Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/086

12.03.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Finanzdezernat
Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Engwiesen II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Oberndorf
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Oberndorf	03.04.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	09.04.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

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

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf, Hähnig + Gemmeke (Stand 11.08.2017)
2. Abgrenzungsplan vom 12.03.2019 (ohne Maßstab)

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Erster Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtareal ca. 7.735 € (brutto)
Überarbeitung städtebaulicher Entwurf NN € (brutto)
Bauleitplanung/Bebauungsplan ca. 11. 000 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und Untersuchungen ca. 5.000 € (brutto)
Tierökologische Untersuchungen ca. 1.600 € (brutto)

Schalltechnische Untersuchung Verkehr ca. NN € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten NN € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			100.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	2.934 EUR
☐ ja ☒ nein		Somit noch verfügbar	97.066 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	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:
Können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Engwiesen II“ wurde im Gemeinderat bisher nur im Zusammenhang mit dem Wohnbauland beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

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 Wohnbauplätzen gesichert werden.

In Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ sollen die Bereiche entwickelt werden, die sich in Verlängerung der bereits hergestellten Abzweigungen des Unterdorfweg (Flst.Nr. 3892) und dem Haldenäckerweg (Flst.Nr. 3925) befinden. Es können insgesamt ca. 45 Bauplätze geschaffen werden (siehe unten).

Der ca. **2,4 ha** große Planbereich wird
- im Norden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 501/2,
- im Osten durch die die Ostgrenze der Parzelle 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 Grundstücke der Wegparzellen Flst.Nr. 501/2, 522, 554, 570 und 583, die landwirtschaftlichen Flächen Flst.Nrn 547 bis 553, 562 bis 568 sowie Teilflächen der Parzellen 3892, 584 und 585.

Die nördlich an den Wirtschaftsweg Parzelle Flst. Nr. 501/2 angrenzenden Grundstücke wurden (noch) nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Engwiesen II – 1. Bauabschnitt“ 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.

Da der städtebauliche Entwurf vor diesem Hintergrund noch überarbeitet wird, können sich die Abgrenzung des Bebauungsplan, die Zahl der Baugrundstücke und die städtebaulichen Werte im Verfahren noch verändern; sie sind deshalb *kursiv* dargestellt.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im 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 (Stand 2001) trifft folgende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung im Bereich der o.g. Bauflächen W1 und M4:

Eingriffe in Natur und Landschaft bei Realisierung geplanter Baugebiete

Gebiet	Nr. FNP LP neu	Nr. LP 90	Streu-obst	Feld-gehölz	Sonst. Gehölz	Ge-wässer	Feucht-biotop	Mager-biotop	Expon. Lage	Vielfält. Landsch. bereich	Orts-bild	Klein-gär-ten
Engwiesen	**W 1**	neu									**x**	
xx Eingriffe besonders stark												

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

3. Verfahren

Die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) für die befristete Erleichterung des Wohnungsbaus im siedlungsnahen Außenbereich ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. § 13b BauGB regelt befristet bis zum 31.Dezember 2019 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem § 13a BauGB-Verfahren.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Es muss sich um Flächen handeln, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öf-

fentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

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

Nettobauland	*GRZ*	*Grundfläche nach § 19 (2) BauGB*
< 19.000 m²	*0,4*	*7.600 m²*

4. Planungskonzeption

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 (siehe Anlage 1).

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 Ringerschließung, 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 87 Bauplätzen je nach Dichte bis zu 150 Wohneinheiten für das gesamte Gebiet vorgesehen.

Das Baugebiet wird in zwei Bauabschnitten entwickelt. Der 1. Bauabschnitt umfasst voraussichtlich rd. 45 Bauplätze. Die Anbindung an die Poltringer Straße (K 6915) wird im zweiten 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.

<u>Dichte:</u>
Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in Oberndorf folgende <u>Bestandsflächen</u> für Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen:

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

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

2.1.2 Randzone um den Verdichtungsraum

N (1) Zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart gehören in der Region Neckar-Alb
vom Landkreis Reutlingen die Städte bzw. Gemeinden Bad Urach, Dettingen an der Erms, Hülben, Lichtenstein;
vom Landkreis Tübingen die Städte bzw. Gemeinden Ammerbuch, Bodelshausen, Dußlingen, Gomaringen, Mössingen, Nehren, Neustetten, 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. 39 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (WE) sowie 10 Reihenhäuser mit 49 bis 98 Wohneinheiten (WE; je Baugrundstück ein oder zwei Wohneinheiten) vorgesehen. Laut Statistischem Landesamt wurde für das Jahr 2017 eine Belegungsdichte für Wohnungen in Rottenburg am Neckar von 2,3 EW/WE berechnet.

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

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

Plangebietsgröße: 2,4 ha

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

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen bereits beauftragt:

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

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

  Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

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

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

6. Bodenordnung

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

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

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

IV. Ortschaftsrat Oberndorf

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 03.04.2019 beraten, das Ergebnis wird in der Gemeinderatsitzung mündlich mitgeteilt.