



Beschlussvorlage Nr. 2022/031

01.02.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Ebene und Schelmenäcker - Neufassung" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Wendelsheim
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
- Beschluss zur Aufhebung des Ortsbauplans "Ebene und Schelmenäcker"

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	21.02.2022	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	22.02.2022	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

26.05.2020 GR Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“
 (BV 2020/083) (Parzellen Nr. 2449, 2452/1 teilweise, 2461 und 2446)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ 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 01.02.2022 umgrenzten Bereich; es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ in der Fassung vom 01.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 01.02.2022 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 01.02.2022 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten,
- beschließt die Aufhebung des seit 24.11.1953 rechtsverbindlichen Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ (s. Anlage 1) gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB,
- stimmt zu, dass die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2022 die Begründung für die Aufhebung beinhaltet und
- beschließt das Aufhebungsverfahren im Zuge des Verfahrens zur Neufassung durchzuführen.

Anlagen:

1. Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953
2. Bebauungsplanentwurf „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ (Stand 01.02.2022)
3. Textteil (Stand 01.02.2022)
4. Begründung (Stand 01.02.2022)
5. N-Check

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung (Bebauungsplan/FNP-Berichtigung) wird vom Stadtplanungsamt durchgeführt; dies entspricht einem Honorarvolumen (HOAI) von ca. 36.450 € (brutto).
Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung in Höhe von ca. 2.090 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	241.239 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	0 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	241.239 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	2.000 EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	239.239 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:
1.600 €/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: Annabell Widmaier, Gabriele Klein

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung:

I. Sachstand

0. Bisherige Beratungen

Die Entwicklung des bestehenden Baugebietes „Ebene und Schelmenäcker“ wurde in den Gremien seit 2009 wie folgt beraten. Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

- | | | |
|-----------------------------|------|--|
| 27.04.2009
(BV 9/2009) | OR | Ortsbauplan soll nicht komplett aufgehoben werden, sondern je nach Dringlichkeit in einzelnen Quartieren überplant werden. |
| 25.05.2011 | OR | Beschluss zur Klausur vom 06.04.2011:
Nachverdichtung für Quartiere 1 bis 3 (Roßbergstraße und südwestl. Kornbühlstraße) bei Nachfrage; Quartiere 4 und 5 (südl. Schelmenstraße und südl. Kornbühlstraße) nicht überplanen. |
| 04.07.2011
(Sachvortrag) | OR | Empfehlungsbeschluss: keine Nachverdichtung der Quartiere 4 und 5 und kein Bebauungsplanverfahren zur Nachverdichtung |
| 01.04.2019
(BV 2019/080) | ORnö | Vorberatung: Darstellung möglicher Änderungen der überbaubaren Flächen aus städtebaulicher Sicht für die Quartiere 1 bis 3:
- für Quartiere 1 und 2 (textliche Rahmenbedingungen)
- für Quartier 3 (Entwurf von 08/2018: Nachverdichtung mit kleiner Stichstraße; erforderlicher Vertrag mit beteiligten Erbengemeinschaften wurde aber nicht unterzeichnet.)
Änderungsverfahren wurde nicht eingeleitet. |
| 03.02.2020 | ORnö | Vorberatung für Quartier 1 (Roßbergstraße) |
| 04.05.2020
(BV 2020/083) | OR | Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Roßbergstraße“ (Parzellen Nr. 2449, 2452/1 teilweise, 2461 und 2466) |
| 26.05.2020
(BV 2020/083) | GR | Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“ |
| 22.06.2020 | ORnö | Bebauungsplan „Quartier Roßbergstraße“: Bebauungsvariante 2 ausgewählt; Erschließung durch Ausbau der Roßbergstraße; Bauverpflichtung innerhalb von 10 Jahren |
| 16.11.2020 | OR | Sachstand |
| 31.05.2021 | ORnö | Vorberatung bzgl. Bauanfragen |

1. Planungsanlass und Planbereich

Seit dem Jahr 2009 wurden mehrere Anfragen zur Bebauung von Grundstücken in dem am östlichen Rand des Ortszentrums von Wendelsheim gelegenen Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ an die Stadt Rottenburg am Neckar gerichtet. Die betreffenden Grundstücke waren anhand der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben durch den Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ aus den 1950er Jahren mit Bauverbot belegt oder noch nicht erschlossen.

Es stellte sich außerdem die Frage, wie eine maßvolle Nachverdichtung in dem Baugebiet ermöglicht werden kann entsprechend dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die damalige Prüfung mit Einteilung in fünf Quartiere zeigte auf, dass es im Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ durchaus Potenziale zur Nachverdichtung gibt. Diese befinden sich zum einen im Bereich von unbebauten erschlossenen Grundstücken, sog. Baulücken. Zum anderen aber auch in Bereichen, die auf Grund der „engen“ Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen derzeit nicht genutzt werden können. Auf der Basis des seit 24.11.1953 rechtsverbindlichen Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ (siehe Anlage 1) können dort keine Baugenehmigungen erteilt werden. Zur Bebauung der betreffenden Flächen ist eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

Nachverdichtungspotenziale waren mehrfach quartiersweise betrachtet worden; verschiedene Konzepte wurden auf Initiative der Eigentümer skizziert. Die Planungen gerieten auf Grund der Flächenverfügbarkeit bzw. Kostentragung der erforderlichen Erschließungen ins Stocken. Für das „Quartier Roßbergstraße“ hat der Gemeinderat am 26.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Mittlerweile könnten weitere zusätzliche Baumöglichkeiten in Form von Bestandsergänzungen oder eigenständigen Gebäuden im gesamten Gebiet angestrebt werden, die noch nicht bekannt sind. Daher wird ein Planverfahren zur Nachverdichtung für das gesamte Gebiet als sinnvoll erachtet, in dem gleichzeitig die frühere Planung anhand des Bestandes aktualisiert werden kann. Anstelle der bisherigen Quartiersbetrachtungen und „abschnittsweisen“ Planänderungen soll nun der gesamte Bereich des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ mit einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB überplant werden.

Für den bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ wird im Zuge der Neufassung auch ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Mit der Neufassung verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplans wird teilweise abweichend vom bisherigen Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ abgegrenzt: Die Randbereiche zum Ortszentrum werden nicht mehr einbezogen. Dort wird die Zulässigkeit von Vorhaben in den betreffenden Bereichen künftig nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Ebenso entfällt der nördliche Abschnitt der Kelterstraße ab Parzelle Nr. 2593, der bisher mit einer Grünzone überplant war. Dieser Bereich wird in das projektierte Plangebiet an der Schönblickstraße einbezogen (siehe Begründung, Anlage 2).

Mit dem neuen Geltungsbereich ergibt sich auch eine Überlagerung des im Osten angrenzenden Bebauungsplans „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966. Ein Teil der Parzelle Nr. 2446 und die begradigten Einmündungsbereiche in die Schwabstraße werden in die Neufassung einbezogen.

Der rund 4,7 ha große Planbereich der Neufassung wird wie folgt begrenzt (siehe Anlage 2):

- im Norden durch die bebauten Wohnbaugrundstücke an der Schönblickstraße (nördlich angrenzend an die Bebauung Kelterstraße Nr. 13 bis 27) und die Wegparzelle Nr. 2614/1,
- im Nordosten durch den Bebauungsplan „Obere Ebene“, rechtsverbindlich seit 04.05.1993, durch die Straße „In der Ebene“, Parz. Nr. 2430/4 (ab der Einmündung der Kornbühlstraße, Parz. Nr. 2469/1),

- im Osten durch den Bebauungsplan „Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 25.08.1966, durch die bebauten Parzellen Nr. 2441 (In der Ebene 14) und Nr. 2442 (Schwabstraße 15) sowie die Schwabstraße (Parz. Nr. 2433/1),
- im Süden durch die Landesstraße L 371 (Parz. Nr. 2290/1) und die Wurmlinger Straße (Parz. Nr. 98/4) bis zur Parzelle Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35),
- im Südwesten durch die Parzellen Nr. 2317/4 (Wurmlinger Straße 35), Nr. 2317/6 (Kornbühlstraße 16/1) und Nr. 2316 (Wurmlinger Straße 31),
- im Westen durch die Parzellen Nr. 2313/5 (Schelmenstraße 8/3), Nr. 2315/1 (Schelmenstraße 12), Nr. 107/2 (Schelmenstraße 11), Nr. 110 (Kelterstraße 12) und Nr. 110/2 (Kelterstraße 14),
- im Nordwesten durch die Parzellen Nr. 2605/1 (Kelterstraße 11) und Nr. 2605/2 (Kelterstraße 11/1).

Die nördlich gelegenen Teilbereiche (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) des bestehenden Baugebietes sind durch ihre steile Süd-West-Hanglage gekennzeichnet. Die südlich daran anschließenden Bereiche weisen ein geringeres Gefälle auf.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

2.1 Fachplanungen und Flächennutzungsplan

Wasserschutzgebiet: Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B der Wasserfassung Rottenburg-Kiebingen der Ammertal-Schönbuch-Gruppe (Erweiterung des Wasserschutzgebietes zur Grundwasserfassung des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Wasserversorgungsgruppe; Rechtsverordnung des Landratsamtes Tübingen vom 07.11.2007). Diese Rechtsverordnung wird nachrichtlich übernommen.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 17.12.2021) ist die Fläche des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ als Misch- und Wohnbaufläche im Bestand dargestellt: der Teilbereich westlich der Kornbühlstraße als Mischbaufläche, die Teilbereiche östlich der Kornbühlstraße und nördlich der Kelterstraße als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2 Planungsgrundsätze zur Entwicklung von Bauflächen

Zur Entwicklung von Bauflächen sollen laut Gemeinderatsbeschluss nur noch Bauflächen entwickelt werden, wenn die Stadt Rottenburg am Neckar Eigentümerin der dortigen Flächen geworden ist. Diese Planungsgrundsätze gelten in erster Linie für die Baulandentwicklung im Außenbereich. Im Innenbereich stellt sich die Sachlage differenzierter dar, insbesondere, wenn das betrachtete Gebiet bereits überplant bzw. schon bebaut ist. Im vorliegenden Fall ist es zur Stärkung der Innenentwicklung sinnvoll, weitere Baumöglichkeiten durch einen neu gefassten Bebauungsplan zu schaffen.

2.3 Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“, rechtsverbindlich seit 24.11.1953, setzt als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB Erschließungsstraßen und überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit Baulinien sowie Bauverbotsflächen fest. Entlang der Erschließungsstraßen sind „vordere“ Baulinien als Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Daran schließen sich großzügig bemessene nicht überbaubare Flächen als „Grünzone“ in den rückwärtigen Bereichen an. Die überbaubaren Flächen weisen unterschiedliche Tiefen und Abstände zur jeweiligen Erschließungsstraße auf.

Das Gebiet „Ebene und Schelmenäcker“ wurde teilweise abweichend von der ursprünglichen Planung realisiert. Einige der geplanten Erschließungsstraßen sind nicht gebaut worden (zwei westlich der Kornbühlstraße vorgesehene Straßen und der östliche Teil der Roßbergstraße; der westliche Teil der Roßbergstraße ist nur provisorisch angelegt). Auch die Bebauung spiegelt nicht über-

all die zugrundeliegende Planung wieder. Bei mehreren Grundstücken (z.B. im Bereich der Kelterstraße) sind die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich ihrer Baulinien nur andeutungsweise eingehalten.

Viele Grundstücke, deren Größe nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Flächen entspricht, verfügen über sehr großzügig dimensionierte Freiflächen. Auf der Grundlage des Ortsbauplans sind dort keine zusätzlichen Gebäude möglich. Nur in einzelnen Fällen bestehen Möglichkeiten für untergeordnete An- und Erweiterungsbauten an den Bestand. Für eine maßvolle Nachverdichtung des gesamten Gebietes muss neues Planungsrecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

2.4 Dorfbildsatzung

Der Ortsbauplan „Ebene und Schelmenäcker“ befindet sich mit seinem westlichen Abschnitt im Regelungsbereich der „Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen“ (Dorfbildsatzung) vom 29.03.1985.

Für den Geltungsbereich der Neufassung, der keine Strukturen des Ortskerns mehr enthält, soll die Dorfbildsatzung künftig nicht mehr gelten. Dadurch werden die Parzellen Nr. 2315 (anteilig), 2317/1 (anteilig), 2317/3 und 2320 im Bereich Kornbühl-/Schelmenstraße, die bislang innerhalb der Dorfbildsatzung lagen, nicht mehr der „Ortskernbebauung“ zugeordnet.

2.5 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und einer schmalen Parzelle (Nr. 2465/2, zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) ausschließlich in Privateigentum.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebene und Schelmenäcker - Neufassung“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung - für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten 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 und ein Ausgleich wird nicht erforderlich.
- 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 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenso abgesehen.

Mit dem Verfahren zur Neufassung wird auch die Aufhebung des Ortsbauplans „Ebene und Schelmenäcker“ durchgeführt.

4. Planungskonzeption

Die städtebauliche Konzeption für das überwiegend bebaute Wohngebiet zielt darauf ab, die großen Grundstücksflächen städtebaulich sinnvoll „nachzuverdichten“. Ergänzend zu den gewachsenen Baustrukturen wird eine städtebaulich geordnete, maßvolle und verträgliche Bebauung ermöglicht. Der Gebietscharakter wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung gewahrt. Die Strukturen zur Höhenentwicklung und zur überwiegenden Orientierung an den Erschließungsstraßen werden aufgegriffen. In den meisten Bereichen wird eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, ausgenommen topografisch exponierte Abschnitte (nördliche Kelterstraße und „In der Ebene“). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig bemessen. Für Bereiche mit großen und tiefen Grundstücksflächen werden Möglichkeiten zur „Bebauung in zweiter Reihe“ geschaffen. Davon ausgenommen sind die Bereiche, bei denen dies auf Grund der Topografie städtebaulich nicht sinnvoll ist (nördliche Kelterstraße und nördliche Roßbergstraße) oder bei denen die Bebauung weiterhin einen Abstand zur Landesstraße auf Grund des „Anbauverbotes“ einhalten muss bzw. der „grüne Ortseingang“ erhalten werden soll (am südlichen Gebietsrand). Wenn eine „Bebauung in zweiter Reihe“ realisiert werden soll, muss die gesicherte Erschließung jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Gebietes bleibt in seiner bestehenden Form erhalten. Die bislang nicht realisierten ursprünglich geplanten Straßen entfallen - mit Ausnahme der Roßbergstraße im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes; diese wird durchgängig mit einem 3,80 m breiten Asphaltstreifen ohne Gehweg auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens flächensparend ausgebaut. Die bislang nicht erschlossenen unbebauten Grundstücke im Bereich der Roßbergstraße können nach dem Straßenausbau bebaut werden. Der ruhende Verkehr muss auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl = 0,4
Höhe der baulichen Anlagen:	maximale Traufhöhe (4,0 m = „eingeschossig“ mit Kniestock und 6,0 m = „zweigeschossig“) und maximale Firsthöhe (8,80 m)
Bauweise:	offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
überbaubare Grundstücksflächen:	15 bis 17 m tief; Baugrenzen mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, in wenigen Straßenzügen 3 m bzw. 6 m Abstand
Verkehrsflächen:	öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung
Flächen für Nebenanlagen:	ein Nebengebäude mit maximal 20 m ³ umbautem Raum, 2,50 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Stellplätze und Garagen:	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, teilweise auch auf gesondert ausgewiesenen Flächen
von Bebauung freizuhaltenen Flächen:	20 m breiter Anbauverbotsstreifen entlang der L 371
Gehölzpflanzungen:	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher; Dachbegrünung
Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:	für Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Straßenbeleuchtung

4.2. Örtliche Bauvorschriften

Dachaufbauten:	zulässig auf Dächern ab 30° Dachneigung; Begrenzungen hinsichtlich Anzahl, Größe und Abständen
Werbeanlagen:	nur an der Stätte der Leistung zulässig, nicht leuchtend
unbebaute Grundstücksflächen:	Pflicht zur Begrünung; „Schottergärten“ unzulässig
Müllplatz:	Eingrünung
Einfriedungen:	maximal 1 m Höhe; Materialvorgaben

Außenantennen:	nur eine Anlage pro Gebäude
Stellplatzverpflichtung:	mindestens ein Stellplatz pro Wohnung unter 60 m ² Wohnfläche, 1,5 Stellplätze ab 60 m ² Wohnfläche
Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser:	eine Zisterne pro Baugrundstück; Mindestgröße 5 m ³ ; je 30 m ² angeschlossener unbegrünter Dachfläche mindestens 1 m ³ Volumen

5. Gutachten / Planungen

Zur Ermittlung planerischer Grundlagen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Dabei wurden die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten der unbebauten Grundstücke und der noch auszubauenden Roßbergstraße untersucht. Es ergaben sich deutliche Anzeichen für die Betroffenheit besonders geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel). Daher wird eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Zusätzliche Begehungen müssen im Frühjahr erfolgen bzw. bis in den Spätsommer hinein andauern, falls Wochenstufenkontrollen bzgl. der Fledermäuse nötig werden. Ggf. werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 5 wird verwiesen.

Im Zuge der Planverwirklichung wird die Roßbergstraße (Parz. Nr. 2452/1), die lediglich im westlichen Teilbereich provisorisch angelegt ist, ausgebaut. Die Erschließungsplanung wurde durch das Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für das weitgehend bebaute Plangebiet nicht erforderlich. Die von der Neufassung betroffenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraßen und einer schmalen Parzelle (Nr. 2465/2, zwischen Schelmenstraße und Roßbergstraße) ausschließlich in Privateigentum.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrat Wendelsheim wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 21.02.2022 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 22.02.2022 mündlich mitgeteilt.

Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindestens 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Je nach Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen und der dadurch bedingten Ergänzungen in der Begründung wird ggf. eine erneute Auslegung erforderlich. Danach erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

G. Klein