenprodukte als Baustoffe)
Bearbeitet von: Fr. Hellstern, Fr. Greulich, Hr. Ströbele, Fr. Höckh, Moderation: Fr. Wagner
Datum: 28.06.21

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

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

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	Verkehrerschließung des Baugebiets Engwiesen II Baugebiet soll ausschließlich über die Anbindung an die Kreisstraße erschlossen werden. Engwiesen I hat seinerzeit auch keine Anbindung an das alte Dorf erhalten. Aus gutem Grund hat man es bei einer Spielstraße bzw. Fuß- und Radwegen belassen. Das gleiche Konzept soll auf Engwiesen II übertragen werden. Auf die Anbindung an den Unterdorf- und den Haldenäckerweg soll verzichtet werden. Es wird Schleichverkehr im bestehenden Baugebiet aufgrund der verwinkelten Erschließung des Neubaugebiets erwartet. Die beiden Wege sollen nicht als Durchgangstraßen ausgebaut werden, sondern lediglich als Fuß- und Radwegeverbindungen.	Zurückweisung Der östliche Ortsrand wird sich künftig deutlich verändern und damit einhergehend natürlich auch die Erschließungssituation. Grundsätzlich soll ein Neubaugebiet in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden werden und nicht nur über eine Zu- und Abfahrt verfügen. Dieser Grundsatz ist bereits im bestehenden Baugebiet „Engwiesen I“ umgesetzt. Es gibt zwei Anknüpfungspunkte an die „Poltringer Straße“, einmal über die Engwiesenstraße, die die Verbindung zur alten Ortslage herstellt und weiter östlich Richtung Ortsausgang über die Bürgermeister-Biesinger-Straße. Zusätzlich gibt es Fuß- und Radwegeverbindungen. Im Städtebaulichen Entwurf und auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Engwiesen I“ wurden seinerzeit für die künftige Siedlungserweiterung bereits Anschlusspunkte für die Erschließung vorgesehen und gesichert. Im aktuellen städtebaulichen Entwurf für das Neubaugebiet wurden diese Anknüpfungspunkte berücksichtigt, zudem soll es einen direkten Anschluss an die Kreisstraße geben. Widersprochen wird der Aussage, dass das Baugebiet keine Anbindung an die alte Ortslage erhalten hat. Auch ein verkehrsberuhigter Bereich hat Erschließungsfunktion, jede(r) kann die Straße mit angepasster Geschwindigkeit befahren. Genau diese Geschwindigkeitsbegrenzung im Bestandsgebiet macht jedoch die Anbindung an die Kreisstraße umso attraktiver. Die Straßen funktionieren auch nicht nur in eine Richtung, umgekehrt können auch die langjährig ansässigen Oberndörfler die neuen Verkehrswegebeziehungen nutzen, die sich gerade für die jetzt in Randlage Wohnenden anbieten wird. Es handelt sich um keine verwinkelte Erschließung, vielmehr werden durch die Versätze stadträumlich begrenzte Straßenräume entstehen und dadurch auch die Geschwindigkeit im Gebiet beschränkt. Der Verkehr in Oberndorf wird zunehmen. Dies ist dem künftigen Einwohnerzuwachs geschuldet. Allerdings war dies bereits in der Vergangenheit der Fall, die Entwicklung des Baugebiets „Engwiesen I“ hatte seinerzeit dieselben Auswirkungen auf Oberndorf.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

	Die erwartete Verkehrsbelastung mit mehreren hundert Fahrten (2 Fahrzeuge pro Haushalt entspricht ca. 190 Kfz: ca. 86-96 WE mit jew. 2,3 EW/HH) aufgrund der peripheren Lage des Gebiets wollen wir uns nicht vorstellen. Aus rettungstechnischer Sicht (Feuerwehr, Krankenwagen, Feuerwehr) macht die Labyrinth artige Straßenführungsplanung überhaupt keinen Sinn und verzögert die Reaktionszeit in Notfällen. Die Haupteinschließung soll an der Ostseite des Baugebiets als durchgängiger Stichstraße von der Kreisstraße bis zum Waldbeginn umgesetzt werden. Von dieser Straße könnten dann einzelnen Stichstraßen ins Baugebiet führen. Die Bezeichnung „Baustraße“ ist irreführend, da sie suggeriert, dass diese nur als Baustraße geplant ist und nicht, wie von Herrn Neher versprochen, als bleibende Hauptzufahrtsstraße umgehend im Anschluss an die Bauphase ausgebaut wird.	Aus Sicht der Verwaltung stellt die Anbindung an die Kreisstraße die Haupteinschließung dar und die beiden Anknüpfungen an das Bestandsgebiet sind eher untergeordnet. Diese Aussage ist auf das Verkehrsaufkommen übertragbar. Das Verkehrskonzept sieht Ringerschließungen vor, die einzelnen Quartiere bilden. Bei Stichstraßen dieser Größenordnung ist an deren Ende eine Wendefläche vorzusehen, auf der ein 3achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Flächensparend ist dies nicht und außerdem ist jeweils nur eine Zufahrt vorhanden. Bei der Ringerschließung besteht immer die Möglichkeit, dass wenn ein Bereich blockiert ist von der anderen Seite zugefahren/gerettet werden kann. Die Straße wird asphaltiert und erhält auch einen entsprechende Gründung, nichts desto trotz handelt es sich dabei um eine temporäre Maßnahme. Endgültig hergestellt wird die Straße erst im Zuge der Realisierung des 2.Bauabschnitts. Dann muss die Straße komplett neu hergestellt werden, um die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen) umsetzen zu können.
2	Anbindung K 6915 - Kommunikation Die Kommunikation (2019) um die Herstellung und Lage der Anbindung des Neubaugebiets an die K 6915 war nicht transparent. Eine Veröffentlichung der schriftlichen Zusage des Landratsamts als vertrauensbildende Maßnahme wäre förderlich gewesen.	Kenntnisnahme Die Anbindung ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und daher im laufenden Verfahren abzuarbeiten. Die Genehmigung der Ausbaupläne und der Kostenübernahmeerklärung der Stadt sind Gegenstand erfolgt gesondert.
3	Radweg Die Radwegeverbindung (nach Poltringen) soll möglichst geradlinig oder mit sanften Kurven umgesetzt werden.	Zurückweisung Was für den motorisierten Verkehr gilt ist auch auf den Radverkehr übertragbar. Gerade Straßen verleiten zu schnellem Fahren, der Radweg ist im Übrigen im weiteren Verlauf auch nicht geradlinig.
4	Parksituation Bereits heute reichen die Stellplätze und öffentliche Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr nicht aus. Im Neubaugebiet sollen ausreichend Stellplätze vorgesehen werden, um Parkrausuchverkehr im Bestand zu vermeiden.	Zustimmung Der erhöhte Stellplatzschlüssel entlastet die Straßenräume, zudem gibt es öffentliche Parkplätze für Besucher.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

5	Bruttowohndichte, Mehrfamilienhäuser Oberndorf ist nicht mit Stuttgart vergleichbar. Werder sind Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Gewerbe, weiterführende Schulen) noch eine kurze Taktung öffentlicher Verkehrsmittel vorhanden. Die angestrebte Verdichtung am Ortsrand ist zu hoch angesetzt. Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Oberndorf ist nicht groß (Verweis auf den Platz hinter dem Rathaus, der bis heute unbebaut ist). Dient der Plan mit sechs Mehrfamilienhäusern nur irgendwelchen statistischen Vorgaben?	Kenntnisnahme Die Vorgaben des Landes sind bei der Planung zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird es in der Kernstadt eine höhere Verdichtung geben, wo der vorgegebene Wert überschritten wird (bspw. Dätzweg). So wird im Mittel der vorgegebene Wert von 80 EW/ha erreicht. Die Nachfragenach Wohnungen gibt es auch in den Ortschaften. Manche wollen sich verkleinern, wenn das Haus zu groß geworden ist und dieses an die nächste Generation übergeben, jedoch trotzdem am Ort bleiben. Nicht jeder kann oder will ein Eigenheim. Der Bebauungsplan ermöglicht Mehrfamilienhäuser. Städtebaulich ist der Standort ideal, einmal die tiefste Stelle (1. BA) und die höchste (2. BA; hier gleich Lärmschutzfunktion für das Baugebiet wg. K 6915), eine Verschattung ist nicht gegeben. Im 1.BA grenzt die öffentliche Grünfläche/Rotationsfläche an.
6	Dorfanger Verbindung zwischen Engwiesen II und Dorfanger nur als Fuß- und Radweg ausbauen. Der Grünstreifen mit Bänken und der Spielplatz sollen aufgewertet werden und nicht durch eine Straße kaputt gemacht werden. Die Grünflächen mit dem Jahrzehnte alten Baumbestand sollen erhalten werden. Der verkehrsberuhige Charakter verträgt keine Durchfahrtsstraße des Neubaugebiets. Die Beibehaltung der Idylle mit Bach würde auch den Kindern und Anwohnern des Neubaugebiets zugutekommen.	Zurückweisung Die Verbindung wird schmalausgebaut, d.h. Begegnungsverkehr ist nur mit reduzierter Geschwindigkeit möglich. Die vorhanden Spuck- und Schluckschächte werden beibehalten. Die Grünflächen werden weitgehend erhalten. Der Gewässerlauf wird den Gegebenheiten angepasst/gestaltet.
7	Erschließungskonzept im Baugebiet Entlang der Erschließungsstraße, die von Nord nach Süde führt soll mindestens ein Gehweg eingeplant werden. Die vielen Ecken in der Straßen (Nord-Süd-Achse) sollen wohl den Verkehr verlangsamen, bergen jedoch eher mehr Unfallpotential. Ein zusätzlicher Fußweg zwischen Friedhof und dem gegenüberliegenden Feldweg wird als sinnvoll erachtet.	Zurückweisung Aufgrund der räumlich begrenzten Straßenräume ist das Mischflächenverkehrskonzept zu favorisieren. Die Erfahrung zeigt leider, dass Gehwege zu Parkzwecken genutzt werden und diese den Fußgängern nicht zur Verfügung stehen. Das vorhandene Wegenetz ist ausreichend, da entlang der Poltringer Straße parallel Wirtschaftswege bestehen, um die Naherholungsflächen zu erreichen.
8	ÖPNV Es soll eine weitere Bushaltestelle eingeplant werden (Bereich Friedhof).	Kenntnisnahme Maßnahme ist im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreisstraße und den bestehenden ÖPNV-Verbindungen mit dem LRA zu prüfen, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

9	Ausbau Poltringer Straße Es sollte über eine bessere Zufahrt zum Friedhof nachgedacht werden. Derzeit ist die Zufahrt, die von der Kreisstraße zum Friedhof abbiegt, sehr steil und unübersichtlich. Vor allem für ältere Besucher des Friedhofs ist sie nicht mehr zumutbar. Vielleicht gibt es hier mit Engwiesen II eine bessere Lösung!	Kenntnisnahme Maßnahme ist im Zuge der Planung des 2. Bauabschnitts zu prüfen.
10	Anmerkungen zu den Unterlagen der Beteiligung • Der Satz: „Eine Erschließung östlich des Friedhofs wurde von der Straßenbaubehörde abgelehnt“ ist irreführend, da die Erschließung des neuen Baugebiets wie auf Seite 16 skizziert ist, sehr wohl östlich des Friedhofs verläuft. • In diesem Zusammenhang würde es uns interessieren, wo sich das Flurstück 624 befindet, da die Erschließung über dieses Grundstück verlaufen soll. • Darüber hinaus ist unklar, wo sich die Wendeplatte für den Baustellenverkehr mit Radius 20m befinden wird, da diese bisher im Plan nicht eingezeichnet ist. • Weiterhin würde es uns interessieren, wo die Anwohner des neuen Baugebiets parken sollen, wenn alle Straßen als Spielstraßen ausgewiesen werden und nur auf besonders ausgewiesenen Parkplätzen geparkt werden darf. Unklar bleibt, wo diese Parkplätze vorgesehen sind und vor allem wie viele Parkplätze geplant sind, um dem großen Bedarf bei dieser verdichteten Bauweise gerecht zu werden.	Zurückweisung Diese Aussage bezieht sich auf das (bestehende) Baugebiet Engwiesen I. Diese Aussage ist im Verfahren dokumentiert und den Unterlagen zu entnehmen. Weder in den Beschlussvorlagen noch in den Beteiligungsunterlagen ist die Parzellen-Nr. genannt. Eine Wendeplatte ist nicht erforderlich, da zu erwarten ist, dass die Fahrzeuge über die Baustraße in das Neubaugebiet fahren und über das vorhandene Straßennetz wenden können. Die Baumaßnahme für die Baustraße wird auf den sich im Eigentum der Stadt befindlichen Flächenabgewickelt. Nicht alle Straßen in einem Gebiet können als Spielstraße ausgewiesen werden. Es handelt sich um eine verkehrsrechtliche Anordnung, die nicht im Bebauungsplan getroffen werden kann. Darüber entscheidet die Verkehrsbehörde; die Anordnung ist u.a. an bauliche Voraussetzungen geknüpft. Bisher war von Tempo 30 im Baugebiet die Rede. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Da auch die Stadt von einem höheren Fahrzeugbesatz ausgeht, wurde der Stellplatzschlüssel erhöht.
11	Einladung zur Infoveranstaltung Bürger*innen ohne Amtsblatt sollen ebenfalls über Info-Abend informiert werden. Ein vollständiger Satz der Bebauungsplanunterlagen soll zugesandt werden. Vorsorglich wird Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben, die Begründung folgt, wenn die Unterlagen vorliegen.	Kenntnisnahme Das Bekanntmachungsorgan ist per Satzung geregelt. Vorgegeben ist die amtliche Bekanntmachung im Rottenburger Mitteilungsblatt. Darüber hinaus stellt die Stadt die Beteiligungsunterlagen auf der städtischen Homepage zur Verfügung. Dort können auch die Beschlussvorlagen des Gemeinderats eingesehen werden.
12	Lärmschutz Baustraße Da diese Baustraße sehr nah an dem Ortsrand grenzt und bei dem Bauvorhaben für viel Lärm, Abgase und Staub für die Anwohner sorgt, wäre es sinnvoll, den bestehenden Feldweg geteert als Baustraße auszubauen, der letztendlich später für den Landwirtschaftsverkehr weiter nutzbar wäre.	Zurückweisung Der Wirtschaftsweg soll dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Es handelt sich um eine für die Landwirtschaft sehr wichtige

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

	Die Vorteile: 1. Weniger Belästigungen durch Lärm, Abgase und Staub für die Anwohner am Ortsrand, da der bestehende Feldweg weiter vom Ortsrand entfernt ist. 2. Kein-/Teil-rückbau der Baustraße, da dieser als geteilter Feldweg genutzt werden kann. War auch in der Informationsveranstaltung eine Bitte der Landwirte den bestehenden Feldweg für die Flurgeräte entsprechend zu erweitern. Zur Entlastung der Anwohnerschaft am Ortsrand, bitte ich den Ausbau des bestehenden Feldwegs zur geteilter Baustraße zu favorisieren und in ihrer Planungsprozess Engwiesen2 entsprechend zu berücksichtigen.	Verbindung, die südlich gelegenen Flächen können nur über diesen erreicht werden. Auch hier wäre ein Anschluss auf Grundlage für RAL (Richtlinien für den Ausbau der Landestraßen)
13	Artenschutz Am Rand des alten Baugebiets haben sich, durch Befestigung der angrenzenden Grundstücke durch kleine Mauern bzw. Steinabgrenzungen und Hecken, Tierarten angesiedelt, die nach § 44 BNatSchG unter Artenschutz stehen. Im konkreten Fall geht es um Zauneidechsen und Ringelnattern, die hier leben und auf der Liste der gefährdeten Arten stehen. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB zu beachten. Es wäre wichtig, um den Artenschutz zu gewährleisten, zwischen den Baugebieten einen angemessenen Grünstreifen von ein paar Metern bestehen zu lassen. Eine lockere Bepflanzung mit Bäumen wäre eine Möglichkeit wäre ein guter Beitrag zum Umweltschutz, der den Wohnwert der Gegend verbessern würde.	Zurückweisung Für das Gebiet Engwiesen II wurde aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt. Der besondere Artenschutz wurde jedoch berücksichtigt, wie gesetzlich gefordert. Als Ergebnis der vorgeschalteten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden die Artengruppen Vögel und Reptilien vertieft untersucht. Dazu erfolgten Detailkartierungen im Frühjahr bis Spätsommer 2018, sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Trotz intensiver Begehung, zu geeigneten Witterungsbedingungen und Tageszeiten, wurden im Gebiet keine Zauneidechse und Schlingnatter festgestellt. Das Baugebiet schließt sich an die bestehende Ortslage an. Der Gesetzgeber fordert von den Städten und Gemeinden bei der Entwicklung von Baugebieten mit Grund und Boden sparsam umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung u.a. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse der Familien, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, den Umwelt- und Artenschutz, um nur einige exemplarisch zu benennen. Der Flächennutzungsplan sieht eine Eingrünung des künftigen Ortsrandes vor. Bei Einhaltung der in der Landesbauordnung rechtlich vorgegebenen Abstandsflächen sind die Vorgaben an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Einem weiteren Abstand zwischen zwei Wohngebieten bedarf es nicht, die Baugebiete „Engwiesen I“ und „Ortsmitte“ grenzen ebenfalls unmittelbar an die alte Ortslage an.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		Da in Wohnbaugebieten üblicherweise eine offene Bauweise vorgegeben ist, ist auf der verbleibenden Grundstücksfläche genügend Raum für die Anpflanzung von Hecken/Sträuchern und Bäumen sowie der Anlage von Rasenflächen.
14	Glasfaseranschluss Neben ökologischen Faktoren soll beim Neubaugebiet auch eine moderne Infrastruktur (z.B. Glasfaseranschluss) vorgesehen werden. Auch Engwiesen I benötigt dringend einen schnellen Internetanschluss (Glasfaseranschluss).	Kenntnisnahme Sachverhalt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Ist in der Erschließungsplanung des Neubaugebiets zu berücksichtigen.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.05.2021 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 30.1 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen Schreiben vom 14.06.2021 Az.: 30.1 621.13 / Str (baupl V) erg. E-Mail vom 21.06.2021 (Abt. 31 – Umwelt und Gewerbe) erg. Schreiben vom 23.06.2021 (Abt. 43 – Straßen und Verkehr)	Naturschutz / Artenschutz Die untere Naturschutzbehörde kann zum Bebauungsplan zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht abschließend Stellung nehmen, da erforderliche Unterlagen fehlen. Im Zuge der erneuten Beteiligung nachzureichen sind ein Konzept zum Ausgleich eines Feldlerchenreviers, sowie eine detailliertere Beschreibung der Untersuchungsmethodik der Spelz-Trespe. Der Bebauungsplan „Engwiesen II“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine förmliche Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie auf die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden kann, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG weiterhin zu beachten. Feldlerchenrevier liegt ca.110 m östlich des geplanten Wohngebiets. Der Neststandort ist nicht genau lokalisiert. Durch die großflächige Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen, inklusive einer seit mehreren Jahren existierenden Blühbrache, gehen zudem Nahrungsflächen durch Überbauung direkt verloren, bzw. werden durch Kulissenwirkung entwertet. Es wird daher um Ausarbeitung eines Ausgleichskonzepts für ein Feldlerchenrevier im räumlich-funktionalen Zusammenhang gefordert. Der Ausgleich ist vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme). Ein begleitendes Monitoring ist erforderlich.	Zurückweisung Der Neststandort wurde im Rahmen der Kartierung genau lokalisiert. Der Neststandort unterliegt einer gewissen Dynamik, allerdings ist formell das Jahr der Kartierung zu Grunde zu legen. Durch die Planung wird kein essentielles Nahrungsgebiet entzogen. Zudem sind Gehölzstreifen vorhanden, welche bereits eine gewisse Kulissenwirkung haben. Aufgrund der Lage der Blühbrache unmittelbar am Bestand/Siedlungsrand ist diese weder für die Feldlerche noch für das Rebhuhn maßgeblich.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

	Da eine Brut innerhalb des Plangebiets aus Sicht der UNB nicht sicher ausgeschlossen werden kann (Abstand zu bestehender Bebauung z.T. > 100 m), ist die Baufeldfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. zwischen Ende August und Ende Februar, zu terminieren, oder es sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu entwickeln. Spelz-Trespe (<i>Bromus grossus</i>) kann im Plangebiet potentiell vorkommen. Im Artenschutzbericht wird erwähnt, dass im Rahmen der Begehungen kein Bestand gesichtet wurde. Da die Art bisweilen schwer nachzuweisen und nur von Artexperten sicher anzusprechen ist, bitten wir um detailliertere Beschreibung der Untersuchungsmethodik/-umfang inklusive Begehungstermine etc. Einsatz insektenverträglicher Beleuchtung die Vorgaben nach derzeitigem wissenschaftlichem Erkenntnisstand sollen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Bei Gebäuden mit großflächiger Verglasung, ist das Kollisionsrisiko Vögel zu reduzieren und Maßnahmen entsprechend im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Schutzgebiete Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt südlich unmittelbar an das FFH-Gebiet „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ an. Eine FFH-Vorprüfung ist	Kenntnisnahme Zeitraum der Baufeldfreimachung ist auf den üblichen Zeitraum von Oktober bis Februar begrenzt. Kenntnisnahme Fachbüro wurde kontaktiert und hat folgende Rückmeldung gegeben: „Die Erfassung der Dicken Trespe (<i>Bromus grossus</i>) orientierte sich an den Vorgaben des Handbuchs der LUBW zur Erstellung von Managementplänen für die Natura 2000-Gebiete (LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Handbuch zur Erstellung von Management-Plänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg. Version 1.3. Karlsruhe). Das Plangebiet wurde dazu am 03.07.2018, zur Blütezeit der Dicken Trespe (Juni/Juli) begangen; schwerpunktmäßig wurden die Ackerränder abgesucht. Da die Dicke Trespe leicht mit der häufigeren Roggen-Trespe (<i>B. secalinus</i>) verwechselt werden kann, wurde nach beiden Trespenarten gesucht.“ Kenntnisnahme Siehe Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise. Kenntnisnahme wurde in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme
--	---	---

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		durchzuführen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist anzuschließen, falls Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Pflanzvorgaben und Schottergärten Öffentliche Grünflächen sollten möglichst naturnah und insektenfreundlich unter Verwendung einheimischer Arten gestaltet werden. Auch für die Pflanzgebote sollte die Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten festgesetzt werden. Es wird darum gebeten, im Bebauungsplan auf das Verbot von Schottergärten hinzuweisen (vgl. § 21a Landesnaturschutzgesetz und § 9 Landesbauordnung).	Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend um ein Kapitel 4.4 um die Würdigung der Schutzgebiete ergänzt. Kenntnisnahme Pflanzliste berücksichtigt weitgehend die Vorgaben. Gerade Straßenbäume sind Stressfaktoren wie z.B. in Form von Trockenheit im Sommer und Salzeintrag im Winter ausgesetzt. Daher hat die Stadt in dem „Arbeitskreis Stadtbäume“, Teilnehmer*in u.a. die Forsthochschule, in einer Publikation eigens Bäume festgelegt, die mit dieser Situation zurechtkommen. Kenntnisnahme wurde in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.
		Umwelt und Gewerbe Grundwasserschutz Unter der Ziffer 7.4. der Begründung wird ausgeführt, dass das Plangebiet an die Zone III A des Wasserschutzgebiets „Ammertal“ angrenzt. Der nördliche Teil des Baugebiets liegt jedoch <u>innerhalb</u> der Zone III A. Es gelten daher in diesem Bereich die Regelungen des § 3 der Wasserschutzgebiets-VO „Ammertal“. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets sollte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich aufgenommen werden. Oberirdische Gewässer Innerhalb des Plangebiets verläuft von West nach Ost entlang eines landwirtschaftlichen Wegs der Engwiesenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Durch die Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet beträgt der gesetzliche Gewässerrandstrei-	Zustimmung wurde im Lageplan und Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

	fen 5 Meter. Im Zuge der weiteren Planung sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere das Verbot der Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen, zu beachten. <i>TBA Stadt Rottenburg am Neckar:</i> <i>Der Engwiesenbach wird durch die Quelle(n) Brunnenstraße/Feuersee gespeist, die aufgrund ihrer ganzjährigen Schüttung die Wasserführung des Grabens stützen. Die Quelle wurde parallel in einen neuen Kanal eingeleitet, damit im RRB Wasser für die Frösche zur Verfügung steht. An diesem Zustand soll sich nichts ändern.</i> <i>Erg. Stellungnahme LRA:</i> <i>Unter diesen Umständen ist tatsächlich für den Graben bis zur Einleitstelle des Regenüberlaufes von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen. Die Regelungen des Gewässerrandstreifens würden somit hier entfallen. Ab der Einleitstelle des Regenüberlaufs bleibt das Gewässer als von II. Ordnung wasserwirtschaftlich bedeutsam, aufgrund seiner Funktion für die Siedlungsentwässerung.</i> <i>Die Änderung im amtlichen wasserwirtschaftlichen Gewässernetz wurde vorgenommen. Bis dieses UDO so dargestellt wird, kann es noch eine Weile bis zum nächsten Update dauern.</i> Niederschlagswasserbeseitigung Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden soll. Nach Rückhaltung auf den Baugrundstücken über Zisternen/Teiche soll der Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Wohin letztlich das im Trennsystem gesammelte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet abgeleitet wird, ist den Ausführungen nicht zu entnehmen und sollte noch erläutert werden. Abfallrecht: Im Hinblick auf das Gebot zur Abfallvermeidung und zur Schonung knapper Deponiekapazitäten ist bei der weiteren Planung dafür Sorge zu tragen, dass durch die Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können.	Kenntnisnahme Die Baustraße wird die Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges nutzen und sich nach Norden erweitern. Kenntnisnahme wird im weiteren Verfahren ergänzt. Zustimmung Die Erschließungsstraße wird in „Dammlage“ ausgeführt, d.h. liegt gegenüber dem vorhandenen Gelände erhöht. Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt min +25cm oberhalb der Erschließungsanlage. Der anfallende Aushub kann somit –
--	--	--

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

			zumindest weitgehend – wieder auf dem Grundstück eingebracht werden.
		Landwirtschaft Das gesamte Plangebiet umfasst 5,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Im ersten Bauabschnitt sind rund 3,5 ha betroffen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um gute Böden in der Vorrangflur II. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen sein, bittet die untere Landwirtschaftsbehörde um weitere Beteiligung.	Zustimmung Fläche wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche zum Wohnen entwickelt. Zustimmung
		Verkehr und Straße Am 30.07.2020 wurde die erste Abstimmung zwischen der Stadt Rottenburg und der Abteilung Verkehr und Straßen bezüglich der Einrichtung eines notwendigen Linksabbiegers auf der K6915 getätigt. Hierbei wurden folgende Festlegungen getroffen: • Nachweise (z.B. Verkehrsprognose, Leistungsfähigkeitsberechnung), dass die zusätzliche Einmündung zwingend notwendig ist sind noch vorzulegen • Bei der Anlage der Zufahrt, sind zwingend die Sichtfelder einzuhalten. In Richtung Poltringen zwingend nach RAL (hier ist mittels Nachweis (Höhenplan) zu prüfen, dass die Einhaltung der Anhaltesichtweite auf Grund der Örtlichkeit (vorhandene Kuppe) eingehalten werden kann. In Richtung Ortsmitte sollte ebenfalls die Einhaltung des Sichtfeldes nach RAL eingehalten werden. Sollte dies auf Grund der Bepflanzung beim Friedhof nicht möglich sein, so sind entsprechende Gegenmaßnahmen zu prüfen. Die Einhaltung der Sichtfelder nach RAL muss für die Anlage zwingend gegeben sein. Hier ist dann eine entsprechende Geschwindigkeitsbeschränkung in Richtung Poltringen vorzusehen. • Hierzu ist die Verkehrsbehörde der Stadt Rottenburg zu beteiligen, welche ein offizielles Anhörungsverfahren unter Anhörung der Polizei und des Straßenbaulastträgers	

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		zu vollziehen hat, wenn die Anhörung nicht im Zuge eines anderen Verfahrens (z.B. Anhörung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes) • Büro Germey übersendet dem LRA den aktuellen Lageplan als pdf. (erfolgte am 31.07.2020) • LRA lässt den Lageplan für die Anlage der Zufahrt im Zuge der Ausarbeitung des Sicherheitsaudits für die Erneuerung der K 6915 mit prüfen. Bericht wird nach Abschluss übersendet. • Die Ableitung des Straßenoberflächenwassers darf durch die Zufahrt nicht eingeschränkt werden. Die Ableitung ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Ein Entwässerungsplan ist aufzustellen. - Von Seiten des LRA wurde mitgeteilt, dass der festgesetzte Bereich des Bebauungsplanes durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 6915 vorbelastet ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen wird. • Die Einrichtung sowie der Unterhaltungsmehraufwand der Linksabbiegespur mit den dazu kommenden Flächen ist gegenüber dem Straßenbaulastträger abzulösen. • Die Kosten hierfür können in Grobkalkulation vor der Maßnahme berechnet werden. Die tatsächliche Berechnung mit Kostenfestsetzung erfolgt jedoch erst nach Abschluss der Maßnahme. Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage der ABBV. • Grundstücksflächen welche nicht im Eigentum des Straßenbaulastträgers sind, sind durch den Vorhabenträger zu erwerben und gehen nach Abschluss der Maßnahme Entschädigungslos an den Straßenbaulastträger über. • Die Schlussvermessung sowie Kosten für die Fortschreibung von Bestandsunterlagen des Straßenbaulastträgers sind vom Vorhabenträger zu erstatten. • Vor Beginn der Maßnahme ist eine Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Rottenburg zu verfassen und zu unterzeichnen.	
--	--	---	--

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		Seit diesem Zeitpunkt wurden keine weiteren Abstimmungen und Prüfungen von Antragsunterlagen vorgenommen. (...) <i>Erg. Stellungnahme LRA:</i> Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Rottenburg-Oberndorf an der K 6915. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Engwiesen II in Rottenburg-Oberndorf, mit Stand vom 04.05.2021 tangieren die Belange des Straßenwesens. Nach den in der Anhörung vorgelegten Unterlagen können die Belange des Straßenwesens nicht geprüft und gewertet werden. Weiter sind Ausbauabsichten und /oder Maßnahmen der Straßenbaugestaltungen des Landkreis Tübingen für die K 6915 Oberndorf-Poltringen anstellig. Für das Vorhaben Aufstellung des Bebauungsplans Engwiesen II in Rottenburg-Oberndorf kann von Seiten des Landkreis Tübingen, Abt. Verkehr und Straßen eine Zustimmung zum genannten Verfahren in Aussicht gestellt werden, wenn nach Vorlage der entsprechenden prüffähigen Unterlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die weiteren Belange des Straßenwesens sowie die Überschneidungen mit den Ausbauabsichten bzw. Maßnahmen zur Straßenbaugestaltung einvernehmlich abgestimmt wurden. Diese Stellungnahme konkretisiert nochmals die Erst-Stellungnahme der Abteilung Verkehr und Straßen vom 10.06.2021, welche Ihnen im Zuge der Koordinierenden Stellungnahme von Seiten der Abteilung Naturschutz zugegangen ist.	Zustimmung Im Bebauungsplanentwurf ist lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Aufteilung ist unverbindlich. Die Ausführung erfolgt nach den zu einem späteren Zeitpunkt noch zu genehmigenden Plänen und der mit der Baumaßnahme einhergehenden Bestimmungen der Vereinbarung mit der Straßenbaubehörde. Die Ausbauplanung der Kreisstraße wird dabei Berücksichtigung finden. Das Tiefbauamt stimmt die Maßnahme entsprechend mit der Straßenbehörde ab.
2	Regierungspräsidium Tübingen Ref. 21 Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen Schreiben vom 04.06.2021 Az: 21-15/2511.2- 1207.3	Belange der Landwirtschaft Mit der vorgelegten Planung werden ca. 3,8 ha landwirtschaftliche Fläche der produktiven Landwirtschaft dauerhaft entzogen, so dass landwirtschaftliche Belange durch die Planung grundsätzlich beeinträchtigt werden, und im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen sind. Die	Zustimmung Auf die Ausführungen in der Begründung wird entsprechend verwiesen.

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		landwirtschaftlichen Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz wie der Rest der Gemarkung als Vorrangflur Stufe II ausgewiesen, wobei Flächen der Vorrangflur II aufgrund Ihrer Bedeutung für die produktive Landwirtschaft grundsätzlich dieser vorzubehalten sind, und nur im erforderlichen Umfang umgewidmet werden sollten. Da die Flächen weit überwiegend im Flächennutzungsplan nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind und höherwertige landwirtschaftliche Flächen (Flächen der Vorrangflur Stufe I nördlich der Ortschaft) erhalten bleiben, können die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht hier zurückgestellt werden. Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange sind für ggfs. naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur I und II) in Anspruch zu nehmen. Hinsichtlich der im Rahmen des ersten Bauabschnitts geplanten Baustraße wird zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange angeregt, die Erschließung während der Bauphase über die vorhandenen Straßen / Wege vorzunehmen. Die geplante Baustraße durchschneidet einen vorhandenen Ackererschlag derart, dass eine wirtschaftliche Bearbeitung der westlich gelegenen Teilfläche nicht mehr gegeben erscheint.	Kenntnisnahme Zurückweisung Die westliche Fläche kann in ihrer Gesamtheit als Einheit bewirtschaftet werden.
3	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 20.05.2021 Az: 45.11-T.Rb.0175 ku	Mit dem Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 3,8 ha ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt und der nördliche Straßenanschluss führt durch eine geplante Grünfläche Erweiterung Friedhof. Dem entsprechend ist das geplante Wohngebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als geplante Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen: Der städtebauliche Entwurf sieht für den 1. Bauabschnitt 58 Bauplätze mit ca. 84 Wohneinheiten vor, womit bei 2,2 Einwohnern/ha (STALA 2019) und einer Gebietsgröße von 3,2	

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		ha (ohne nördlichen Straßenanschluss) eine Bruttowohn-dichte von ca. 58 Einwohnern/ha erwartet werden kann. Der Regionalplan sieht für Neuausweisungen in Rottenburg ins-gesamt eine Mindestdichte von 80 Einwohnern/ha vor. Wir regen daher an, den Anteil kleinerer Wohnungen im Gebiet gegenüber Einfamilienhäusern zu erhöhen und auf eine Be-schränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude zu ver-zichten. Wir weisen darauf hin, dass nicht Rottenburg-Oberndorf als Siedlungsbereich im Regionalplan ausgewiesen ist, sondern die Kernstadt. Dort soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Wir bitten um Korrektur der Darstellung regional-planerischer Festlegungen in der Begründung. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benach-richtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Plan-fertigung nach Inkrafttreten.	Kenntnisnahme Das Konzept wird beibehalten. Zustimmung Begründung wurde berichtigt.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL SW PTI 32 Bauleitplanung Adolph-Kolping-Str.2-4 78166 Donaueschingen E-Mail vom 27.05.2021	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. Plan). Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikati-onsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernis-sen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Tele-kom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsver-pflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infra-struktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur er-richten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnet-zes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den	Kenntnisnahme

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.	
5	Energieversorgung Rottenburg am Neckar Siebenlindenstraße 19 72108 Rottenburg am Neckar E-Mail vom 20.05.2021	Benötigt wird ein Standort für eine Umspannstation und für drei Kabelverteilschränke sowie die Nahwärmezentrale für die kalte Nahwärmeversorgung. Größe und Lage im Gebiet wurden abgestimmt.	Zustimmung Anforderungen sind berücksichtigt.
6	Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart E-Mail vom 06.05.2021	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme
7	ZV Ammertal-Schönbuchgruppe Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen Schreiben vom 10.05.2021 gö/ap	Anlagen - Wasserversorgung - Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Der Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe hat im Plangebiet keine Versorgungsleitungen und ist daher von dem Vorhaben nicht betroffen. Wasserschutzgebiete 1. Das Plangebiet mit Teilbereichen liegt im Wasserschutzbereich Herrenberg Ammertal-Schönbuchgruppe vom 20.10.2010/ 22.01.1992 in der Zone III. 2. Die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen. 3. Der Hinweis auf das Schutzgebiet und die gültige Schutzgebietsverordnung sind im planerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen. 4. Versiegelungen sind im Hinblick auf die Grundwasserneubildung auf das absolut notwendigste Maß zu reduzieren.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung wurde in Plan und Textteil übernommen. Kenntnisnahme

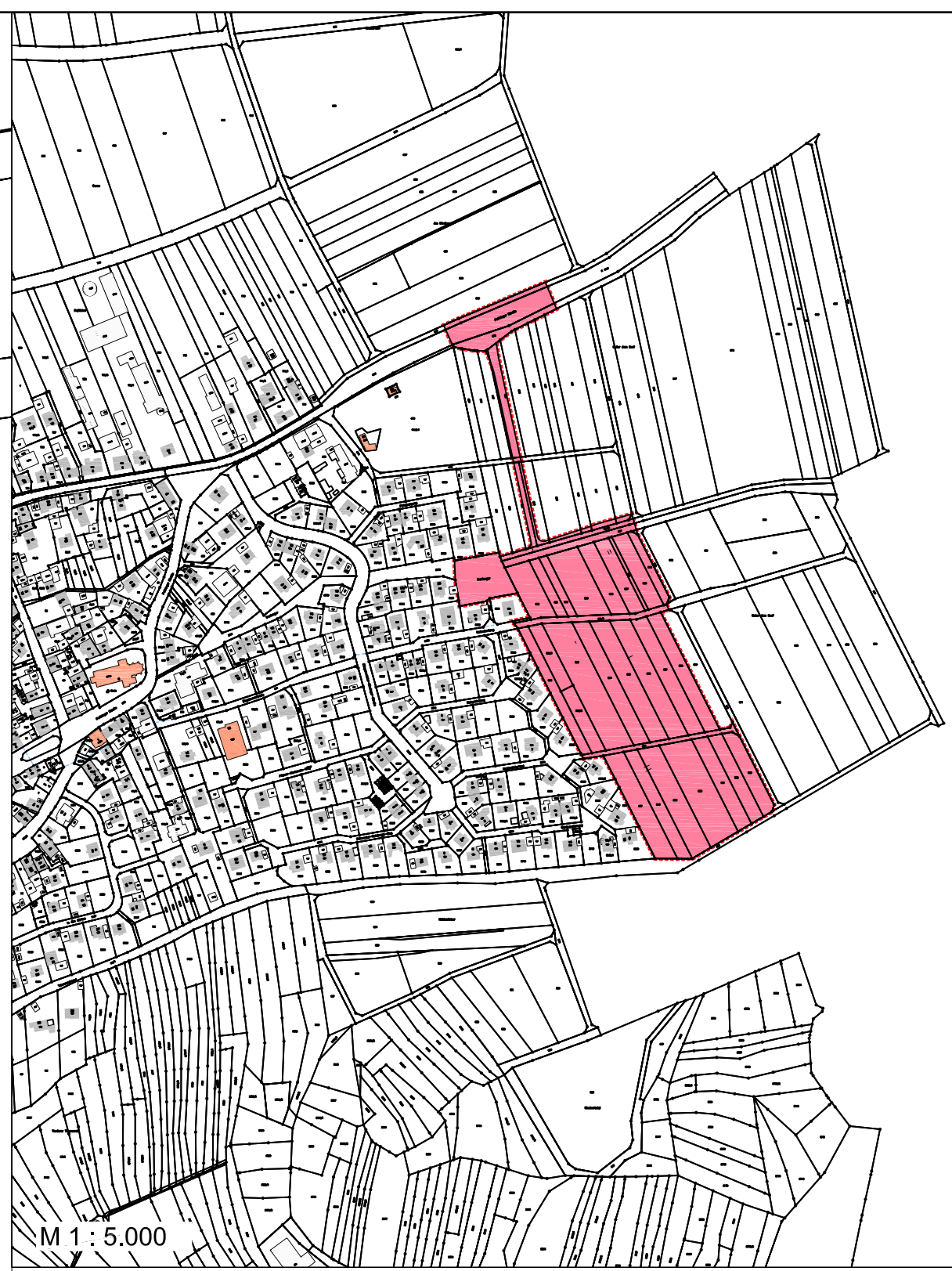
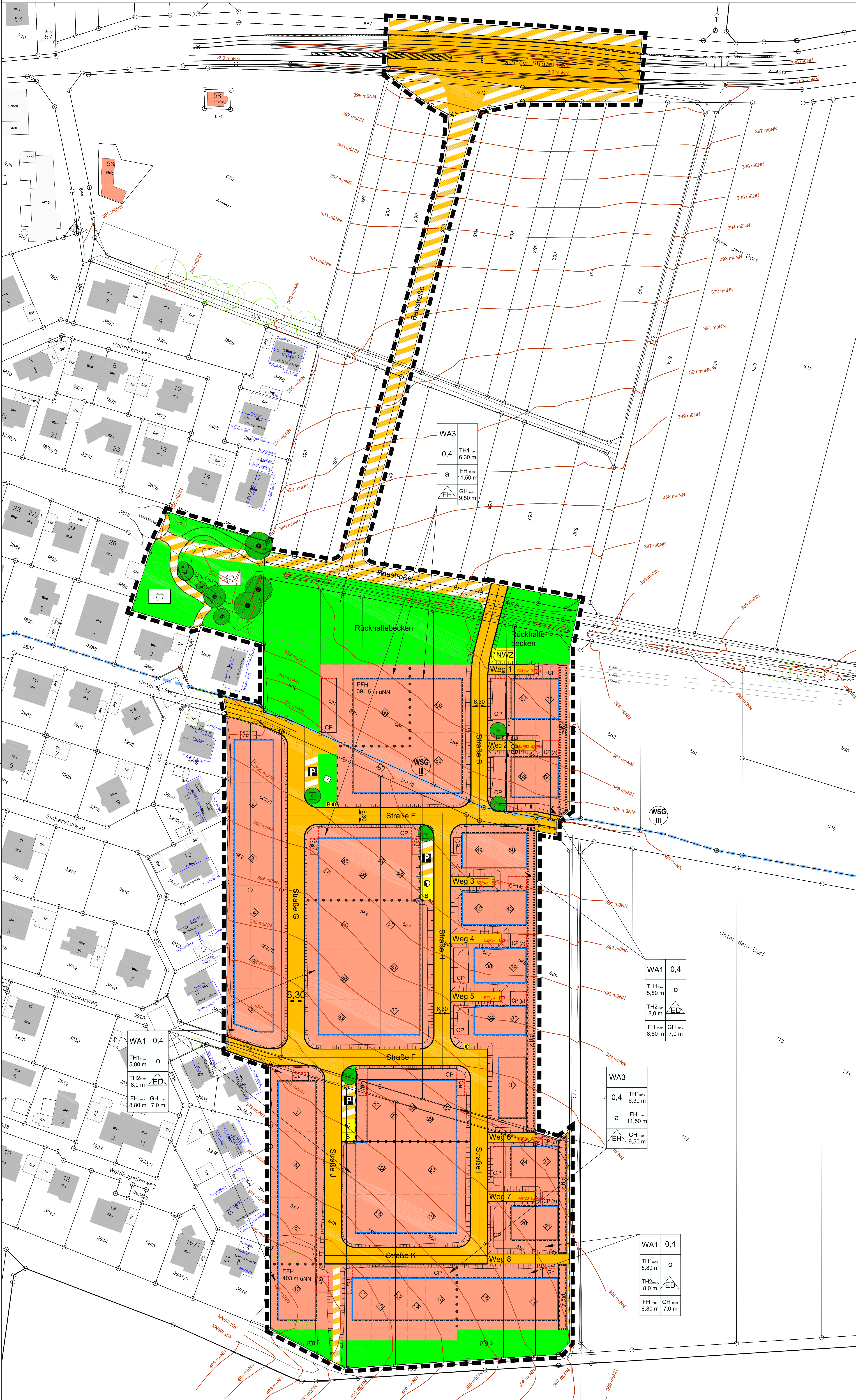
Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" in Rottenburg am Neckar – Oberndorf - Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

		5. Die Anforderungen RiStWag 2016 sind für Planung, Bau und Betrieb der Verkehrsflächen in jedem Fall zwingend einzuhalten. 6. Nach dem Kenntnisstand der ASG ist eine dezentrale Energieversorgung der Gebäude mit einem kalten Wärmenetz geplant. Hier wird auf die Abstimmungen mit dem Landratsamt Tübingen-Wasserwirtschaft zu hydrogeologischen und technischen Maßnahmen des angrenzenden Planbereiches in der Schutzzone III vom Juli 2020 verwiesen.	Zustimmung Kenntnisnahme Die Stadtwerke wissen um die Situation und werden die Vorgaben, so wie in Ergänzungen bereits erfolgt, umsetzen.
8	Universitätsstadt Tübingen Brunnenstraße 3 72074 Tübingen E-Mail vom 04.05.2021 Az.: SPA, Fäßler	Die Belange der Universitätsstadt Tübingen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es wird daher keine Stellungnahme zu der vorliegenden Planung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgeben.	Kenntnisnahme
9	Gemeinde Ammerbuch Kirchstraße 6 72119 Ammerbuch E-Mail vom 26.05.2021 Az.: Bauamt, Hiemer	Von Seiten der Gemeinde Ammerbuch bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Engwiesen II. – 1. Bauabschnitt in Rottenburg - Oberndorf.	Kenntnisnahme

Rottenburg am Neckar, den 30.06.2021

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan

BV 2021/183 - Anlage 2

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: Ga=Garage CP=Carport
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- geplante Grundstücksgrenze
- Nr. geplantes Baugrundstück
- Wasserschutzbereich Herrenberg Ammerlat-Schönbrunngruppe Zone III

NUTZUNGSSCHABLONE

Füllschema WA 1, WA 2	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe 1	Bauweise
maximale Traufhöhe 2	zulässiger Gebäudetyp-art
maximale Firsthöhe	maximale Gebäudehöhe

Füllschema WA 3	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe 1	Bauweise
maximale Firsthöhe	zulässiger Gebäudetyp-art
maximale Gebäudehöhe	maximale Gebäudehöhe

0 10 20 30 40 50

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB LV, mit § 13b BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	am 13.12.2019	26.11.2019
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung	vom _____ bis _____	
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom _____	
Begründung in der Fassung	vom _____	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung	vom _____	
Begründung in der Fassung	vom _____	

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den _____

Erster Bürgermeister _____ Leichter des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den _____

Leichter des Stadtplanungsamtes

ENTWURF

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERNDORF

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Engwiesen II - 1. Bauabschnitt"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Plantell vom 05.07.2021

Rechtsverbindlich seit _____

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO
 - TH1/2 Traufhöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
 - Firsthöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
 - GH Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
 - EFH Endgeschosshöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
 - OK Rohfußboden (s. Einschnitt oder Textteil) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO
 - Z Zahl der Vollgeschosse (s. Textteil) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Verkehrsmittel § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Öffentliche Parkplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Sichfeld § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Versorgungsfähige Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - Nahwärmezentrale § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - Rückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Engwiesen II – 1.Bauabschnitt“

Textteil vom 05.07.2021

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
gez. Erster Bürgermeister

.....
gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
gez. Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Engwiesen II – 1. Bauabschnitt" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und First- oder Gebäudehöhen) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) durch die Grundflächenzahl festgesetzt.

GRZ: siehe Planeinschrieb

Die zulässige Grundfläche im WA 1 und 2 darf durch Grundflächen von Anlagen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden müssen, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag die Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß je Gebäude festgesetzt.

		Z =
WA 1, WA 2:	2 Vollgeschosse =	II
WA 3:	3 Vollgeschosse =	III = II + I DG

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

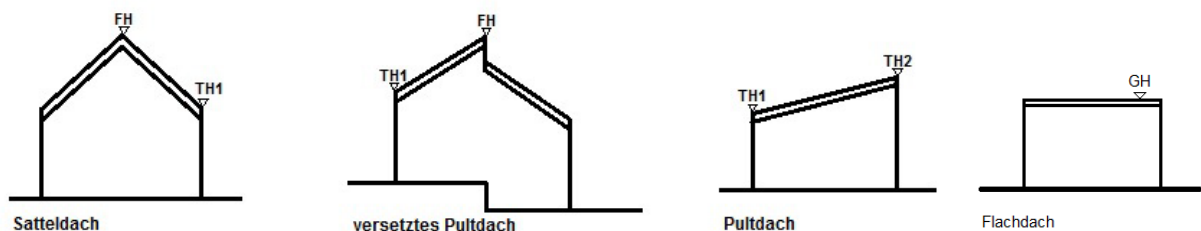
Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und First- (FH) oder Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, diese beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die *Traufhöhe (TH1)* wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände.

Die *Firsthöhe (FH)* wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei versetzten Pultdächern ist die Firsthöhe der oberste Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut (siehe auch Ziffer II. 1.1).

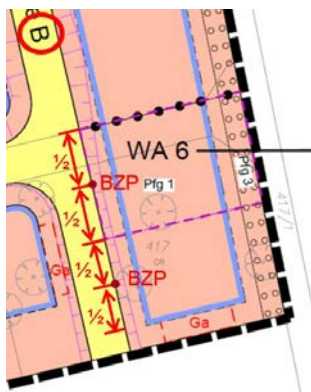
Die im Plan eingetragene maximale Traufhöhe 2 (*TH2*) entspricht bei Pultdächern der maximalen Gebäudehöhe.

Bei Flachdächern gilt die angegebene maximale Gebäudehöhe (*GH*). Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika.



TH1, TH2, FH, GH: siehe Planeinschrieb

Als **Erdgeschossfußbodenhöhe** gilt die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (die maßgebliche Erschließungsstraße ist festgelegt) in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche / des Baugrundstücks, sofern nichts anderes im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, für WA 1, 2 und 3 **jedoch mindestens +0,25 m bis max. 0,5 m**. Für die geplanten Baugrundstücke Nrn. 10 und 55 ist die EFH in m üNN durch Planeintrag festgesetzt.



BZP = Bezugspunkt zur Ermittlung der EFH

Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße
1 bis 6, 32, 36, 40	Planstraße G
7 bis 9, 18, 22	Planstraße J
11 bis 16	Planstraße K
17	Weg 8 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
19, 23, 31	Planstraße I
20, 21	Weg 7 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
24, 25	Weg 6 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)

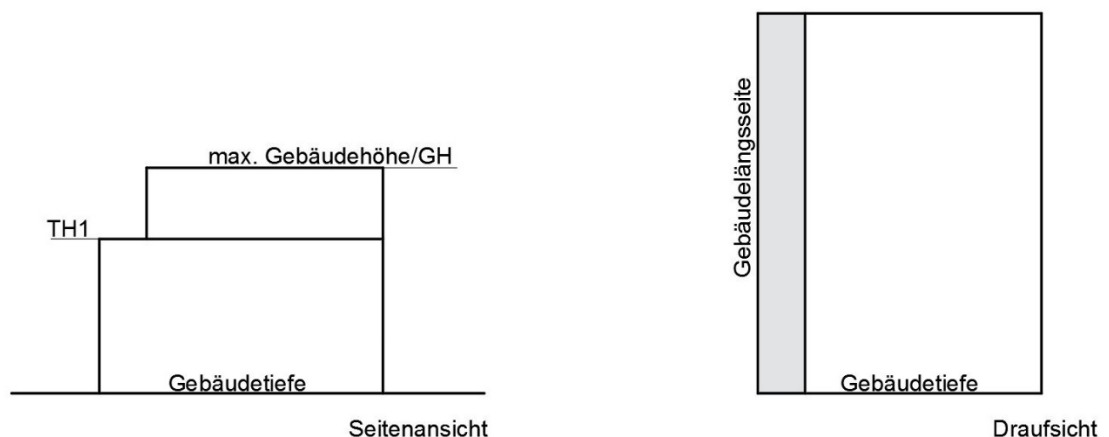
Nr. Baugrundstücke (geplant)	Maßgebliche Erschließungsstraße
26 bis 30	Planstraße F
33, 37, 41	Planstraße H
34, 35	Weg 5 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
38, 39	Weg 4 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
42, 43	Weg 3 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
44 bis 50	Planstraße E
51	Planstraße G (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
52, 56	Planstraße B
53, 54	Weg 2 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)
57, 59	Weg 1 (BZP im Plan zeichnerisch festgesetzt)

Höhe baulicher Anlagen	WA 1, WA 2	WA 3
max. Traufhöhe (TH1)	5,80 m	6,30 m
max. Traufhöhe (TH2)	8,00 m	--
max. Firsthöhe (FH)	8,80 m	11,50 m
max. Gebäudehöhe (GH)	7,00 m	9,50 m

Die Traufhöhe ist auf jeweils mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge pro Gebäude einzuhalten. Einzelne Gebäudeteile technischer Anlagen (bspw. Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Traufhöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Flachdächer im WA 3:

Bei der Ausführung von Flachdächern muss das Dachgeschoss (oberstes Geschoss) als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt als Traufhöhe (TH1) oder obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerks. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach-, bzw. Staffelgeschoss an einer Gebäudelängsseite von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.



3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise wird im WA 1 und 2 als „offene Bauweise“ festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 3 wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Bei abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise. Zulässig sind jedoch nur Gebäude mit einer Länge bei:

- Einzelhäusern bis zu 20 m
- Hausgruppen bis zu 35 m

Flächen für Carports mit Kennzeichnung CP (a):

Höhenlage des Baufensters für den Carport ist auf die angrenzende Verkehrsfläche (Weg 1 bis 7) anzuheben. Carports sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen – mit Ausnahme entlang von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, hier gilt ein Abstand von 0,5 m – als Grenzbau zu errichten. Carports sind nur ohne Wände zulässig, etwaig notwendige werdende Absturzsicherungen sind offen zu gestalten (vgl. Ziffer I. 5).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5.1 Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) mit höchstens 20 m³ umbautem Raum zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Carport gilt ein allseits offener überdachter Stellplatz ohne Seitenwand/-wände. Für Carports (CP (a)) gilt zusätzlich Ziffer I. 3. Zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugewandten Gebäudeseite (Vorgartenzone) - jedoch auf höchstens

50 v.H. der Gebäudelänge - zugelassen werden; bei Eckgrundstücken gilt die Gebäudelänge, vor der die Stellplätze angeordnet werden.

Ausnahmsweise können überdachte bzw. überdeckte allseits offene Stellplätze („Carports“) zugelassen werden, die die vordere Baugrenze in der Weise überschreiten, dass noch ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten wird; Wandverkleidungen sind unzulässig.

Im WA 3 sind sogenannte Tiefgaragen (TGa) zulässig. Tiefgaragen (TGa) sind Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche. Die Baugrenzen sind einzuhalten. Oberirdische Bauteile des Garagengeschosses, soweit diese nicht durch das Wohngebäude überbaut ist, sind

- mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdauflage zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, die Oberkante der Erdüberdeckung darf die angrenzende Verkehrsfläche im Mittel um maximal 0,5 m überschreiten und
- mit einer begrüntem Böschung im Verhältnis 1:2 (H : L) in das Gelände einzubinden (Geländeübergang).

Für die TGa ist Ziffer II. 2, zweiter Absatz (Passus zu Aufschüttungen) der Satzung über Örtliche Bauvorschriften nicht anzuwenden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:

	WA 1, WA 2, WA 4	WA 3 / WA 3*
<i>Einzelhaus</i>	3 Wo	8 Wo
<i>Doppelhaushälfte</i>	2 Wo	--
<i>Reihenhaus</i>	--	1 Wo

7. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Planstraßen (B, E bis K): 6,00 (netto) / 6,30 m (brutto)*

Stichstraßen/Wege 1 bis 8: 3,50 (netto) / 3,80 m (brutto)*

Weg 9: 2,50 (netto) / 2,80 (brutto)*

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 7)

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) der Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 cm. (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 7)

Zweckbestimmung: Baustraße

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als Baustraße herzustellen und bis zur Herstellung der endgültigen Erschließung im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt zu erhalten.

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentlicher Wirtschaftsweg herzustellen oder zu erhalten (Bestandssicherung).

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als öffentliche Grünfläche herzustellen.

7.2 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf das Privatgrundstück zu beschränken und so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird (vgl. Ziffer I. 13, II. 4 und IV. 7).

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für Teilbereiche entlang der inneren Erschließungsstraßen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Landwirtschaftliche Flächen und Wege

Entlang des Wirtschaftswegs (Parzellen Flst.Nr. 583 und 570) sowie den landwirtschaftlichen Flächen (Parzellen Flst.Nr. 569 und 592) ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken ein 0,50 m breiter, niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden. Dieser ist als Rasenfläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen wie Mauern, Aufschüttungen oder Einfriedungen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

8. Versorgungsflächen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Die Trafostation ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Zweckbestimmung: Breitbandausbau u.a.

Versorgungskästen sind mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

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

9. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB

Die Anlage von Retentionszisternen bzw. konventionelle Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das Wasser soll für die Grünflächenbewässerung verwendet werden. Die Entwässerung erfolgt für Schmutzwasser und Regenwasser getrennt. Das im Baugebiet gesammelte Regenwasser der Dach- und Straßenflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Regenwasserbehandlung. Als Behandlungsmaßnahme wird ein Lamellenklärer empfohlen.

siehe auch Ziffer II. 8

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumsorten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, können in den öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

11.2 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe Ziffer II. 2 u. Ziffer IV. 3)

11.3 Wasserhaushalt

Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser oder durch wasserundurchlässigen Beton abzudichten (siehe Ziffer IV. 2, IV. 10).

Im Bereich im Anschluss an die Retentionsflächen/-becken sind entsprechende Gebäudeabdichtung gegen Durchfeuchtung ist vorzusehen (siehe Ziffer I. 9).

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dach-
eindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) sondern nur beschich-
tetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) ver-
wendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

11.4 Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch
entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 „Schutz von
Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ ist zu beachten.

11.5 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen
und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen (siehe
Ziffer IV.6)

11.6 Artenschutz

Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der
Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt,
oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquar-
tieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis
zum 31. Oktober.

Vögel

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrier-
ten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12.1 Pflanzgebot „Privatgärten“ (PFG 1) / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

Die private Grünfläche und die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind
mit Ausnahme der dort zulässigen Stellplätze, deren Zufahrten oder Wegen, gärtne-
risch anzulegen und zu pflegen.

Je Baugrundstück ab 300 qm Grundstücksgröße, ist mindestens ein einheimischer
Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind
eher kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten in Baumschulqualität (mit ei-
ner schwach- bis mittelstarkwüchsigen Unterlage, Mindestqualität 3 x verpflanzter
Baum mit Ballen, StU 16/18 cm) zu verwenden (entspricht Ziffer IV.5).

12.2 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (PFG 2) / (PFG 2*)

An der Südgrenze des Geltungsbereichs sind zur Einbindung des Baugebiets in die
freie Landschaft folgende Gehölzpflanzungen anzulegen:

- pro angefangener 10 lfm mindestens 1 Baum nach der Artenliste (siehe Ziffer
IV.5) und
- pro zu pflanzender Baum 2 Sträucher nach der Artenliste (siehe Ziffer IV.5)

Im PFG 2* sind pro angefangen 10 lfdm drei Sträucher zu pflanzen (südlich grenzt die
bestehende Obstbaumreihe an).

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu er-
setzen. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind nur Pflanzen gemäß Pflanzliste zulässig

(siehe Ziffer IV.5). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzgebote hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der o.g. Artenliste empfohlen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

12.3 Pflanzgebot „öffentliche Grünfläche“ (PFG 3)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Bepflanzung naturnah auszurichten. Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Neupflanzungen sind Baumsorten nach Artenliste (siehe Ziffer IV.5.) zu wählen.

Der Unterwuchs ist als pflegeextensive Wiese (Gras-/Kräutermischung) anzulegen und zu pflegen.

12.4 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen bzw. Carports mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (empfohlene Pflanzliste siehe Ziffer IV.5).

Anlagen zur Solarnutzung können zugelassen werden, sofern die Dachbegrünung ebenfalls umgesetzt wird (kombinierte Lösung).

13. Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

13.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind (zeichnerisch) im Plan dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

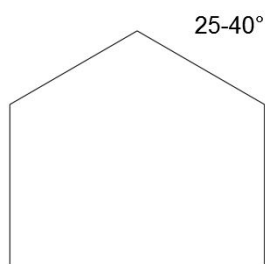
1.1 Dachform und Dachneigung

Auf Ziffer I. 2.3 wird verwiesen.

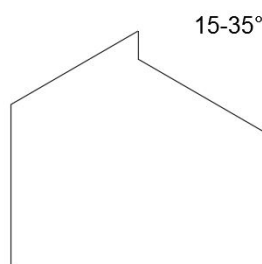
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude zulässig:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebendächer sind insgesamt bis zu einer Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig. Dachneigung von 25° bis 40°
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer Dachneigung von 15° bis 35°
- begrünte Pultdächer (mit festgesetzter Neigungsrichtung) Dachneigung von 8° bis 15°, die Neigung der Dachfläche ist nur in nordwestlicher bis nordöstlicher Richtung (PD nach N) zulässig (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)
- begrünte Flachdächer (Begrünungsanteil mind. 50% der Dachfläche)

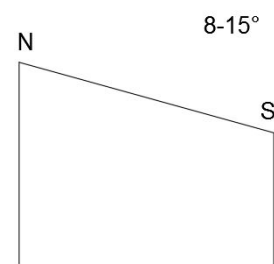
Im WA 3 sind keine Pultdächer zulässig.



Satteldach



versetztes Pultdach



Pultdach

Sofern die Dachneigung weniger als 15° beträgt sind die Dachflächen zwingend extensiv zu begrünen (siehe Ziffer I.11.5, IV. 8)

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen, aneinander grenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen sind die Dächer der einzelnen Gebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer und untergeordnet Glasdächer sind zulässig; Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung sind zulässig; bei Gründern nur dann, wenn die Dachbegrünung erhalten bleibt (kombinierte Umsetzung).

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen sind nur beschichtet zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Auf Dächern mit einer Neigung ab 30° sind Gauben, Zwerchhäuser und Querhäuser mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben sowie Dacheinschnitte, zulässig.

Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand)

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Querhäuser, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die höchstzulässige Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Sofern das bestehende Gelände tiefer als die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen jedoch eine maximale Höhe von 0,70 m gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

4. Einfriedungen und private Stützmauern
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen und private Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen maximal 1,0 m hoch sein, sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböschert werden. Sie sind auf das Privatgrundstück zu beschränken; d.h. so anzulegen, dass das Fundament/Hinterbeton der Randeinfassung der Verkehrsfläche nicht beschädigt wird; der Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen ist einzuhalten (vgl. Ziffern I. 7 und 13, IV. 7).

Als Materialien für Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung oder Berankung
- Holzzäune

Als Materialien für Stützmauern sind zulässig:

- Unbehauener Naturstein
- Verputzt. Sie sind entweder mit Naturstein oder naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen abzudecken.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

6. Außenantennen
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne sowie eine Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes anzubringen.

7. Freileitungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne muss je 30 m² angeschlossener unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen; ihre Mindestgröße beträgt 5 m³. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. (siehe Ziffer I. 9 und 11.3, IV. 7)

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Stadtverwaltung zu stellen (siehe Ziffer IV. 11).

9. Müllplatzeingrünung

Mülltonnenstandplätze müssen abgepflanzt, abgeschirmt oder im Hauptgebäude bzw. Garage/Carport integriert werden.

10. Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 LBO können die Gemeinden für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) erhöht wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

- Unter 60 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz
- Ab 60 m² Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

11. Ordnungswidrigkeit

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt mit Teilbereichen im Wasserschutzgebiet Herrenberg Ammertal-Schönbuchgruppe vom 20.10.2010/ 22.01.1992 in der Zone III.

Die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung ist bei der baulichen Ausführung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Kalte Nahwärmeversorgung

Für die Versorgung des Baugebiets mit kalter Nahwärme wird eine gesonderte Satzung erlassen, die einen Anschluss- und Benutzungszwang für das Gebiet vorgibt.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Archäologische Grabungen:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Bestattungsplatz der Merowingerzeit“.

Die Rettungsgrabungen 2019/2020 sind abgeschlossen.

Einige Teilflächen konnten bisher jedoch nicht untersucht werden: Dabei handelt es sich um die Flst.Nrn. 1209/1, 1214/1, 1218 (ist als private Grünfläche festgesetzt), 1219, 1220 und 1251 (hier verläuft 20 kV-Leitung). Für sämtliche Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist im Bereich dieser Teilflächen eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich, die denkmalfachliche Auflagen enthalten wird, da auch hier archäologische Kulturdenkmale zu erwarten sind.

2. Baugrundgutachten / Erschließungsgutachten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt zu lagern. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und –auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

5. Pflanzliste als Auswahl und Empfehlung

Pflanzliste

Wildobstbäume

Malus sylvestris*
Pyrus pyraster*
Prunus avium*

Holzapfel*
Wildbirne*
Vogel-Kirsche*

Obstbäume

Äpfel:
Malus domestica*

Kulturapfel*
Berlepsch

Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel
Boskop
Brettacher
Gehrsers Rambour
Gewürzluiken
Goldparmäne
Glockenapfel
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Oldenburger
Ontario
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schweizer Orangen
Welschisner
Zabergäu Renette

Birnen:

*Pyrus communis**

Kultur-Birne*
Gräfin von Paris
Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen:

Prunus domestica subsp.
*domestica**

Echte Zwetschge*
Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Wangenheims

Pflaume:

*Prunus domestica**

Kultur-Pflaume*

Kirschen:

Burlat
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze Kirsche
Hedelfinger
Knorpelkirsche
Unterländer

Weitere Laubbäume:

*Acer pseudoplatanus**
Acer campestre
*Tilia cordata**
*Tilia platyphyllos**
Carpinus betulus

Berg-Ahorn*
Feldahorn
Winterlinde*
Sommerlinde*
Hainbuche

*** besonders geeignet**

Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

Hasel
Roter Hartriegel
Liguster
Vogelkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Pflanzen für die
extensive Dachbegrünung

Sedum album
Sempervivum tectorum
Sesleria albicans
Melica ciliata
Sedum reflexum
Potentilla neumanniana
Thymus serpyllum/
Thymus spec

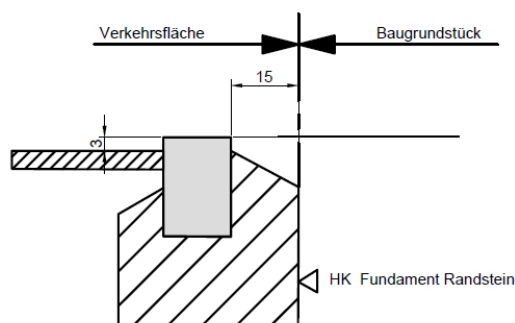
Schneepolster
Dachwurz
Kalk-Blaugras
Perlgras
Pechnelke
Frühlingsfingerkraut
Thymian

6. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warmweißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabstaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

7. Straßenausbauplan

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (siehe Ziffer I.2.3) zu beachten.



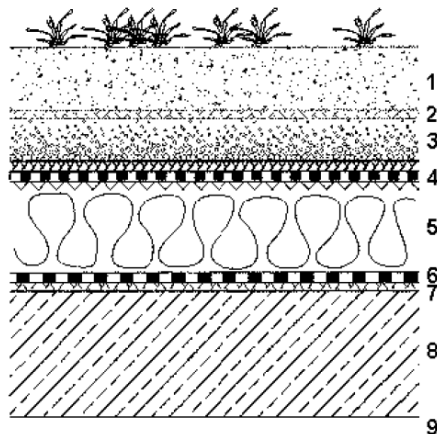
8. Dachbegrünung

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayrischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: [/www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter](http://www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter)

Pflanzen siehe Pflanzliste s. o.

9. DIN Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

10. Bauantrag/ Bauvorlagen

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte mit eingetragenem Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer I.2.3) sowie den Übergängen des Baugrundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken beizulegen,
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL OBERDORF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Engwiesen II“

Begründung vom 05.07.2021



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1 Erfordernis der Planaufstellung**
- 2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)**
- 3 Beschreibung des Planbereiches**
- 4 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5 Verfahrensart**
- 6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7 Ziele und Zwecke der Planung**
- 8 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9 Örtliche Bauvorschriften**
- 10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11 Flächenbilanz**
- 12 Planungs- und Erschließungskosten**
- 13 Folgekosten**

Anlage 1:

Städtebauliches Konzept vom Juli 2019

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

2 Übergeordnete Planungen (FNP / LP)

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

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

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes als geplante Wohnbaufläche Engwiesen (W1) dargestellt. Die geplante Fläche für die Friedhofserweiterung soll in das Baugebiet mit einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich noch zu ändern. Mit der Entwicklung des Gebiets baut die städtebauliche Planung auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf.

Der Landschaftsplan enthält den Vorschlag zur weiteren Entwicklung, dass ein Grünordnungsplan erforderlich und der Ortsrand einzugrünen sei.

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

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

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Beschreibung des Planbereiches

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

Der ca. **3,8 ha** große Planbereich wird

- im Norden begrenzt durch die Wegparzelle Flst.Nr. 687, die für die Anschlussstelle und Baustraße erforderlichen Parzellen mit der Flst.Nrn 686, 672, 666, 663 bis 658 und 673 werden einbezogen, im weiteren Verlauf wird die Nordgrenze durch die Wegparzelle Flst.Nr. 501/2,
- im Osten durch die Parzellen Flst. Nr. 665, 654 und Flst.Nr. 568 sowie die Wegeparzelle Flst.Nr. 570,
- im Süden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 522 sowie
- im Westen durch Westgrenze der Parzellen Flst.Nr. 547 und 562 (Bebauungsplan Engwiesen) begrenzt, erweitert um Teilflächen des Dorfangers (Flst.Nr. 3878).

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

3.2 Bestehende Nutzung

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

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

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

4.2 Planungsrecht

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

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

4.3 Fachplanungen / Wasserschutzgebiet

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

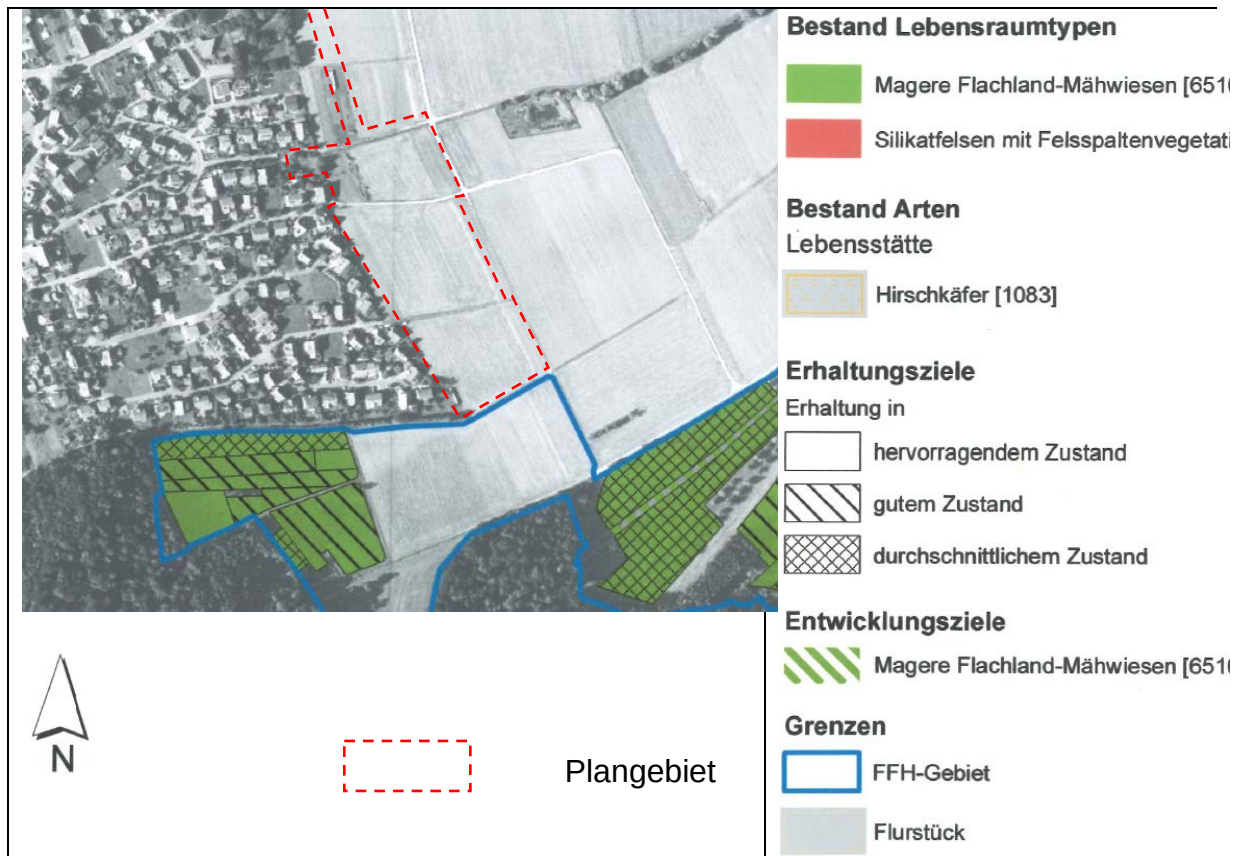
4.4 Schutzgebiete

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

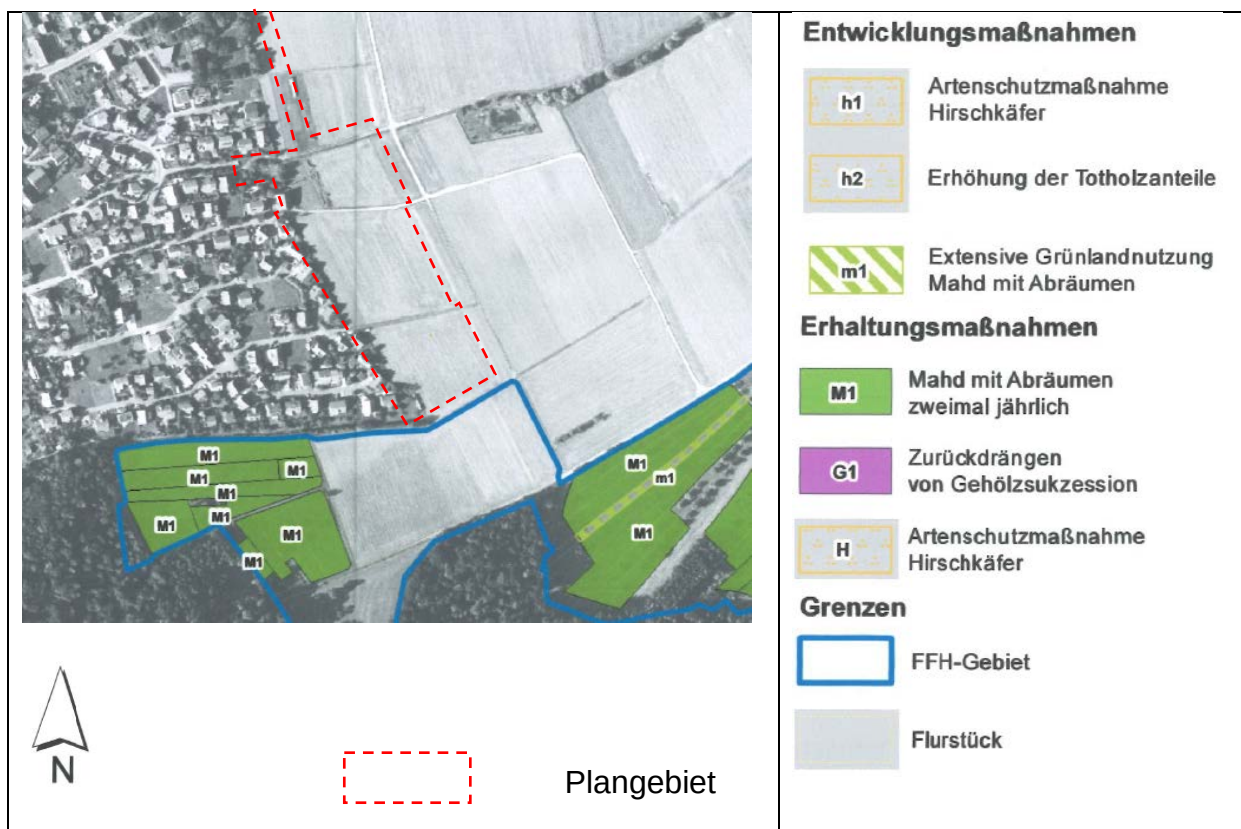
Die ausgewiesenen Lebensraumtyp-Flächen (magere Flachlandmähwiese), die über 100 m weiter westlich des Plangebiets liegen, werden von dem Plangebiet nicht tangiert und können weiterhin fachgerecht bewirtschaftet werden.

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

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



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



4.5 Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

5 Verfahrensart

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

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

5.1 Verfahrenswahl

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

5.2 Voraussetzungen

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

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

Hinsichtlich des räumlichen Anwendungsbereiches bestehen folgende Voraussetzungen:

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

Der zeitliche Anwendungsbereich ist durch die gesetzliche Befristung eingeschränkt:

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

5.3 Verfahrensschritte

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass

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

Die oben genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Nachfolgend der Nachweis bzw. die Berechnung der zulässigen Grundfläche für den 1. Bauabschnitt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha (brutto), d.h. inklusive der Baustraße und Anschlussstelle K 6915 (0,6 ha).

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

6 Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

6.1 Artenschutz

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

HPC AG, Rottenburg am Neckar, Februar 2019, Projekt-Nr. 2180285

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

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

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

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.

Bromus grossus

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

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

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

6.2 Baugrundgutachten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Lärmschutz

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

7 Ziele und Zwecke der Planung

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

7.1 Städtebauliche Konzeption / Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

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

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

Dichte:

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

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

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

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

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

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

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

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

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

	<i>geplante Wohneinheiten (WE) 1. BA</i>	<i>Einwohner 1. BA</i>
<i>Minimalvariante</i>	<i>84</i>	<i>185</i>
<i>Maximalvariante</i>	<i>96</i>	<i>211</i>
<i>Mittelwert</i>	<i>90</i>	<i>198</i>

Plangebietsgröße: 3,2 ha

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

Die vorgeschlagene Grundstückseinteilung umfasst insgesamt 58 Baugrundstücke:

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

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 380 m².

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

Gebäudestellung:

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

7.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

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

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

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

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

Ruhender Verkehr

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

7.3 Konzept für Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

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

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

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

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

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

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

7.4 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

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

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

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

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

7.5 Konzeption Klima / Luft

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

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

7.6 Konzeption Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Versorgung

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

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

Entsorgung (Entwässerung)

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

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

Da Aufgrund der zukünftigen Bebauung ein erhöhter Oberflächenabfluss infolge von Niederschlagsereignissen auftritt, muss eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgen.

Die Dimensionierung des erforderlichen Regenrückhalterauges erfolgt auf Grundlage des DWA-A-117.

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

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

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

7.7 Energiekonzept

Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes

Im Neubaugebiet Engwiesen II entstehen in zwei Bauabschnitten rd. 90 neue Gebäude. Diese sollen mittels eines kalten Nahwärmenetzes umweltfreundlich und CO₂-neutral mit Wärme versorgt werden.

Dazu wird ein Wärmenetz mit Vorlauf- und Rücklaufleitung in den Straßen verlegt. Das Wärmenetz wird mit einer Durchschnittstemperatur von etwa 8-10°C betrieben. Dieses Temperaturniveau wird über Erdkollektoren aus dem oberflächennahen Erdreich gewonnen. Dazu werden die Erdkollektoren in ca. 1,50m Tiefe auf einer Fläche von rd. 20.000 m² ins Erdreich eingebracht um die ganzjährig annähernd konstanten Temperaturen des Erdreichs aufzunehmen. In den einzelnen angeschlossenen Gebäuden werden Wärmepumpen verbaut, die das Wärmenetz als Wärmequelle nutzen und dadurch sehr effizient arbeiten können.

Der Betrieb der Wärmepumpen inkl. Strombedarf, Wartung und Instandhaltung obliegt den Stadtwerken. Diese setzen dazu ausschließlich 100% Ökostrom ein. Dem Kunden wird die „fertige“ Wärme geliefert und abgerechnet.

Wesentlicher Vorteil eines kalten Nahwärmenetzes ist, dass aufgrund der niedrigen Netztemperaturen keine Wärmeverluste aus den Wärmeleitungen ins umliegende Erdreich auftreten. Im Gegenteil findet sogar ein Wärmeeintrag in das Wärmenetz statt. Des Weiteren eröffnet sich die Möglichkeit, die Gebäude im Sommer über die Wärmepumpen passiv zu kühlen.

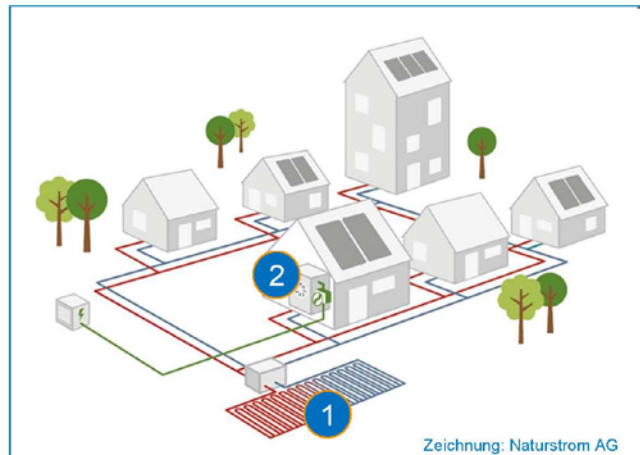
Die Umsetzung eines solchen Projektes ist mit immensen Investitionen verbunden. Es müssen geeignete Flächen für die Erdkollektoren gefunden werden, die Kollektoren verlegt und ein Wärmenetz aufgebaut werden. Damit die Stadtwerke das Netz wirtschaftlich betreiben können und die Kunden gleichzeitig einen attraktiven Wärmepreis erhalten, ist eine möglichst hohe Wärmeabnahme notwendig. Diese wird erreicht, in dem alle Gebäude über einen Anschluss- und Benutzungszwang (Erlass einer gesonderten Satzung) an das Wärmenetz angeschlossen werden. Nur so können die späteren Betriebsbedingungen bereits in einer frühen Phase des Projektes soweit gesichert werden, dass die wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar sind.

Was ist Kalte Nahwärme?

Das Wärmenetz ohne Verteilungsverluste. Durch die niedrige Temperatur im Kalten Nahwärmenetz entstehen keine Verluste.

So funktioniert Kalte Nahwärme

- In ca. 1,5 m Tiefe sind Erdkollektoren eingebracht, die Wärme aus dem Erdreich aufnehmen **1**
- Sie nutzen ganzjährig die Temperatur von im Mittel 8-10 °C
- In den Gebäuden wird das Temperaturniveau für Raumtemperatur und Warmwasser durch Wärmepumpen angehoben
- Einbau und Betrieb der Wärmepumpen erfolgen durch die Stadtwerke **2**



rostrom rogas rowärme rowasser robad robus roparken

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

Artenschutz

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

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

Schutzgebiete

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

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- oder Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4, entsprechend der Eigenart des Gebiets „Allgemeines Wohngebiet“ und der Grundstücksgrößen. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

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

Als Bezugshöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden), die bezogen auf die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (OK Randeinfassung), festgesetzt wurde. Für den östlichen Siedlungsrand wurden die Bezugspunkte (BZP) im Plan festgesetzt. Damit wird erreicht, dass sich die maximalen Gebäudehöhen am Geländeverlauf orientieren.

Bei zwei Grundstücken (10 und 55), die nur an einer Ecke an die Verkehrsfläche für die Erschließung angrenzen wird die EFH mit m über NN festgesetzt.

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

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Bauweise

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

Bauweise Carport (a)

Das Plangebiet ist hängig, im Mittel beträgt das Gefälle von Süden nach Norden um die 5%. Die Erschließungsstraßen sind Maßgabe für die Bebauung. Die Gebäude entwickeln sich mit Bezug auf die Erschließungsstraßen. Am östlichen Rand des Plangebiets sind überwiegend Doppelhäuser umzusetzen, die über kleine Stichstraßen erschlossen werden. Die Höhendifferenz zwischen den Planstraßen B, H und I und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wirtschaftsweg beträgt bis zu 2,2 m. Durch Neigung der Stichstraßen in Richtung Osten (4%) kann die Differenz etwas gemildert werden.

Da das Gelände sowohl nach Norden als auch nach Osten abfällt, ist eine Terrassierung der Baugrundstücke unumgänglich. Dies führt dann dazu, dass das Gelände für Zufahrt der zulässigen Carports am Ende der Stichstraße höher liegen wird als die jeweils nördlich angrenzenden Gartenflächen.

Daher wird im Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche eine abweichende Bauweise festgesetzt; der Carport ist einseitig als Grenzbau herzustellen. Die zulässigen Grenzbauten (Carports) werden aufgrund der notwendig werdenden Stützmauer die gesetzlich zulässige Höhen der privilegierten Vorhaben und die Ansichtsfläche für Wandflächen von Grenzbauten (von 25 m²) überschreiten. Dies ist der Geländesituation geschuldet.

Um die Wirkung für den Angrenzer und das Landschaftsbild zu mildern und zu minimieren, sind nur offene Carports ohne Wände zulässig, offen gestaltete Absturzsicherungen (Geländer) sind dabei zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

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

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

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

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

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

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

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

Die innere Erschließung ist mit einem Ausbauquerschnitt von 6,00 m geplant. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine und hat daher eine Breite von 6,30 m (brutto).

Die Stichstraßen haben einen Ausbauquerschnitt von 3,50 m. Der zeichnerische Teil beinhaltet auch die unterirdischen Fundamente/Hinterbeton der Randsteine und hat daher eine Breite von 3,80 m (brutto).

Die Anschlüsse an den Bestand (Haldenäcker-, Unterdorfweg und Dorfanger) orientiert sich an der Ausbaubreite des vorhandenen Bestands (< 5,0 m).

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

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

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

8.6 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

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

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

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

8.7 Öffentliche und Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

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

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

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

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

Die Parzelle (Flst.Nr. 592) liegt unmittelbar am Ortsrand, an der Schnittstelle zwischen altem und neuem Baugebiet. Sie wird künftig im Norden und Osten gänzlich und im Westen auf der nördlichen Hälfte von öffentlichen Grünflächen begrenzt, im Süden liegt Straße G (bisher Feldweg), die das alte und neue Baugebiet verbindet.

Auch vor dem Hintergrund der mittelfristigen Erweiterung (2. Bauabschnitt) soll diese Fläche in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Der Wassergraben soll naturnaher gestaltet/umgebaut werden. Die Zäsur zwischen Bestand und Neubaugebiet und (1. und 2. Bauabschnitt) in diesem Bereich ist gewollt, da in diesem Bereich Geschosswohnungsbau mit einer höheren Verdichtung und Gebäudehöhe einhergeht als bei den Einzel- und Doppelhäusern. Zudem soll der Spielplatz des Bestandsgebiets Richtung Osten erweitert und unmittelbar im Gebiet verortet werden. Es sollen nicht nur Angebote für Kinder, sondern auch für Erwachsene umgesetzt werden können, dazu wird Fläche benötigt. Im Bereich der Retentionsbecken können keine Geräte gestellt werden. Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind Lamellenklärer vorgesehen. Die Fläche kann für Aktivitäten ohne baulich verankerte Anlagen und geringem Gewicht genutzt werden (Ballspiele, etc.). Die gesamte Fläche vom Dorfanger bis zum bestehenden Feldweg (Flst.Nr. 570 und 583) östliche des Neubaugebiets soll als Spielplatzfläche mit Naturerfahrungsräumen genutzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

9 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

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

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

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

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

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

Stellplatzverpflichtung

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

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

10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

11 Flächenbilanz

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

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

12 Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung (brutto):

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

Fachgutachten und -planungen (brutto):

Städtebaulicher Entwurf ca. 8.000 €

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ca. 6.500 €

Baugrund- und Gründungsgutachten ca. 12.750 €

Summe ca. 54.750 €

Maßnahmen für den Artenschutz (brutto):

-/- €

keine

Erschließungskosten (brutto):

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung (einschl. Planungskosten) ca. NN €

Kanalisation (Anteil Straßenentwässerung) ca. NN €

Summe ca. NN €

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Folgekosten

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

Rottenburg am Neckar, den 05.07.2021

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

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

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



GRUNDSTÜCKE

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

WOHNEINHEITEN

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



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG "ENGWIESEN II" - ROTTENBURG OBERNDORF

BESPRECHUNGSGRUNDLAGE 22.07.2019

H|G

Architekten BDA

Partnerschaft mbB

Prof. M. Hähmig | M. Gemmeke

Katharinenstrasse 29

72072 Tübingen

Tel. 07071/7956-0

Fax 07071/7956-20



GRUNDSTÜCKE

Mehrfamilienhäuser

600 - 1300 m²

Reihenhäuser

200 - 350 m²

Doppelhäuser

300 - 500 m²

Einfamilienhäuser

300 - 350 m²

400 - 450 m²

451 - 500 m²

501 - 550 m²

WOHNEINHEITEN

Mehrfamilienhäuser

ca. 52 WE

Reihenhäuser

ca. 1 WE/Geb.

ca. 25 WE

Doppelhäuser

ca. 1 WE/Geb.

ca. 20 WE

Einfamilienhäuser

1 - 1,5 WE/Geb.

ca. 44 - 66 WE

