



**Landkreis Tübingen  
Gemeinde Neustetten  
Bebauungsplan „Ergenzinger Straße Nord“ Ortsteil Wolfenhausen  
Begründung - ENTWURF**

Stand: 09.09.2019



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)

**SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)**  
**BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "ERGENZINGER STRASSE NORD"**  
**GEMEINDE NEUSTETTEN, GEMARKUNG WOLFENHAUSEN**  
**LANDKREIS TÜBINGEN**

**1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Neustetten hat im Ortsteil Wolfenhausen keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Sämtliche unbebaute Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde Neustetten vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Neustetten in den vergangenen Jahren zahlreiche Ansätze zur Stärkung der Innenbereiche und Reduzierung des Flächenverbrauchs verfolgt.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Neustetten, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Um den Bedarf und die Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Ortsteil Wolfenhausen gerecht zu werden, soll ein Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Ergenzinger Straße Nord“ sollen am westlichen Ortsrand von Wolfenhausen Wohnbauflächen geschaffen werden. Das neue Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,11 ha und weist durch seine Lage einen engen Ortsbezug zur bestehenden dörflichen Struktur auf.

Der Ortsrand wird als grüner Übergang zum Landschaftsraum gestaltet.

Mit dem Wohnbaugebiet erfolgt eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich, ist aber als Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen und gemischte Bebauungsflächen im FNP ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 13. Mai 2017, eröffnet der Gesetzgeber mit § 13b BauGB für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln.

Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnbauflächen (WA) handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 13b BauGB weniger als 1,0 ha betragen.

Die Grundfläche (GRZ) liegt bei 0,4 ha. Das entspricht einer bebaubaren Fläche von etwa 3.800 m<sup>2</sup> (bei einer Gesamtwohnbaufläche von etwa 9.500 m<sup>2</sup>). Der Bebauungsplan schließt sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung.

Somit liegen für das Gebiet die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB vor.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

## **2.0 Übergeordnete Vorgaben**

### **Regionalplan**

Im Regionalplan „Neckar-Alb“ von 2013 ist für die Gemeinde Neustetten keine zentralörtliche Funktion genannt. Die Gemeinde Neustetten gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Rottenburg am Neckar.

Durch die Lage der Gemeinde an der B 28a ist eine sehr gute Anbindung die Ober- und Mittelzentren der Region gewährleistet.

## **3.0 Örtliche Planungen**

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Neustetten, Hirrlingen und Starzach ist das Gebiet als Entwicklungsfläche für gemischte Baufläche dargestellt.

## **4.0 Beschreibung des Planbereiches**

Das geplante Wohngebiet liegt im Westen des Ortsteils Wolfenhausen. Der Planbereich grenzt im Osten und Norden an bestehende Wohnbaufläche und im Westen an bewirtschaftete Ackerflächen. Im Süden schließt der Bebauungsplan „Ergenzinger Straße Süd“ an.

## **5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich überwiegend als Entwicklungsfläche für gemischte Bebauungsflächen aus. Die restliche Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Entwicklung nach § 13b BauGB wird angestrebt. Dies empfiehlt sich auch daher, da die geplante Bebauung eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauung darstellt, und der Planbereich die Lücke zum südlich gelegenen Wohngebiet „Ergenzinger Straße Süd“ städtebaulich schließt.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich größtenteils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Lediglich der nordwestliche Bauplatz – südlich an bestehende Gewerbeflächen grenzend – soll als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trink- und Löschwasser**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

### **6.2 Entwässerung**

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.  
Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen als Anschluss an die Ergenzinger Straße.

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf privatem Grund zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Hierzu ist dieses in die am südwestlichen Gebietsrand geplante Regenrückhalte mulde einzuleiten.

Befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind zusätzlich noch die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sowie die Abwassersatzung der Gemeinde zu beachten.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

## **7.0 Arten- und Biotopschutz**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde eine Relevanzprüfung mit vertiefter Untersuchung von Vogelarten durch die HPC AG, Rottenburg durchgeführt. Grundlage bildeten Ortsbegehungen von März bis August 2019, zur Erhebung der Habitatstrukturen und der Vogelarten im Plangebiet bzw. der Umgebung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wolfenhausen. Es wird i. W. landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befinden Gartenflächen; im Zentrum des Gebiets steht eine Scheune. Am nördlichen Gebietsrand stocken Heckengehölze. Baubedingt müssen Gebäude und Gehölze entfernt werden. Zudem verschiebt sich der Ortsrand mit seiner Kulissenwirkung in Richtung Westen.

Für Säugetiere – außer für Fledermäuse –, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Vorhabengebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es kann ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG, bezogen auf diese Arten, bei Verwirklichung der Planung eintreten werden.

Auch für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vorhabenbezogen ausgeschlossen werden.

Die Scheune bietet grundsätzlich Habitatpotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter; die Begehung ergab allerdings keinen aktuellen Nachweis. Die Scheune wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zeitnah abgerissen.

Als Brutvögel sind i. W. häufige Arten von Gehölzfreibrütern im Gebiet vorhanden. Im Umfeld, ca. 100 m südwestlich der Grenze des Plangebiets, liegt ein Revierzentrum der landesweit gefährdeten Feldlerche.

Um zu vermeiden, dass die Tiere und ihre Entwicklungsstadien verletzt und getötet bzw. zerstört werden, wird festgesetzt, dass Gehölzfällarbeiten grundsätzlich in den Wintermonaten Oktober bis Februar, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel, erfolgen. Da Fledermäuse teilweise auch in Baumhöhlen überwintern, müssen Höhlenbäume vorher auf Besatz geprüft werden. Besetzte Bäume dürfen erst gefällt werden, wenn sie verlassen wurden.

Darüber hinaus ist eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche notwendig. Durch die Kulissenwirkung des Baugebiets geht ein Revierzentrum verloren. Dasselbe Revierzentrum der Feldlerche ist auch vom Bebauungsplan „Ergenzinger Straße Süd“ betroffen. Als CEF-Maßnahme wird eine mehrjährige Buntbrache auf Flurstück Nr. 570, nördlich von Wolfenhausen angelegt. Die CEF-Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Gebiet „Ergenzinger Straße Süd“ festgesetzt.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Bauplatz wird als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen, nichtstörende Gewerbebetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

Die Wohnnutzung störende Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, sollen nicht zugelassen werden.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl, als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dicht erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse, die Zahl der Vollgeschosse soll nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Höhe der baulichen Anlagen  
Siehe Planeintrag

### **8.3 Bauweise**

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Einzel- und Doppelhausbebauung zu.

### **8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Abstände eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

Die oben gemachten Ausführungen treffen auch für Stellplätze zu.

### **8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um den Grundsätzen der Raumordnung zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur gerecht zu werden, sind pro Einzelhaus drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.

### **8.7 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

### **8.8 Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

### **8.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufgrund der vorhandenen Topographie soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer bestimmten Größenordnung zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

### **8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **8.10.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers dürfen keine unbeschichteten Metalle verwendet werden, um Auswaschungen von den Metallen zu vermeiden. Beschichtete Materialien können verwendet werden.

## **8.10.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken**

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden, aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

## **8.11 Pflanzgebote**

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dachform und Dachneigung**

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.  
Aus diesem Grund sind einseitig geneigte Satteldächer und Pultdächer zulässig.

### **9.2 Dacheindeckung**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

### **9.3 Dachaufbauten**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

### **9.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports**

Die Dachflächen sollen sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen. Auch sollen zur Entlastung des Kanalnetzes begrünte Dächer realisierbar sein.

### **9.5 Fassadengestaltung**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

### **9.6 Werbeanlagen**

In dem Wohngebiet, in dem auch nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

### **9.7 Außenantennen**

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

## 9.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.  
 Ansonsten soll das Grün überwiegen, und es sollen möglichst lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

## 9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In der heutigen Zeit ist der Motorisierungsgrad sehr hoch. Jugendliche haben den Führerschein und ein eigenes Auto, wenn sie noch zu Hause wohnen. Dies verursacht einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zugestellt wird, sollen die Kraftfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden. Aus diesen Gründen wird die Stellplatzverpflichtung entsprechend der Wohnungsgrößen erhöht.

## 9.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

## 9.11 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

## 10.0 Flächenbilanz/Einwohnerbilanz

### 10.1 Flächenbilanz

	Einzel in ha	Gesamt in ha	Gesamt in %
<b>Geltungsbereich</b>		<b>1,109 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet		0,906 ha	81,70 %
Gemischte Baufläche		0,060 ha	5,41 %
davon Flächen mit Bindung und Erhalt von Bepflanzung		0,023 ha	
Verkehrsfläche		0,134 ha	12,09 %
davon Straße mit Wirtschaftsweg	0,1076 ha		
davon Geh-, Fuß-, und Radwege	0,0265 ha		
davon Parkierungsflächen incl. Bäume	0 ha		
davon Verkehrsgrün	0 ha		
Öffentliche Grünfläche		0,008 ha	0,01 %



## 10.2 Einwohnerbilanz

Es sollen insgesamt 16 Baugrundstücke entstehen.

Es wird von folgender Einwohnerbilanz ausgegangen:

16	Grundstücke
1,5	Wohnungen pro Grundstück
2,4	Einwohner pro Wohnung (Quelle: Stat. Landesamt)
<hr/>	
<b>58</b>	<b>Einwohner (gerundet)</b>
55	Einwohner/ha (Einwohnerdichte nach Vorgabe Regionalplan)
1,109	Fläche Bebauungsplan „Ergenzinger Straße Nord“
<hr/>	
<b>61</b>	<b>Einwohner im Gebiet nach Vorgabe Regionalplan</b>
<hr/>	
3	Differenz

Durch die Zulassung von bis zu drei Wohnungen in Einzelhäusern sowie bis zu vier Wohnungen in Doppelhäusern wird der vom Regionalplan vorgegebene Einwohnerwert überschritten.

Neustetten, den .....

Schmid  
Bürgermeister

Rottenburg, den .....

Fabian Gauss M.Eng  
Stadtplaner