Stadt Rottenburg am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2018/236

07.09.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umwelt und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Dietweg-Ost" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Frommenhausen
- Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Frommenhausen	22.10.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	23.10.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

09.05.2000	GR	Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Dietweg“
27.04.2017	OR	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) und
30.05.2017	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Dietweg-Ost“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Dietweg-Ost“ in der Fassung vom 10.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 11.09.2018 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und

stimmt der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2018 zu.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Dietweg-Ost“ (Stand 10.09.2018)
2. Textteil (Stand 10.09.2018)
3. Begründung (Stand 10.09.2018)
4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

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

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Entwurf für das Gesamtareal ca. 7.400 € (brutto)
Bauleitplanung/Bebauungsplan ca. 11. 500 € (brutto)

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung ca. 2.100 € (brutto)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 4.400 € (brutto)
Tierökologische Untersuchungen ca. 1.600 € (brutto)

Schalltechnische Untersuchung Schreinerei ca. 4.400 € (brutto)
Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung Biogasanlage (Stufe 1) ca. 1.500 € (brutto)

Baugrund- und Gründungsgutachten 8.000 € (brutto)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			311.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	111.306 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	199.694 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:

Die jährlichen Folgekosten wurden mit rd. 10.530 € berechnet.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Baugebiets „Dietweg-Ost“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

27.04.2017	OR	Aufstellungsbeschluss (Empfehlungsbeschluss) (BV 2017/080)
30.05.2017	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan BV 2017/080/1
06.12.2017 bis 15.01.2018		Frühzeitige Behördenbeteiligung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand des Stadtteils Frommenhausen soll die derzeit ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt werden und auch mittelfristig die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätzen gesichert werden.

In Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ sollen die Bereiche entwickelt werden, welche sich in Verlängerung der bereits hergestellten Abzweigung vom Dietweg (Flst.Nr. 1917) befinden. Es können insgesamt ca. 14 Bauplätze geschaffen werden.

Der ca. **0,8 ha** große Planbereich wird
- im Norden durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 394,
- im Osten durch die Wegeparzelle Flst.Nr. 417/1,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Parzellen Flst.Nr. 415 und 416 sowie
- im Westen durch die Stichstraße Flst.Nr. 1917, die Wegeparzelle Flst.Nr. 1915/1 und die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Parzellen Flst.Nr. 421 und 422 begrenzt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 417, 418, 419, 419/1, 421/1 und 426.

Südlich und westlich angrenzende Grundstücke (Flst.Nr. 415, 416, 421, 422 u.a.) wurden nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dietweg-Ost“ einbezogen, da ein Erwerb der Flächen durch die Stadt aktuell nicht möglich ist. Außerdem besteht ein sehr hochwertiger

Streuobstbaumbestand. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat, soll künftig nur Bauland auf Flächen entwickelt werden, die auch im Eigentum der Stadt sind.

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 Dietweg Ost (W1) und der südliche Bereich als geplante Mischbaufläche Dietweg (M4) dargestellt. 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-ge-hölz	Sonst. Gehölz	Ge-wässer	Feucht-biotop	Mager-biotop	Expon. Lage	Vielfält. Landsch. bereich	Orts-bild	Klein-gär-ten
Dietweg-Ost	**W 1**	M 2	**xx**	**x**					**x**		**x**	
xx Eingriffe besonders stark												

Der Landschaftsplan enthält den Vorschlag zur weiteren Entwicklung, dass die vorhandene Böschung mit Feldhecke zwischen M 4 und W 1 aufgewertet und gesichert werden sollte; zudem sei ein Grünordnungsplan erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung „Dietweg-Ost“ werden auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Der aus ökologischer Sicht hochwertige Streuobstbestand im westlichen Teil der Wohnbaufläche W1 wird im Zuge des Bebauungsplans „Dietweg-Ost“ nicht überplant.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des vom 04.12.1972 fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Rossau I und Rossau II" des Zweckverbandes „Starzel-Wasserversorgungsgruppe“.

Die Wohnbaufläche W1 ist Teil eines Bodendenkmals in den Gewannen „Hülble“ und „Holderäcker“. Hier liegen Reste eines römischen Gutshofes, dessen genaue Ausdehnung nicht bekannt war. Daher wurden vom 19.02. bis 23.02.2018 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Die vom RP Tübingen (Landesdenkmalamt) durchgeführten Sondagen ergaben, dass im jetzt anstehenden Bauabschnitt keine archäologischen Befunde und Funde vorhanden sind. Diese Ergebnisse zusammen mit den Hinweisen, zu einer römischen Villa rustica in diesem Bereich, deuten darauf hin, dass der römische Fundplatz weiter im Osten als bislang angenommen zu lokalisieren ist. Die weiteren Baumaßnahmen können daher ohne Einbeziehung der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

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 „Dietweg“ an, rechtsverbindlich seit 07.07.2000.

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 Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer umfassenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

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 6.12.2017 im Zeitraum vom 07.12.2017 bis 23.01.2018 statt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen. Die eingegangenen Anregungen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 4).

4. Planungskonzeption

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt zum einen die allgemeinen Gegebenheiten in einem ländlichen Umfeld und zum anderen das direkte Umfeld in Form der vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen. Demzufolge ist eine lockere, durchgrünte Bebauung mit einer Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.
Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand von Frommenhausen eine „maßvolle“ Bebauung vorgesehen. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der südöstlich geneigten Hanglage sind insgesamt 14 Baugrundstücke vorgesehen. Es sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 495 m².

Auf der Grundlage der Erschließungsplanung (Stand: Vorplanung vom 15.06.2018) und des städtebaulichen Konzepts wird insgesamt eine wirtschaftliche Erschließung und eine ausgewogene Bebaubarkeit ermöglicht. Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wird über den vorhandenen Dietweg und die bereits hergestellte östliche Abzweigung (Flst.Nr. 1917) erfolgen; die bestehende Stichstraße soll in das Plangebiet verlängert werden. Diese Stichstraße verzweigt sich dann nach Norden und Süden, um die weiteren Bauflächen des vorliegenden Bebauungs-plans zu erschließen. Zugleich dient die nach Süden abknickende Stichstraße der eventuell späteren Erweiterung des Baugebietes (Mischgebiet) in südliche Richtung. Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt von 5,50 m geplant. Auf die Realisierung separater Gehwege soll auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Durchgangsverkehrs verzichtet werden. Auch auf die Realisierung eines Wendehammers kann verzichtet werden, da für größere Fahrzeuge im Bereich der nördlich gelegenen Verzweigung eine Wendemöglichkeit besteht.
Es sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen.

5. Gutachten / Planungen

Folgende Gutachten wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchungen.
  (Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; CEF-Maßnahme: Ausbringung von 9 Nisthilfen)
- Schalltechnische Untersuchungen im Hinblick auf die Lärmemissionen bestehender Anlagen bzw. Betriebe, welche sich im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden. Dabei handelt es sich einerseits um die südlich des Plangebiets gelegene Schreinerei und andererseits um die im Norden positionierte Biogasanlage.
  (Lärmwerte für ein WA sind eingehalten)
- Im Baugrund- und Gründungsgutachten wurde u.a. die Deckschichtenmächtigkeit wg. der Lage im fachtechnisch abgegrenzten WSG Rossau/Burgmühle untersucht.
  (Aussagen zur Gründung von Gebäuden, der Erschließung einschl. Kanal sowie Grundwasserschutz)

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

6. Bodenordnung

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft; ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. Voraussichtlich im I. Quartal 2019.

IV. Ortschaftsrat Frommenhausen

Der Ortschaftsrat wird die Beschlussanträge in seiner Sitzung am 22.10.2018 beraten, das Ergebnis wird in der Gemeinderatsitzung mündlich mitgeteilt.

K. Hellstern