

**Gemeinde Neustetten
Landkreis Tübingen**

**Bebauungsplan
„Erweiterung Hauser Feld“**

Regelverfahren

in Neustetten - Remmingsheim

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 28.01.2019

Fassung vom 15.01.2019



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	3
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	6
1.	Bestehende Planungen.....	6
2.	Umgang mit der übergeordneten Planung.....	8
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	9
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
V.	Städtebauliche Konzeption	10
1.	Verkehrliche Erschließung.....	10
2.	Grün- und Freiraumstruktur.....	11
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	11
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	12
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	12
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.	Art der Nutzung.....	13
2.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
3.	Zulässige Grundfläche.....	13
4.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	13
6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	13
7.	Verkehrsflächen.....	13
8.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
IX.	Örtliche Bauvorschriften	14
1.	Dachformen und Dachaufbauten.....	14
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	14
3.	Werbeanlagen.....	14
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
5.	Einfriedungen.....	14
6.	Geländemodellierungen.....	14
7.	Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser.....	14
X.	Anlagen	15

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Neustetten möchte aufgrund mehrerer Anfragen ortsansässiger und zuzugswilliger Unternehmen weitere Gewerbeflächen in Remmingsheim anbieten. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen soll es zu einer Belebung der gewerblichen Struktur in Neustetten kommen, dies führt zu einer Sicherung und Steigerung von Arbeitsplätzen.

Das bestehende Gewerbegebiet „Hauser Feld“ im Ortsteil Remmingsheim wurde bereits 1998 rechtskräftig und soll nun erweitert werden, da der Gemeinde nur noch ein freies Gewerbebaugrundstück zur Verfügung steht. Auch für die 1,5 ha große Fläche im Süden des Gewerbegebietes, welche im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, haben ortsansässige Unternehmen bereits Bedarf bei der Gemeinde Neustetten angemeldet.

Die Fläche des Plangebiets im Gewann „Hauser Täle“ bietet eine optimale Größe für eine Erweiterung des Gewerbes. Durch die nahe Anbindung an die A81 Stuttgart – Singen bietet dieser Standort eine sehr gute Verbindung an den immer weiter wachsenden Großraum Stuttgart. Die in unmittelbarer Nähe befindende Bundesstraße B28a bietet zudem eine direkte verkehrliche Anbindung an die B28 und somit an das Mittelzentrum Herrenberg.

Ein Großteil der Fläche ist derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Gewerbe ausgewiesen, weshalb im parallelen Verfahren eine punktuelle FNP-Änderung erforderlich wird. Für diese Änderung wurde seitens der Gemeinde bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ein Antrag gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Mit der nun vorliegenden Planung kann die Erweiterung des Gewerbegebiets Hauser Feld und zukünftige Entwicklungen an diesem Standort angegangen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hauser Feld“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Remmingsheim. Im Norden wird es durch die Kreisstraße K6922 begrenzt und öffnet sich westlich in die freie Landschaft. Im Süden grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet „Hauser Feld“ an (s. Abb. II-1).

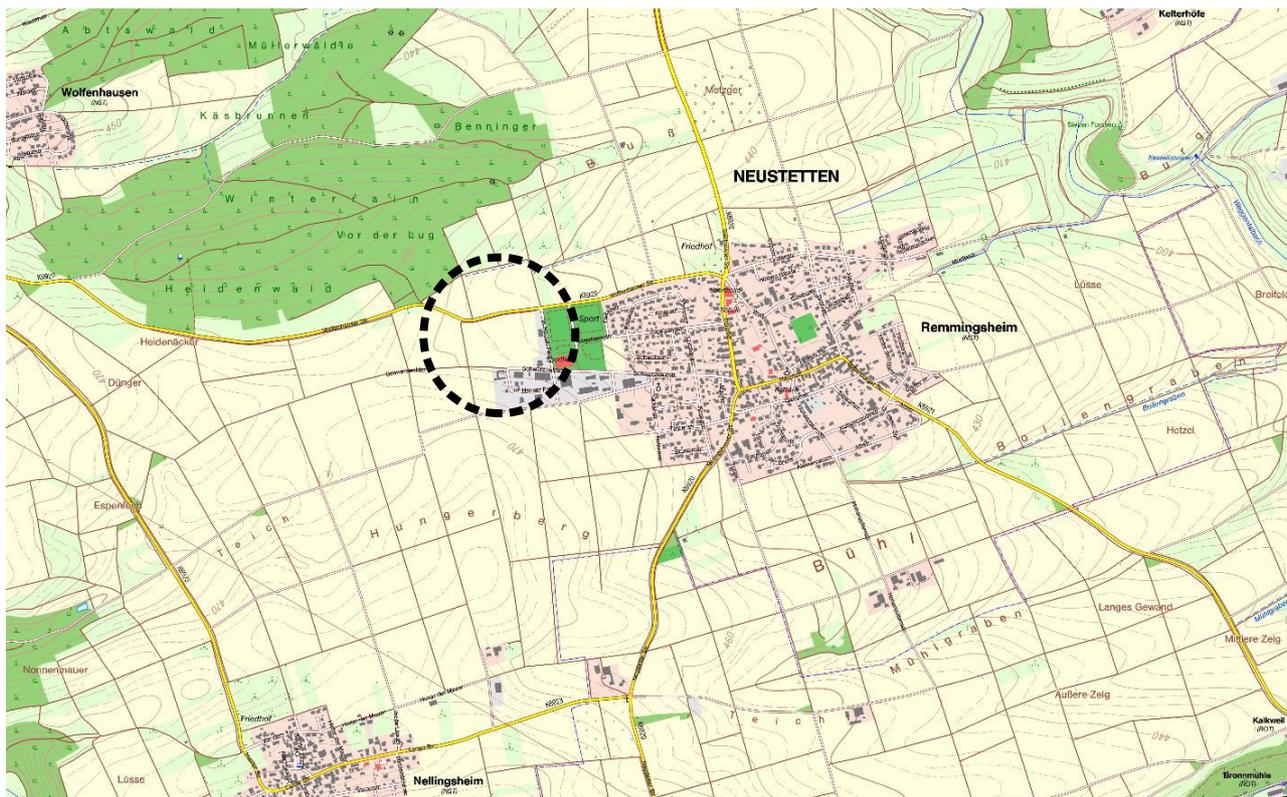


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,42 ha beinhaltet die Flurstücke

1018	1018/4 i.T.	1019	1020	1020/1 i.T.	1020/2
------	-------------	------	------	-------------	--------

Er grenzt außerdem unmittelbar an die Flurstücke:

Im Norden:	1084 (K6922)				
Im Ostern:	1018/4	1010			
Im Süden:	1018/4	1018/3	1018/2	1020/3	1020/4
Im Westen:	1020/1	1021			

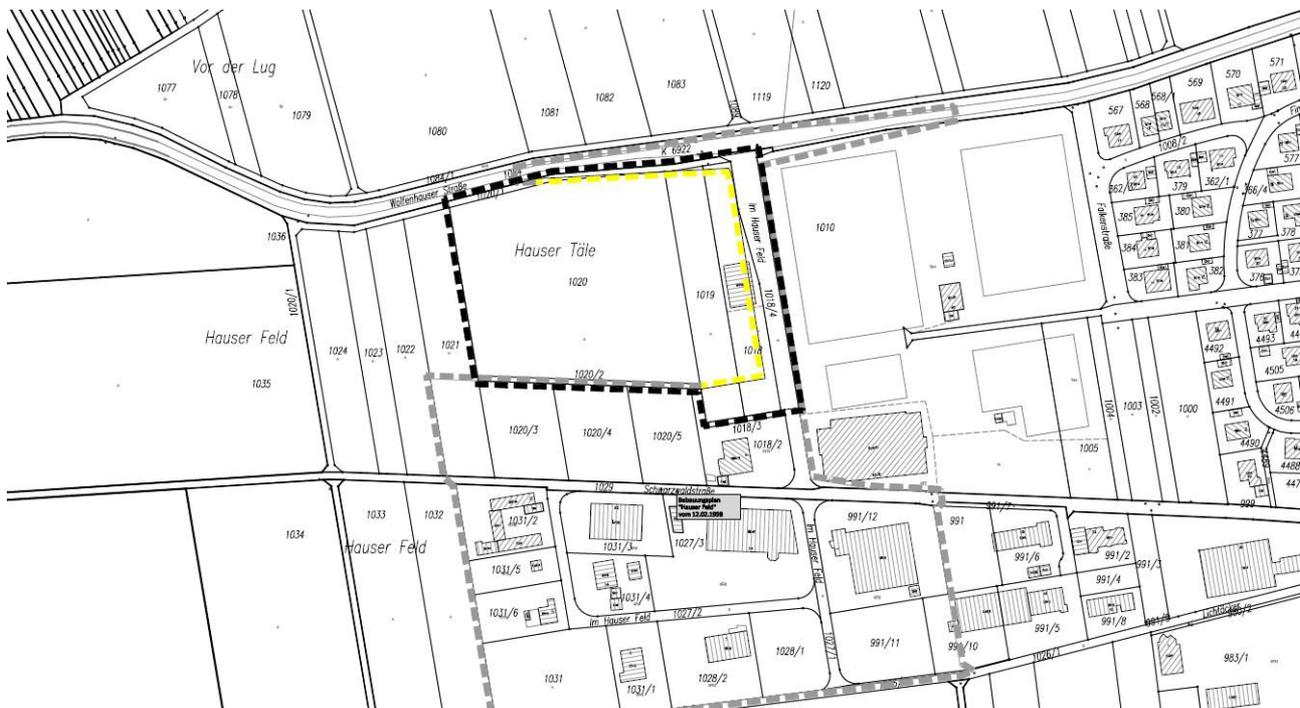


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Hauser Feld“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

1. Bestehende Planungen

Regionalplan	Keine bestimmte Flächenzuweisung, Regionaler Grünzug (VBG)
Flächennutzungsplan	Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Südlich angrenzend Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hauser Feld“ vom 12.02.1998
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Festgesetztes Wasserschutzgebiet „Bronnbachquelle“
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 6922 nördlich des Plangebiets.

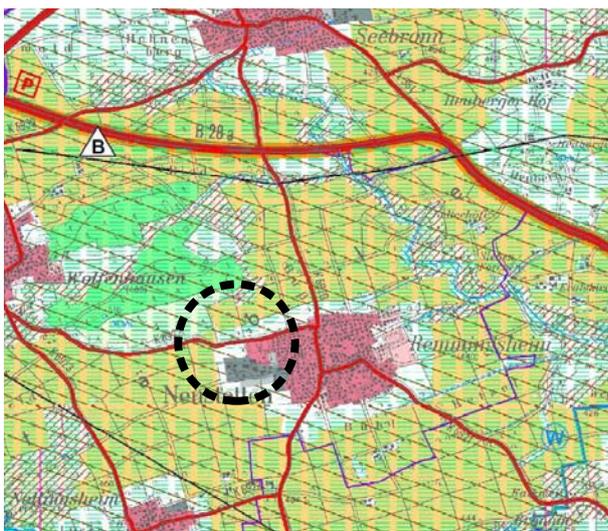


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

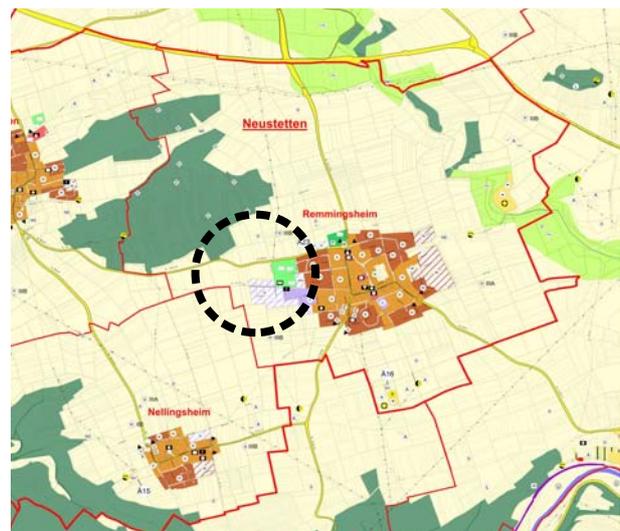


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 (s. Abb. Abb. 1) ist das Plangebiet für keine bestimmte Flächennutzung vorgesehen. Außerdem befindet sich der nördliche Bereich im Regionalen Grünzug und im Gebiet für Bodenerhaltung jeweils als Vorbehaltsgebiet.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. Abb. 2) der Gemeinde Neustetten wird die Fläche als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauser Feld“ vom 12.02.1998

Der bereits bestehende Bebauungsplan „Hauser Feld“ wird im nördlichen Bereich mit rund 3.700 m² überplant.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

2. Umgang mit der übergeordneten Planung

2.1. Regionalplan

Nur ein kleiner Teil des Regionalen Grünzuges wird mit dem Vorhaben überplant. Außerdem befindet sich zwischen der Hauptfläche des als Vorbehaltsgebiet bezeichneten regionalen Grünzuges die Kreisstraße 6922 als Zäsur, weshalb von einer geringeren Betroffenheit der übergeordneten Planung ausgegangen werden kann. In der aktuellen Darstellung ist außerdem süd-westlich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für eine Fläche für den Bodenschutz dargestellt. Die Teilbereiche der Planung liegen maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000).

2.2. Flächennutzungsplan

Da die Fläche des Plangebietes im aktuellen Flächennutzungsplan als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen wird, muss parallel zum Verfahren eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 09.07.2018 von der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. gefasst.

2.3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in dem Bereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ (s. Abb. III-3), dies führt zu keiner Verhinderung der baulichen Weiterentwicklung, muss jedoch bei der weiteren Planung beachtet werden.



Abbildung 4: Ausschnitt LUBW, Stand 13.06.2018

2.4. Kreisstraße K 6922

Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Landwirtschaftliche Flächen,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- Gewerbeflächen,
- Landwirtschaftliche Fläche,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Hauser Feld“ geschaffen werden.

V. Städtebauliche Konzeption



Abb. 5: Städtebauliche Konzeption

1. Verkehrliche Erschließung

1.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße „Im Hauser Feld“ östlich des Plangebiets. Diese Straße ist eine Linksabbiegespur von der K6922 und dient auch bisher der Erschließung des Gewerbegebiets „Hauser Feld“.

1.2. Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird über eine neue Erschließungsstraße erfolgen. Sie bietet einen Anschluss an eine mögliche Erweiterung im Westen. Die als Ringschluss geplante Straße soll einen Regelquerschnitt von 8,00 m erhalten, welcher einen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m beinhaltet.

2. Grün- und Freiraumstruktur

2.1. Öffentliche Grünflächen

Der Anschluss an eine mögliche Erweiterung westlich des Plangebiets wird vorerst als öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ gekennzeichnet. Dieses befindet sich auch östlich der bestehenden Straße „Hauser Feld“.

2.2. Private Grünflächen

Um das Außenbereichswasser gepuffert ableiten zu können, wird westlich und nördlich des Plangebiets eine Retentionsfläche als private Grünfläche auf den Grundstücken festgesetzt. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt in einem Trennsystem.

Die Abwasserentsorgung (häusliches Abwasser) kann über das bestehende Kanalnetz im Osten erfolgen. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt in einen Regenwasserkanal geführt. Auf Grund des Wasserschutzgebietes wird festgesetzt, dass die Versickerung des Oberflächenwassers (auch der Dachflächen) auf allen öffentlichen und privaten nicht befestigten Grundstücksflächen, soweit wie möglich, erfolgen muss. Der Wasserrechtsantrag wird unabhängig vom Bebauungsplan ins Verfahren gehen.

Details zur Entwässerung werden in der Ausführungsplanung und im wasserrechtlichen Antrag festgelegt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigung entsteht, welcher eine mittlere bis hohe Wertigkeit aufweist. Die Fläche kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch für die Schutzgüter Biotop, Grundwasser, Klima und Luft kann von erheblichen bis wenig erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung von im Umweltbericht genannten Maßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Neustetten in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Tübingen. In Bezug auf die sonstigen Schutzgüter, mit geringer Wertigkeit, sind von wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Lediglich die Zulässigkeit einer Tankstelle wird auf Grund der Lage ausgeschlossen. Ebenso der Ausschluss selbstständiger Einzelhandelsbetriebe.

2. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

3. Zulässige Grundfläche

Als zulässige Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt, um eine zu große Bodenversiegelung zu vermeiden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die offene Bauweise entspricht der Festsetzung des Gewerbegebiets „Hauser Feld“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m bei Senkrechtaufstellung, sowie bei paralleler Aufstellung einen Mindestabstand von 2,50 m zur Straße einhalten müssen. Nebenanlagen müssen generell einen Mindestabstand von 2,50 m Abstand einhalten. Die Mindesttiefe von 5,00 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf Grund der klassifizierten K 6922 wird bis zu einem Abstand von 15 m von der Straße eine Fläche festgesetzt, in der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Lediglich Stellplätze sind im Abstand von 10 m, unter bestimmten Voraussetzungen, zugelassen.

7. Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

8. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft, um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachaufbauten

Die Wahl der Dachform wird freigestellt. Dadurch ist eine optimale gewerbliche Nutzung der Gebäude möglich.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass zum Schutz des Grundwassers, die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, nicht zulässig ist.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

3. Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auf der K 6922 auszuschließen wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtinstallationen nicht zulässig sind.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen oder Verkehrsteilnehmer blenden.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Pkw-Parkflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

Hof- und Umschlagflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.

5. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Einfriedungen entlang der Straßen einen Abstand von 1,00 m nicht unterschreiten sowie eine bestimmte Höhe zur öffentlichen Straße nicht überschreiten dürfen.

6. Geländemodellierungen

Die Geländebeziehungen und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

7. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Regenwasserkanal zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

X. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 15.01.2019
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.01.2019

Verfahrensvermerke:

Fassung vom 11.07.2018 für die Sitzung am 23.07.2018

Geänderte Fassung vom 10.10.2018 für die Sitzung am 22.10.2018

Fassung vom 15.01.2019 für die Sitzung am 28.01.2019

Bearbeiter:

Jana Walter, Jochen Schittenhelm

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Neustetten, den

.....

Gunter Schmid (Bürgermeister)