



Beschlussvorlage Nr. 2015/273

16.12.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Tiefbauamt
Umweltbeauftragte/r

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Westlich der Eyacher Straße" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Eckenweiler
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs
- Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Eckenweiler	20.01.2016	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	26.01.2016	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

22.07.2015	OR	Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf (BV 2015/136)
28.07.2015	GR	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf (BV 2015/136)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Westlich der Eyacher Straße“,
2. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Westlich der Eyacher Straße“ in der Fassung vom 11.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 11.12.2015 gemäß § 74 LBO,
4. stimmt der Begründung in der Fassung vom 11.12.2015 zum Bebauungsplan zu,
5. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf vom 11.12.2015, o. Maßstab
2. Textliche Festsetzungen-Entwurf vom 11.12.2015
3. Begründung-Entwurf vom 11.12.2015
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 09.11.2015

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 8.400 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer). Weitere Kosten sind mit der Planung und dem Bau der Erschließungsmaßnahmen verbunden.

Für bisherige stadtplanerische Leistungen sind im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Kosten von ca. 3.600 € (brutto) angefallen. Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags führte zu Ausgaben von ca. 3.800 € (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

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

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

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich auf ca. 8.900 € pro Jahr.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

17.04.2013	OR	Grundsatzbeschluss zum Planungskonzept und zur Weiterführung der Planung
19.11.2014	OR	Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf (BV 2014/257)
22.07.2015	OR	Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf (BV 2015/136)
28.07.2015	GR	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf (BV 2015/136)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

1. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung 14.02.2014) ist die zu überplanende Fläche als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ überlagert den seit 15.11.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Heissgräte“ im nördlichen Bereich.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

Der Geltungsbereich liegt im Regelungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985. Die Festsetzungen der Dorfbildsatzung werden in den Bebauungsplan für die straßenbegleitende Bebauung an der Eyacher Straße übernommen.

2. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens insbesondere nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (kein Umweltbericht, keine zusammenfassende Erklärung) angewendet werden können.

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden eingehalten:

- festgesetzte Grundfläche beträgt nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m². Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete)

3. Planungskonzeption

3.1 Städtebauliches Konzept

Das **Plangebiet und dessen Umfeld** wird durch (dörflich) gemischt genutzte Grundstücke oder Grundstücksteile geprägt. Südlich des Plangebiets ist ein **Obstbau- und Brennereibetrieb** mit Hofladen und ca. 4 ha intensivem Obstanbau vorhanden, von dem entsprechende Emissionen (Lärm und Gerüche) ausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in Nachbarschaft zu diesem Betrieb eine Bebauung ermöglicht. Davon ausgehend, dass es sich hierbei um Wohngebäude handeln wird, entsteht grundsätzlich ein Konfliktpotenzial.

Neben der ursprünglichen Baustruktur mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden (teilweise leer stehend) und mehreren Wohngebäuden, befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet ein im Jahr 1970 genehmigtes Werkstattgebäude (Zimmereibetrieb).

Das Areal ist aufgrund der Nutzungen als faktisches Dorfgebiet einzuschätzen. Die bestehenden Dorfgebiete in Eckenweiler sind gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und landwirtschaftlichen Nutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude sind durch die noch teilweise ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen (Scheunen, Nutzgärten) in ihrem Umfeld vorgeprägt.

Dem soll auf planerischer Ebene insoweit Rechnung getragen werden, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Eyacher Straße“ als **Dorfgebiet** festgesetzt wird. Diese Festsetzung bildet die Nutzungen in der engeren und weiteren Umgebung ab. Damit soll u.a. die Existenz des Obstbaubetriebs gesichert und zugleich die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Landwirtschaft, Gewerbe und der im Dorfgebiet zulässigen Wohnnutzung am Ortsrand von Eckenweiler gewährleistet werden. In Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen; dadurch wird die Schutzwürdigkeit des Wohnens in Dorfgebieten entsprechend eingeschränkt.

Damit wird die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Konzeption weiterentwickelt, welche im nördlichen Bereich des Plangebiets die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorsah.

Bezug nehmend auf die umgebende Bebauung, ist eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant. Insgesamt ermöglicht der Entwurf die Realisierung von vier Bauplätzen. Mit dem Ziel einer guten Einbindung in die vorhandenen Baustrukturen erfolgt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m.

3.2 Erschließungskonzept

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt durch das Tiefbauamt und die Stadtentwässerung (SER) der Stadt Rottenburg am Neckar sowie das beauftragte Ingenieurbüro Kirn.

Der aktuelle Entwurf umfasst den Ausbau des Rohrdorfer Wegs und der Eyacher Straße sowie die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Böblinger Straße / Eyacher Straße / Holzstraße. Der geplante Ausbaustandard der Straßen variiert in Abhängigkeit von der Verkehrsbedeutung und -belastung und nimmt zudem Bezug auf die bestehende räumliche Situation.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich Böblinger Straße / Eyacher Straße / Holzstraße und mit dem Ziel einer guten Anbindung des Rohrdorfer Weges, ist die Realisierung eines Mini-Kreisverkehrs mit Umgestaltung der Einmündungsbereiche vorgesehen.

Regelquerschnitte (Bruttobreiten):

- Rohrdorfer Weg: ca. 4,40 m
- Eyacher Straße: ca. 6,65 m (einschl. 1,50 m Gehweg)

Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)

Gemäß § 45b Abs. Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Auf Grundlage dieses Gesetzes erfolgt die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen sowie von den Dach- und Hofflächen wird über einen Regenwasserkanal zum bestehenden Grabensystem geführt. Das bestehende Grabensystem samt Erschließungsgebiet wurde bereits in einem Hochwasserrückhaltekonzept berücksichtigt. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zum bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Kostenschätzung (Bruttokosten incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer):

Erschließungsmaßnahmen Baugebiet Rohrdorfer Weg:	ca. 96.000 EUR
Städtebauliche Maßnahmen Kreisverkehrsplatz/ Eyacher Straße:	ca. 175.000 EUR

4. Artenschutzrechtliches Gutachten

Auch in einem beschleunigten Verfahren sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung zu berücksichtigen. Zur Prüfung dieser Sachverhalte wurde vom Büro Menz Umweltplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (s. Anlage 4).

Die Prüfung kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

Durch das geplante Baugebiet „Westlich Eyacher Straße“ in Rottenburg-Eckenweiler kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Das Töten und Verletzen von besonders geschützten Vogelarten kann weitgehend vermieden werden, wenn in Gehölzbestände nur außerhalb der Fortpflanzungsphase der Tiere eingegriffen wird.

Das Beseitigen von Bäumen führt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten. Da höhlenbrütende Arten betroffen sind müssen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Vorgriff auf das Bauvorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wenn die betreffenden Bäume nicht erhalten werden können.

Gegen das Störungsverbot wird durch die geplante Entwicklung nicht verstoßen, da das Gebiet bereits jetzt stark durch die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt zu einem erheblichen Eingriff in einen Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie (Magere Flachland-Mähwiese). Zum Ausgleich wird die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Vorkommen des Knöllchen-Steinbrechs als wertgebendes Element unter Anwendung des Heumulchverfahrens empfohlen.

5. Bodenordnung

Zwischen den jetzigen Eigentümern und der Stadt Rottenburg am Neckar besteht Einigkeit über den Erwerb des Flst. Nr. 197, der Kaufvertrag liegt bereits unterschiftsreif vor.

Für die Realisierung des Erschließungskonzepts sind zudem Teilflächen der Flst. Nr. 201/1 und 199 erforderlich; entsprechende Verhandlungen werden durchgeführt, sobald die notwendigen Grunderwerbspläne vorliegen.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,63 ha	100 %
Dorfgebiet MD	0,40 ha	63 %
Verkehrsfläche	0,17 ha	27 %
Verkehrsgrün	0,06 ha	10 %

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

III. Ortschaftsrat Eckenweiler

Der Ortschaftsrat von Eckenweiler wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 20.01.2016 behandeln. Die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 26.01.2015 mündlich mitgeteilt.

Ulrich Bode