



## Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

„Öchsner II“

Ergenzingen

Auslegungsbeschluss

Sitzung des Gemeinderats am 19.03.2019

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen



## Bebauungsplan „Öchsner II“ Auslegungsbeschluss

1. Plangebiet
2. Übergeordnete Planung / Verfahren
3. Umweltauswirkungen / Gutachten
4. Bebauungsplanentwurf
5. Weiteres Vorgehen / Termine
6. Beschlussvorschlag

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

**Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen** Lage im Stadtgebiet

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

Plangebiet

**Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen** Luftbild



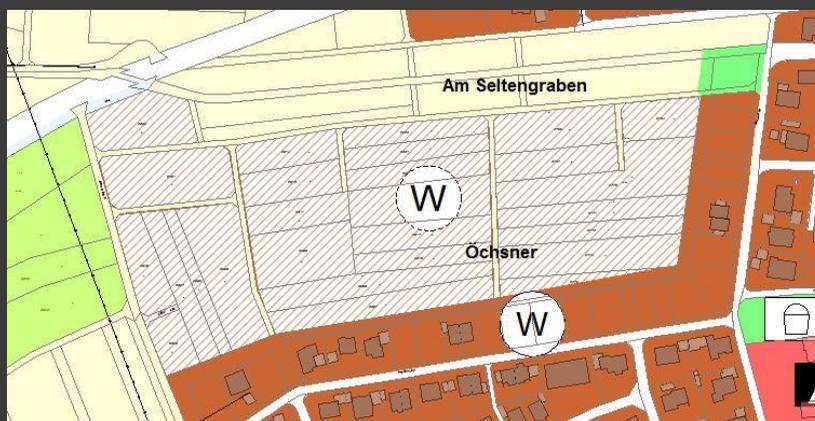
## Übergeordnete Planung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



## Flächennutzungsplan



|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| Stadtplanungsamt  | Rottenburg am Neckar<br>Baudezernat |  |
| <p><b>Verfahren</b></p> <p><b>Verfahrensart</b></p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird im <u>Regelverfahren</u> durchgeführt.<br/>         → Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Ausgleich erforderlich.</p> |                                     |   |
| Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen  |                                     | Verfahren   |

|   |                                     |   |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
|---|-------------------------------------|---|------------|----|--------------------------------------|------------|----|-----------------------|---------------------------|--|---------------------------------|------------|--|---------------------------------------|-------------------|-----------|--|------------|----|---------------------|
| Stadtplanungsamt  | Rottenburg am Neckar<br>Baudezernat |  |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| <p><b>Verfahrensstand</b></p> <table border="0"> <tr> <td>21.06.2017</td> <td>OR</td> <td>Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung</td> </tr> <tr> <td>27.06.2017</td> <td>GR</td> <td>Aufstellungsbeschluss</td> </tr> <tr> <td>02.05.2018-<br/>08.06.2018</td> <td></td> <td>Frühzeitige Behördenbeteiligung</td> </tr> <tr> <td>19.06.2018</td> <td></td> <td>öffentliche Informationsveranstaltung</td> </tr> <tr> <td><b>13.03.2019</b></td> <td><b>OR</b></td> <td><b>Vorberatung Auslegungsbeschluss</b></td> </tr> <tr> <td>19.03.2019</td> <td>GR</td> <td>Auslegungsbeschluss</td> </tr> </table> |                                     |   | 21.06.2017 | OR | Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung | 27.06.2017 | GR | Aufstellungsbeschluss | 02.05.2018-<br>08.06.2018 |  | Frühzeitige Behördenbeteiligung | 19.06.2018 |  | öffentliche Informationsveranstaltung | <b>13.03.2019</b> | <b>OR</b> | <b>Vorberatung Auslegungsbeschluss</b> | 19.03.2019 | GR | Auslegungsbeschluss |
| 21.06.2017  | OR                                  | Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung  |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| 27.06.2017  | GR                                  | Aufstellungsbeschluss   |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| 02.05.2018-<br>08.06.2018   |                                     | Frühzeitige Behördenbeteiligung   |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| 19.06.2018  |                                     | öffentliche Informationsveranstaltung   |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| <b>13.03.2019</b>   | <b>OR</b>                           | <b>Vorberatung Auslegungsbeschluss</b>  |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| 19.03.2019  | GR                                  | Auslegungsbeschluss   |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |
| Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen  |                                     | Verfahren   |            |    |                                      |            |    |                       |                           |  |                                 |            |  |                                       |                   |           |  |            |    |                     |



### Umweltauswirkungen/ Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders geschützte sowie streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung und ergänzenden tierökologischer Untersuchung hat ergeben:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Öchsner II“ verbleibt die Artengruppe der Vögel als einzige relevante Artengruppe zur Bewertung der potentiell eintreffenden Verbotsbestände im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans.



### Umweltauswirkungen/ Artenschutzrechtliche Prüfung

#### Tierökologische Untersuchung Vögel

Relevante Vorhabenswirkungen können für die Artengruppen der europarechtlich geschützten Vögel und Fledermäuse bestehen. Unter der Maßgabe der folgenden artspezifischen Maßnahmen können vermeidbare, vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der im Planbereich nachgewiesenen Vogelarten von vornherein unterbunden, gemindert bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden.

- **Rodungszeitfenster (Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr)**
- **Anbringen je 2 Nistkästen für Feldsperling und Star**

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Zeiten zur Baufeldbereinigung bzw. –vorbereitung eingehalten und die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren.



### Baugrund- und Gründungsgutachten

Die ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse ergab folgende Ergebnisse:

Der Baugrund besteht aus gering tragfähigem, oberflächennah anstehenden Lösslehm- und Verwitterungslehmböden. In der Verwitterungszone des Lettenkeupers sollte durch den relativ hohen Glühverlust keine Gründung erfolgen. In der Verwitterungszone des Oberen Muschelkalks nimmt die Tragfähigkeit zu, die sich in den Felsschichten des Oberen Muschelkalks weiter verbessert.

Gutachten beinhaltet Aussagen zur Gründung von Gebäuden, der Erschließung einschl. Kanal sowie Grundwasserschutz.



### Baugrundgutachten zur Festlegung der Deckschichtenmächtigkeit

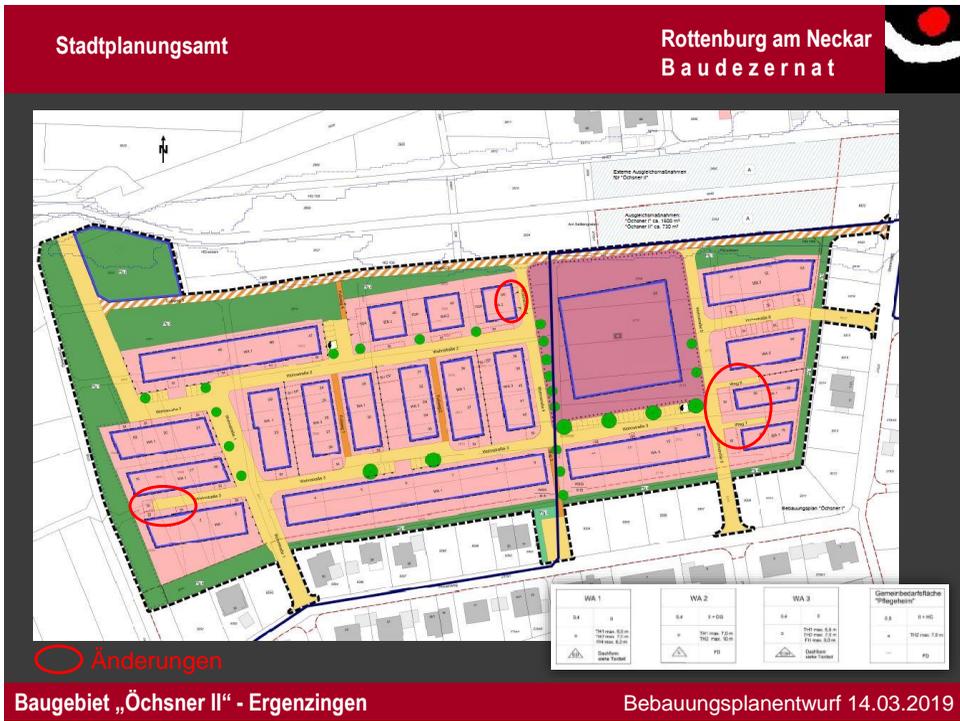
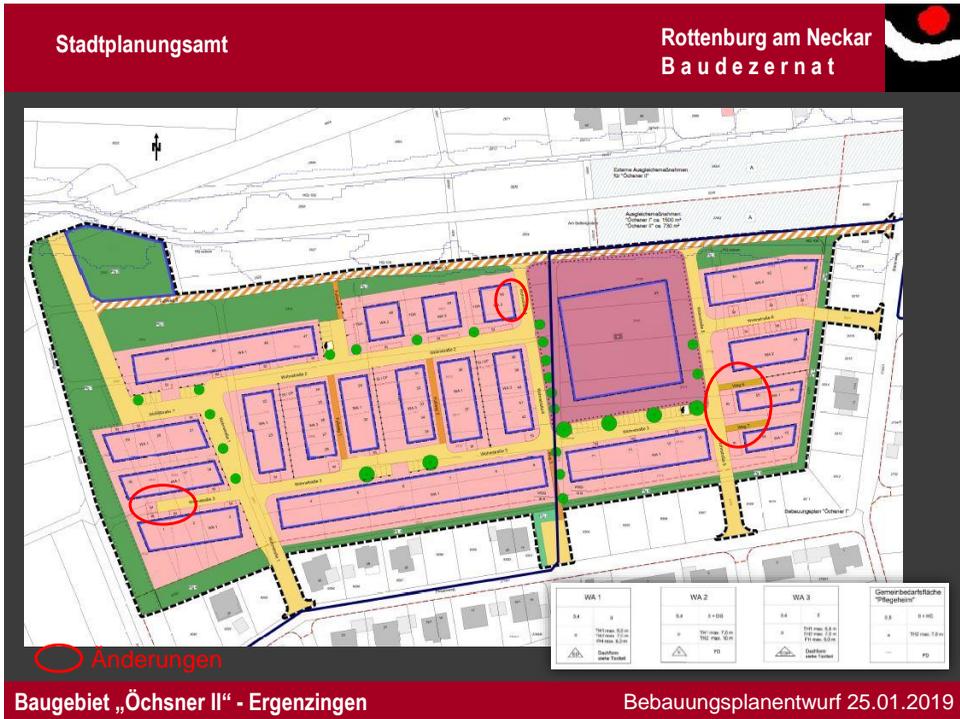
**Im Gutachten wurde die Deckschichtenmächtigkeit wg. der Lage in der Wasserschutzzone IIIA und IIIB untersucht.**

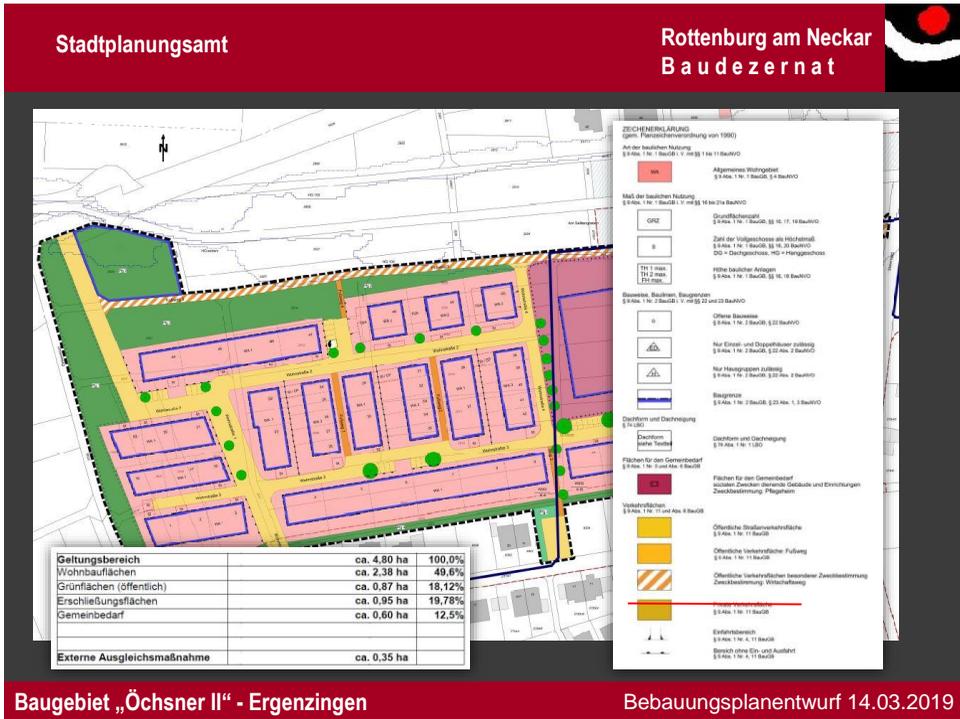
Im Untergrund des Plangebiets stehen die Kalksteine des Oberen Muschelkalks (Karstgrundwasserleiter) an. Diese werden hangaufwärts überlagert von den Schichten des Unteren Lettenkeupers sowie von Hangschutt bzw. Verwitterungslehm und Lösslehm.

In den Sondierungen zeigen sich unterschiedliche Mächtigkeiten der quartären Lehmablagerungen. Diese bestehen aus Verwitterungslehm, Lösslehm sowie Hangschutt. Es wurden Mächtigkeiten zwischen ca. 1,0 - 5,0 m ermittelt, wobei die Mächtigkeiten im Süden des Erschließungsgebietes größer sind als im Norden.

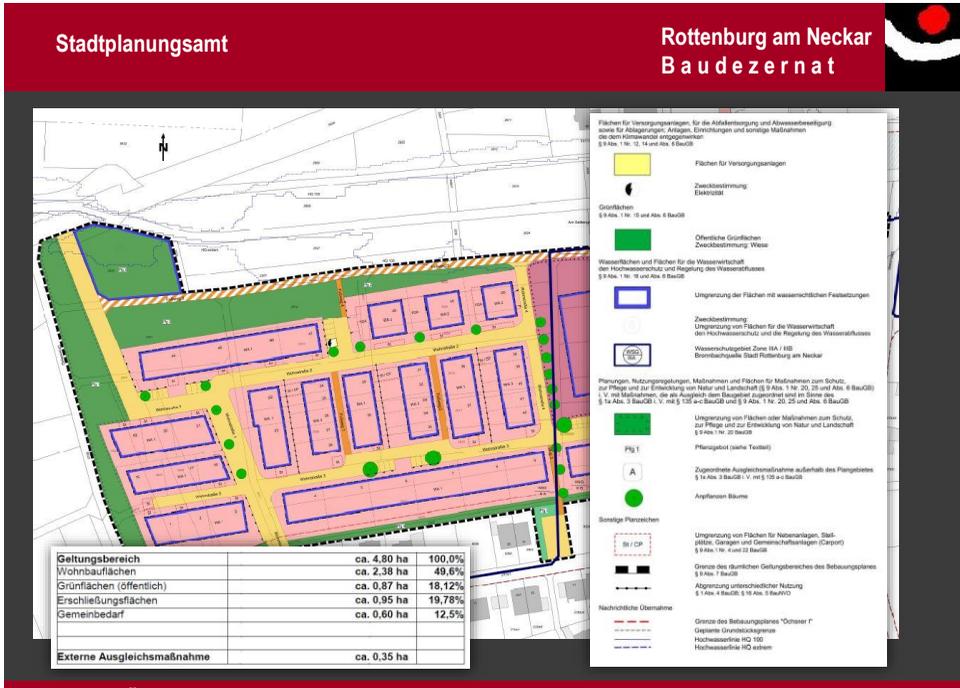
**Zum Schutz des im Muschelkalk vorhandenen Grundwassers ist nach Angaben des Landratsamts Tübingen in der Wasserschutzzone III eine Deckschichtenmächtigkeit von mind. 2 m bis zum Oberen Muschelkalk zu belassen.**







Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen Bebauungsplanentwurf 14.03.2019



Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen Bebauungsplanentwurf 14.03.2019

|   |  |   |                                |   |
|---|--|---|--------------------------------|---|
| <b>Stadtplanungsamt</b>                             |  | <b>Rottenburg am Neckar<br/>Baudezernat</b> |                                |  |
| <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>             |  |   |                                |   |
| Art der baulichen Nutzung:                          | Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ |   |                                |   |
| Maß der baulichen Nutzung:                          | Grundflächenzahl 0,4 (WA), Grundflächenzahl 0,5 (Pflegeheim)   |   |                                |   |
| Zahl der Vollgeschosse:                             | WA1+WA3 = II, WA2 = II+DG, Pflegeheim = II+HG  |   |                                |   |
| Höhe der baulichen Anlagen:                         | Maximale Trauf- und Firsthöhe  |   |                                |   |
| Bauweise:   | offene Bauweise (WA), abweichende Bauweise (Pflegeheim)  |   |                                |   |
| Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: | WA1+3 = Einzelhaus 3 WE, Doppelhaus 2 WE, Reihenhaus 1 WE<br>WA2 = Einzelhaus 8 WE                     |   |                                |   |
| Verkehrsflächen:                                    | Öffentliche Verkehrsfläche und <del>private Verkehrsflächen</del>                                      |   |                                |   |
| Versorgungsflächen:                                 | Zweckbestimmung: Elektrizität  |   |                                |   |
| Pflanzgebote:                                       | Bäume, private Grünflächen, Pfg 1, Pfg 2, Pfg 3, Pfg 4, externe Ausgleichsmaßnahmen                    |   |                                |   |
| <b>Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen</b>         |  |   | <b>Textliche Festsetzungen</b> |   |

|  |  |   |                   |   |
|--|--|---|-------------------|---|
| <b>Stadtplanungsamt</b>  |  | <b>Rottenburg am Neckar<br/>Baudezernat</b> |                   |  |
| <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  |  |   |                   |   |
| Aufgrund der Änderungen des Ortschaftsrates werden der Textteil und die Begründung vom 07.02.2019 angepasst. |  |   |                   |   |
| Textteil:  | I. Planungsrechtliche Festsetzungen  |   |                   |   |
| 2.3  | <b>Höhe baulicher Anlagen</b>  |   |                   |   |
|  | §§ 16, 18 BauNVO   |   |                   |   |
|  | [...]  |   |                   |   |
|  | 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 <del>überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstücks</del> Dachfläche einnehmen und die <del>maximal zulässige Firsthöhe eingehalten wird.</del> |   |                   |   |
|  | Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhalten.  |   |                   |   |
|  | [...]  |   |                   |   |
|  | ■ Änderungen   |   |                   |   |
| <b>Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen</b>  |  |   | <b>Änderungen</b> |   |



## Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Änderungen des Ortschaftsrates werden der Textteil und die Begründung vom 07.02.2019 angepasst.

Textteil: I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### ~~7.3 Private Verkehrsflächen~~

~~Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als private Verkehrsfläche herzustellen. Die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung bleibt den privaten Grundstückseigentümern vorbehalten.~~

Änderungen

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen

Änderungen



## Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Änderungen des Ortschaftsrates werden der Textteil und die Begründung vom 07.02.2019 angepasst.

Textteil: I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 12.6 Pflanzgebot „Privatgärten“ / private Grünfläche / nicht überbaute Flächen

[...]

**Im Bereich der versiegelten Flächen:**

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. Ziffer IV. 7.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

**Gartenfläche:**

Unterirdisch ist kein Pflanzbeet erforderlich. Die Mindestpflanzfläche von 2,40 x 2,40 m ist nachzuweisen.

[...]

Änderungen

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen

Änderungen

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <b>Stadtplanungsamt</b> | <b>Rottenburg am Neckar<br/>Baudezernat</b> |  |
|-------------------------|---|---|

## Hinweise

Aufgrund der Änderungen des Ortschaftsrates werden der Textteil und die Begründung vom 07.02.2019 angepasst.

Textteil: IV. Hinweise

7. **Pflanzliste**

|                  |        |  |
|------------------|--------|--|
| <u>Obstbäume</u> | Äpfel: | Remo   |
|                  |        | Börtlinger Weinapfel<br>Gehrens Rambour<br>Goldrenette von Blenheim<br>Öhringer Blutstreifling<br>Ontario<br>Rewena<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Schweizer Orangen<br>Welschisner |

[...]

Änderungen

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen</b> | <b>Änderungen</b> |
|---|-------------------|

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <b>Stadtplanungsamt</b> | <b>Rottenburg am Neckar<br/>Baudezernat</b> |  |
|-------------------------|---|---|

## Begründung

Aufgrund der Änderungen des Ortschaftsrates werden der Textteil und die Begründung vom 07.02.2019 angepasst.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

[...]

Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 5,20 m und 6,20 m. An den Hauptverkehrswegen sind einseitige Gehwege vorgesehen.

[...]

Es werden private Verkehrsflächen in untergeordnetem Umfang festgesetzt. Die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung bleibt somit den privaten Grundstückseigentümern vorbehalten.

Änderungen

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen</b> | <b>Änderungen</b> |
|---|-------------------|

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <b>Stadtplanungsamt</b> | <b>Rottenburg am Neckar<br/>Baudezernat</b> |  |
|-------------------------|---|---|

Änderungen

## Begründung

13. Planungs- und Erschließungskosten

**Kosten für die Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 41.000 € (inkl. Nebenkosten und MwSt.)

**Kosten für Fachgutachten und -planungen**

Den zu erstellenden Fachgutachten und –planungen entsprechen folgende Kosten:

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| Gesamtkosten (brutto)                               |     | NN €       |
| Baugrundgutachten 1 + 2                             | rd. | 21.000,- € |
| Habitusstrukturanalyse und SaP                      | rd. | 3.850,- €  |
| Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz) | ca. | 4.800,- €  |
| CEF-Maßnahmen                                       | ca. | NN €       |
| Erschließungsplanung                                | ca. | NN €       |

Kosten für die Erschließung

|  |     |     |             |
|--|-----|-----|-------------|
| Gesamtbaukosten (brutto)               |     | ca. | NN €        |
| Straßenbau einschl. Beleuchtung        |     |     | NN €        |
| Baugrundgutachten für die Erschließung |     |     | NN €        |
| Entwässerung                           | ca. |     | NN €        |
| Ausgleichsmaßnahmen                    | ca. |     | 280.234,- € |

|   |                   |  |
|---|-------------------|--|
| <b>Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen</b> | <b>Änderungen</b> |  |
|---|-------------------|--|

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| <b>Stadtplanungsamt</b> | <b>Rottenburg am Neckar<br/>Baudezernat</b> |  |
|-------------------------|---|---|

Änderungen

## Begründung

14. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurden am NN.NN.2019 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit rund NN € brutto jährlich ermittelt.

Für die Instandsetzung und Pflege der Nistkästen für Feldsperling und Star sowie der Fledermauskästen fallen jährlich ca. 250 € an.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

|   |  |     |      |
|---|--|-----|------|
| Gesamtkosten (brutto)   |  | ca. | NN € |
| Straßenunterhaltung   |  | ca. | NN € |
| Straßenbeleuchtung  |  | ca. | NN € |
| Kanalnetzunterhaltung   |  | ca. | NN € |
| Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün                             |  | ca. | NN € |
| Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) |  | ca. | NN € |

|   |                   |  |
|---|-------------------|--|
| <b>Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen</b> | <b>Änderungen</b> |  |
|---|-------------------|--|



### Frühzeitige Beteiligung

- Verkehrskonzept
- Landwirtschaft, Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betrieb
- Oberflächenwasserbeseitigung, Versiegelung von Flächen
- Naturschutz: Ausgleichsmaßnahmen, Verwendung von standortangepassten und gebietsheimischer Gehölze, insektenschonende Leuchtmittel, extensive Begrünung bei Flachdächern, Nisthilfen
- Lage im Wasserschutzgebiet, notwendige Deckschichtenmächtigkeit (Grundwasserschutz)



In der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage sind alle Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ausführlich dargestellt.

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Seite 1

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

Vorlage 2019/059 – Anlage 4

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 19.06.2018 durchgeführt. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt.

| Lfd. Nr. | Vorgetragene Stellungnahme  | Stellungnahme Verwaltung  |
|----------|---|---|
| 1        | <p><b>Verkehrskonzept</b></p> <p>Stellungnahme zur Infoveranstaltung Öchsner 2 am 19.06.2018 19 Uhr in Ergenzingen Thema Verkehrskonzept</p> <p>Wie sich am 19.06.2018 herauskristallisiert hat ist die Verkehrsanbindung von Öchsner 2 ein großes Problem.</p> <p>Schon bei Öchsner 1 sind die LKW über den Schulweg der Grundschule geleitet worden, weil die Edelmannstr., Donauschwabenweg und die Bismarckstr. nicht für die LKW die erforderliche Breite mit Fußgängerwegen haben. Das war ja im Verhältnis ein kleines Baugebiet.</p> <p>Wie Ortsvorsteher Reinhold Baur selber erwähnte ist die Stadt Rottenburg selbst im Zugzwang hier Gelder einzustellen und umzusetzen.</p> <p>Eine Erschließung von Öchsner 2 setzt die Verkehrsanbindung an der Ort voraus und muss vor Baubeginn erstellt sein!</p> <p>Das ist eine unabdingbare Forderung vor Baubeginn der Häuser/Altenheim in Öchsner 2 um die Unfallgefahr auf dem Schulweg /Königsbergerstr./Schulstr. nicht zu erhöhen.</p> <p>Die Erschließung über die alte B 14 würde im Kreuzungsbereich Baisinger Str. Horber Str. im jetzigen Zustand ohne Umbau der Kreuzung neue Probleme aufwerfen.</p> <p>Ein Baubeginn von Öchsner 2 ohne das erforderliche Verkehrskonzept/Ortsanschluss zu erstellen und umzusetzen ist grob fahrlässig.</p> | <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar hat die Ingenieurgesellschaft für Straßenbau Schlothauer und Wauer mit der Überprüfung und Analyse der Verkehrsknotenpunkte bzw. des Verkehrsflusses in Ergenzingen beauftragt. Die Untersuchung hat ergeben, dass das neue Wohngebiets „Öchsner II“ nur zu einer minimalen Verkehrserhöhung in den betroffenen Verkehrsbereichen führt. Der Verkehr aus dem neuen Gebiet „Öchsner II“ wird sich nicht störend auf Ergenzingen auswirken. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde im Ortschaftsrat (13.02.2019) ausführlich vorgestellt.</p> <p>Die Lage der Straßenanschlüsse an den Staren- und Pfauenweg sind durch das Baugebiet Öchsner I vorgegeben. Es ist ein Anschluss an den Starenweg im Osten und zwei Anschlüsse an den Pfauenweg im Süden vorgesehen. Zudem soll das Gebiet östlich des Drosselweges direkt an die Horber Straße (Alte B14) im Norden angebunden werden.</p> |

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage 4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx\Anlage 4 Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

1

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Seite 2

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>Das ist eine Bedingung an die Stadt Rottenburg sonst wäre die Auswahl von Öchsner 2 für ein zusätzliches Baugebiet eine Fehlentscheidung, wenn die Zufahrten nicht geregelt sind.</p>   |   |
| 2 | <p><b>Landwirtschaftlicher Betrieb</b></p> <p>Inwiefern ist im Bebauungsplanverfahren der Bestandsschutz des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs gesichert. Im Bezug auf Emissionen und Immissionen aus der Tierhaltung und der am Betrieb betriebenen Biogasanlage.</p>  | <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Das Regierungspräsidium Tübingen hat im Auftrag der Abteilung Landwirtschaft und Natur des Landratsamtes Tübingen für den landwirtschaftlichen Betrieb eine Berechnung der möglichen Emissionen durchgeführt. Dabei ist das RP zu dem Ergebnis gekommen, dass die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs aktuell nicht zu hoch sind. Bei einer Betriebserweiterung (bspw. durch Erhöhung des Tierbestandes) muss eine neue Bewertung stattfinden.</p>  |
| 3 | <p><b>Oberflächenwasserbewältigung</b></p> <p>I.</p> <p>Unser Land sieht sich einem sukzessiven Klimawandel gegenüber, im Zuge dessen, 100-jährige Hochwasser oft alle wenige Jahre vorkommen und durch Starkregenereignisse (geschuldet insbesondere neuerdings auftretenden statischen Gewittern) immense Wassereinträge in einem vergleichbar kleinen Bereich (gegenüber windgetriebenen Gewittern) auftreten und deshalb auch planerisch berücksichtigt werden müssen. Der Unterzeichner kann in der Umgebung der Kanzlei von Städten und Gemeinden berichten, die der Unterzeichner vertritt in denen in den letzten 2-3 Jahren Ereignisse stattgefunden haben (weggeschwemmte Bundesstraßen, Freilegung eines Establos den seit der Eiszeit niemand gesehen hat), die noch vor 10 Jahren nie denkbar gewesen wären. Diese Thematik hat der Gesetzgeber längst aufgenommen durch entsprechende Hochwasserkartierungen (die allerdings der Lage nicht ganz nachkommt) und verschiedene Novellen im Wasserbereich zuletzt die WHG Novelle zum 01.01.2013. In der Sache ist es also so, dass bezugnehmend auf die Versiegelung eines Ge-</p> | <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird im Textteil unter I. Nr. 10 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser das Thema Oberflächenwasserbewältigung behandelt (Zisternen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, Regenwasserkanal, Zuführung in Retentionsbecken, Einleitung in Vorfluter).</p> <p>Weiterhin werden im Textteil unter I. Nr. 11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB festgelegt (Minimierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß, Dachbegrünung bei DN &lt; 15', Begrünung Pfg's, ...).</p> |

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage 4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx\Anlage 4 Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

2

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Seite 3

|  |   |
|--|---|
| <p><b>biets</b> die Bewältigung der sich durch die <b>Versiegelung ergebenden Oberflächenwasserthematik</b> abgeleitet werden muss, hierzu müssen <b>Retentions- und Ableitungsmöglichkeiten geschaffen</b> werden, die an einem möglichen Anfall orientiert sind. Die bisher durchgeführten Ansätze für hydraulische Berechnungen helfen insoweit nicht. Für die Frage des „Ja“ oder „Nein“ eines Baugebietes – unabhängig vom sicherlich gegebenen stadtplanerischen Bedarf, was die Bevölkerungsentwicklung angeht – tritt die Frage der <b>Oberflächenwasserbewältigung</b> in den Vordergrund und ist zur Möglichkeit einer Gebietsentwicklung vordringlich zu behandeln. Im Zuge der ausliegenden (umweltrelevanten) Informationen erschließt sich dem Unterzeichner ein diesbezüglich schlüssiges Konzept nicht. Die Angelegenheit muss also <b>vertieft eingearbeitet werden</b>.</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>In der Angelegenheit sind – gerade nach Maßgabe der letzten WHG Novellen – auch die <b>Interessen</b> unser Mandatschaft als Eigentümer des Grundstücks <b>Flist_Nr. 7409</b> Gewand „Weiß“ zu <b>berücksichtigen</b>.</p> <p>(...)</p> <p>Nunmehr <b>gewinnt</b> der Vorgang aber durch die <b>neue Baugebietsausweisung</b> einen planerischen Ansatz im Zuge dessen nun auch korrekt im Bebauungsplanverfahren darauf eingegangen werden muss.</p> | <p>Das im fortfolgenden der Stellungnahme beschriebene Flist.Nr. 7409 liegt außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Nachfolgend die Stellungnahme des Fachamtes (TBA/SER):</p> <p>Das Wasserhaushaltsgesetz legt in § 55 Abs. 2 fest, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Stadt hat in den letzten Jahren <b>umfangreiche Aufwendungen für den Hochwasserschutz unternommen</b>. So wurde das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Gottefinger Tal mit 64.000m³ Nutzinhalt im Oberwasser von Ergenzingen am Seitenbach gebaut.</p> <p>Für die Ortslage Ergenzingen wurde 2018 die <b>Verdölung des Seitenbaches</b> im Rahmen der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten hinsichtlich der Leistungsfähigkeit überprüft. <b>Im Ergebnis wird sich die Überschwemmungsfläche nur noch auf das HQ extrem in der Ortslage beschränken</b>.</p> <p>Das HRB Mönchweg wurde erweitert. Das Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost ist mit einem Regenrückhaltebecken ausgerüstet. <b>Für die Erweiterung Öchsner II werden entsprechende Vorkehrungen getroffen.</b></p> |
|--|---|

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage\_4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

3

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen
Stellungnahmen

Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar  
Baudezernat

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Seite 4

|  |   |
|--|---|
|  | <p>In der Arbeitshilfe zur DIN 19700 der LUBW sind Festlegungen zum Hochwasserschutzgrad einzelner Flächennutzungen aufgeführt. Für landwirtschaftliche Flächen wurde kein Hochwasserschutz festgelegt. Eine verteilte Planung ist hier als einbeherrlich zu betrachten. Berechnungen werden in erster Linie für den Schutz von bebauten Grundstücken und Menschenleben, die einen hohen Hochwasserschutzgrad besitzen, durchgeführt.</p> <p>Das Flurstück 7409 befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Seitenbaches. Durch die Erschließung des Baugebietes Seitengraben und bisher erfolgter Hochwasserschutzmaßnahmen verändert sich die Situation für das betreffende Flurstück nicht negativ.</p> |
|--|---|

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage\_4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

4

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen
Stellungnahmen

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
**Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Seite 5

**B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.05.2018 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<br>Abteilung 40<br>Wilhelm-Keil-Straße 50<br>72072 Tübingen<br><br>Schreiben vom 18.06.2018<br>Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V) | <p><b>Naturschutz</b></p> <p>Hinweise:<br/>Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine <b>Eingriffs-Ausgleich-Bepflanzung zu erstellen und sind Ausgleichsmaßnahmen</b> entsprechend der Eingriffsregelung zu formulieren. Der Raum Ergenzingen befindet sich in der Kulisse des Rebhuhnschutzprojektes des Landkreises Tübingen. Begrüßt würde eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen an die Schutzmaßnahmen des Projektes.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzungen empfehlen wir, innerhalb des Bebauungsplanes <b>standortangepasste, gebietsheimische Gehölze</b> vorzusehen. Bei den Flächen, die an den Außenbereich angrenzen, ist die <b>gebietsheimische Bepflanzung Pflicht</b>. Ebenso ist darauf zu achten, dass ausreichend Freiraum für den Wurzelraum eingeplant wird.</p> <p>Es ist auf <b>inhaltschonende Leuchtmittel</b> nach neuem Stand der Technik und eine Reduzierung auf die Mindestbeleuchtung zu achten. Des Weiteren empfehlen wir die <b>extensive Dachbegrünung bei Flachdächern</b>.</p> <p>Die in der Artenschutzprüfung genannten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (<b>Nisthilfen</b>) sind zu lokalisieren. Wir bitten um eine kartographische Darstellung, wo die Nisthilfen angebracht werden sollen.</p> | <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Zustimmung</b><br/>Im Textteil wird unter Ziffer IV, Nr. 7 die Pflanzliste aufgeführt, welche die Verwendung von standortangepassten und gebietsheimischen Gehölzen vorgibt.</p> <p><b>Zustimmung</b><br/>Wird im Textteil unter Ziffer I Nr. 13.6 und Nr. 15 berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Die Standorte werden im Einvernehmen mit der Umweltbeauftragten und dem Ortsvorsteher festgelegt.</p> |

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage\_4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx\Anlage 4 Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

5

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen

Stellungnahmen

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
**Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung**

Seite 6

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p><b>Umwelt und Gewerbe</b></p> <p><b>GrundwasserWasserschutzgebiet</b><br/>Das Plangebiet liegt in der Zone III A / III B des Wasserschutzgebiets (WSG) „Bronnbachquelle“. Es gelten damit die entsprechenden Verbote der WSG-VO. Im Bebauungsplan sollte eine Kennzeichnung des WSG erfolgen und auf die WSG-VO hingewiesen werden.</p> <p>Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Siedlungen und Gebäuden ist in der Zone III A verboten, wenn keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser verbleibt. Zum Schutz des zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Oberen Muschelkalks ist eine <b>mindestens 2 m mächtige Deckschicht notwendig, in die nicht eingegriffen werden darf</b>.</p> <p>Für das Baugebiet wurde durch die HPC AG ein Baugrundgutachten (Datum: 16.01.2016) erstellt. Diesem ist zu entnehmen, dass insbesondere im nördlichen Planbereich die Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk teilweise nicht ausreichend sein dürften, um <b>Unterkellungen bzw. unterirdische Zisternen</b> zu errichten. Welche Baugrundstücke konkret eine ausreichende Deckschicht aufweisen, kann auf Grundlage des Gutachtens nicht beurteilt werden, weshalb letztlich von den künftigen Erwerbem <b>grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen</b> und dann im jeweiligen Einzelfall zu prüfen wäre, ob Unterkellungen/Zisternen möglich sind. Wir regen stattdessen an, im Zuge der weiteren Planung die Deckschichtmächtigkeit im Plangebiet engmaschiger zu untersuchen, so dass bereits im Bebauungsplan konkret festgelegt werden kann, auf welchen Baugrundstücken eine Unterkellung/Zisternen möglich sein werden.</p> | <p><b>Zustimmung</b><br/>Die Wasserschutzzonen III A und III B sind im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Im Textteil wird unter Ziffer I, Nr. 13.5 auf den Grundwasserschutz hingewiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Die Deckschichtmächtigkeit wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens zur Festlegung der Deckschichtmächtigkeit von der HPC AG Rottenburg engmaschig untersucht. Das Gutachten vom 24.08.2018 dient dennoch lediglich punktuellen Aufschlüssen im Baugebiet; da aufgrund der Heterogenität des Untergrundes nicht auf die Deckschichtmächtigkeit benachbarter Bereiche gesichert geschlossen werden kann. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit (z.B. von Unterkellungen, Zisternen, etc.) muss mit dem Bauamttrag eines jeden einzelnen Bauvorhabens ein vorhabenbezogenes Gutachten mit Angabe der Deckschichtmächtigkeit bei der Genehmigungsbehörde vorgelegt werden (siehe Textteil Ziffer I. 2, Nr. 3).</p> |
|--|--|---|

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage\_4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx\Anlage 4 Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

6

Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen

Stellungnahmen



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Seite 7

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Gemäß dem Baugrundgutachten werden bei der Errichtung der Gebäude u.U. Bauwasserhaltungen (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar. Ein entsprechender Hinweis sollte in den Textteil aufgenommen werden.</p> <p><b>Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet</b><br/>Das Plangebiet umfasst das Flt.Nr. 2764. Dieses liegt räumlich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Seitenbachs und im Bereich eines HQ<sub>100-jähr.</sub></p> <p>Im Hinblick auf das gesetzliche Bauverbot sollte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet keine bebaubare Fläche ausgewiesen werden.</p> <p>Für den Bereich des HQ<sub>100-jähr.</sub> gilt kein gesetzliches Bauverbot. Nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jedoch die Gefahrenlage im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Von hier aus wird angeregt, auch im Bereich des HQ<sub>100-jähr.</sub> bauliche Anlagen auszuschließen.</p> <p><b>Gewässerrandstreifen</b><br/>Der Gewässerrandstreifen entlang des Seitenbachs und die entsprechenden Restriktionen (insbesondere das Bauverbot) sind im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen</p> <p><b>Niederschlagswasserbeseitigung</b><br/>Soweit den Unterlagen bislang zu entnehmen ist, soll das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Straßenoberflächenwasser ?) offenbar gedrosselt (über Zisternen auf den Baugrundstücken) in den Seitenbach (offene Gräben / Regenwasserleitungen ?) eingeleitet werden. Die Art</p> | <p><b>Zustimmung</b><br/>Im Textteil wird unter Ziffer I Nr. 13.5 „Grundwasserschutz“ der Hinweis mit aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird im Bebauungsplan so angepasst, dass bauliche Hauptanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Außerhalb des Plangebiets.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Zisternen (auf den Baugrundstücken) gesammelt und genutzt. Nicht genutztes Dachflächenwasser und der unbelastete, nicht versickernde Niederschlags-</p> |
|--|--|---|

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage 4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx\Anlage 4 Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

7



**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Öchsner II" in Rottenburg am Neckar - Ergenzingen**  
Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Seite 8

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>und Weise der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist noch detailliert zu planen und durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zu regeln.</p> <p><b>Landwirtschaft</b><br/>Bei der überplanten Fläche handelt es sich laut digitaler Flurbilanz um Vorrangflur I, überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden), die für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzuzubehalten sind. Umwidmungen, z. B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u. a. m., müssen ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Durch die Planung gehen ca. 4,6 ha beste Ackerböden verloren. Da die bewirtschafteten Schläge im Vergleich zu anderen Flächen im Kreis Tübingen relativ klein sind, und sich das geplante Wohngebiet an einem Hang befindet, können die agrarstrukturellen Belange zurückgestellt werden.</p> <p>Nördlich des geplanten Wohngebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und Biogasanlage. Bezüglich der Abschätzung der Emissionen wurden die Bauakten des landwirtschaftlichen Betriebs von der Baurechtsbehörde Rottenburg angefordert. Erst nach der Berechnung der möglichen Emissionen kann eine Aussage bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens getroffen werden.</p> <p>Da noch keine Ausgleichsmaßnahmen geplant sind und die Belange der Landwirtschaft nicht dargestellt wurden, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Im Rahmen der Planung von Ausgleichsmaßnahmen wird angeregt, den Oberboden auf anderen Ackerflächen aufzutragen, da es sich bei den Ackerflächen im Plangebiet um hochwertige</p> | <p>wasser der Stellplätze werden im Regenwasserkanal gesammelt und einer Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugeführt und von dort gedrosselt in den Vorfluter (Seitenbach) eingeleitet. (siehe Textteil Ziffer I. Nr. 12).</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b><br/>Die Berechnung der Emissionen durch das Regierungspräsidium Tübingen hat ergeben, dass die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs nicht zu hoch sind und somit keine Auswirkungen der Zulässigkeit des Vorhabens entgegenstehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> |
|--|---|---|

S:\61-1\_Stadtplanung\03\_Stadtteile\07\_Ergenzingen\Baugebiet\Oechsner II\3\_Auslegungsbeschluss\Gremien\Anlagen\2019-059\_Anlage 4\_Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx\Anlage 4 Tabelle STN\_Auslegungsbeschluss.docx

8







### Geplantes weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen  
→ Bekanntmachung im Rottenburger Mitteilungsblatt  
Auslegungsunterlagen einsehbar im Rathaus Kernstadt, der Verwaltungsstelle und im Internet
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Einholung von Stellungnahmen
- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung - Unterrichtung und Möglichkeit für Anregungen / Stellungnahmen im Auslegungszeitraum
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung durch den Ortschafts- und Gemeinderat
- Satzungsbeschluss durch den Ortschafts- und Gemeinderat
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)



### Beschlussantrag

Der Gemeinderat

- übernimmt die vom Ortschaftsrat empfohlene Änderungen:
  - Die Verlängerung des westlichen Stichwegs Wohnstraße 3 um fünf Meter und die Wege 6 und 7 sollen als öffentliche Straßen ausgewiesen werden
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Öchsner II“ in der Fassung vom **14.03.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom **14.03.2018** gemäß § 74 LBO,
- beschließt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten
- stimmt der Begründung in der Fassung vom **14.03.2018** und dem **Umweltbericht** in der Fassung vom **07.02.2019** zum Bebauungsplan zu.

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar  
Baudezernat



Plangebiet



Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen

Zufahrt Pfauenweg / Starenweg

Stadtplanungsamt

Rottenburg am Neckar  
Baudezernat



Plangebiet



Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen

Plangebiet Bestandssituation

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar Baudezernat

Plangebiet



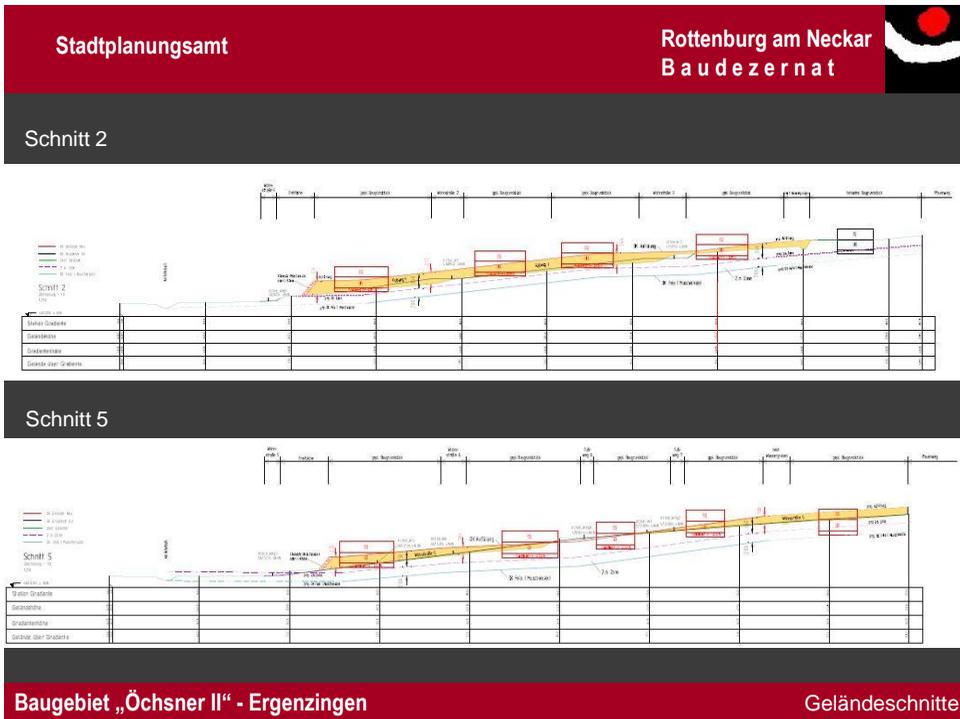
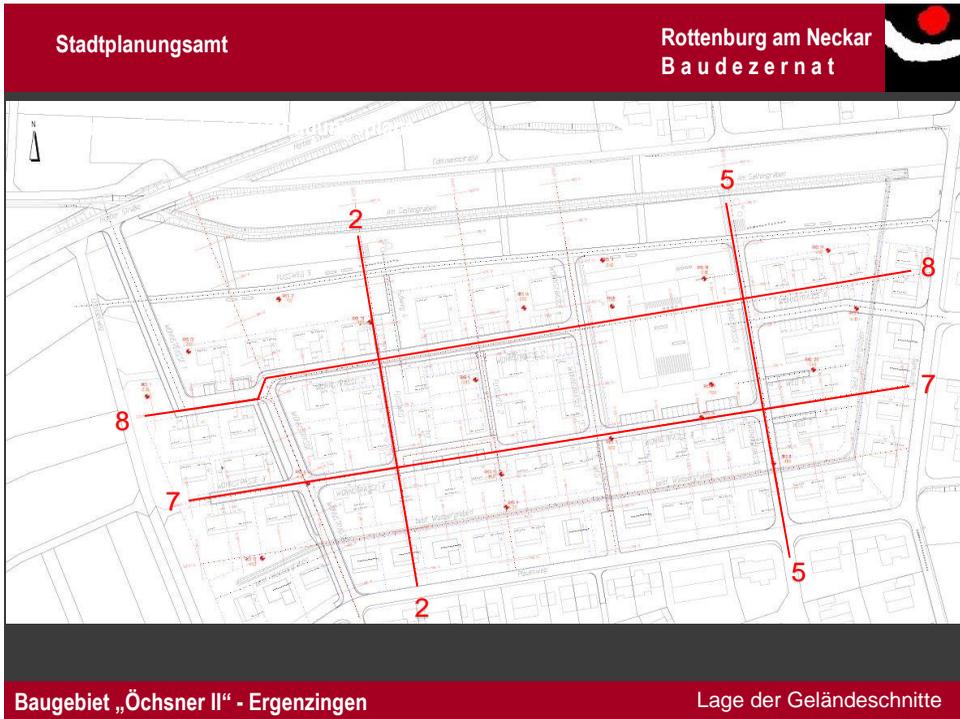
Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen Plangebiet Bestandssituation

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar Baudezernat

Plangebiet



Baugebiet „Öchsner II“ - Ergenzingen Plangebiet Bestandssituation

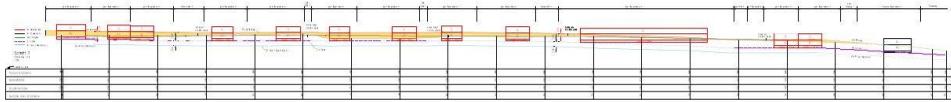


Stadtplanungsamt

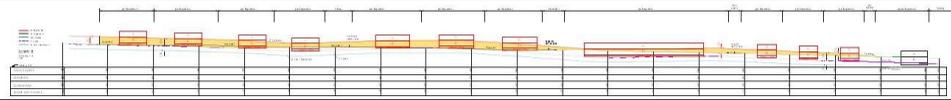
Rottenburg am Neckar  
Baudezernat



Schnitt 7



Schnitt 8



Baugebiet „Öchsner II“ - Ergänzungen

Geländeschnitte