Landkreis Tübingen
Gemeinde Neustetten
Bebauungsplan „Grubenäcker“ Ortsteil Nellingsheim
Begründung

Stand: 09.09.2019

GAUSS Ingenieurtechnik

GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "GRUBENÄCKER“
GEMEINDE NEUSTETTEN, GEMARKUNG NELLINGSHEIM
LANDKREIS TÜBINGEN

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Neustetten hat im Ortsteil Nellingsheim keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Sämtliche unbebauten 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 Nellingsheim 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 „Grubenäcker“ sollen am südöstlichen Ortsrand von Nellingsheim Wohnbauflächen geschaffen werden. Das neue Baugebiet hat eine Größe von ca. 0,9 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, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen soll.

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 die 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 ca. 0,28 ha. 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.

Auf der Homepage des „Regionalverbandes Neckar Alb" kann die „Raumnutzungskarte nach Kommunen" für „Neustetten-Nellingsheim" eingesehen werden.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der räumliche Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Grubenäcker" von den Vorbehaltsgebieten „Regionaler Grünzug" und „Bodenerhaltung" tangiert. Die Belange des raumordnerischen Grundsatzes werden wie folgt in die Abwägung eingestellt.
Die an zwei Wohnbaugebiete angrenzende Fläche am südöstlichen Ortsrand von Nellingsheim wird für die bauliche Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungskörpers einer Bebauung zugeführt. Mit einer Größe des Baugebiets von 0,9 ha wird die Fläche nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Der Bedarf wurde entsprechend nachgewiesen (Hinweis: s.a. Erläuterungen zur Erfordernis der Planaufstellung unter Ziffer 1).

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet Vorrang gegeben.

3.0 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Neustetten, Hirrlingen und Starzach ist das Gebiet als Außenbereichsfläche dargestellt. Der Bereich grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbaufläche, im Osten an eine Obstbauanlage und im Süden an Ackerflächen.

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nellingsheim. Es hat eine Größe von ca. 0,9 ha und weist durch seine Lage einen engen Ortsbezug zur bestehenden dörflichen Struktur auf.

Das Gebiet grenzt an der Nordseite an die Wohnbauflächen des Baugebiets „Ob den Gärten III" an. Über einen Fußweg soll hier eine zusätzliche Verbindung geschaffen werden. Der bestehende Feld-/Wirtschaftsweg soll erhalten bleiben. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob den Gärten II".

Östlich gelegen befindet sich die Obstanlage der Obstbaugemeinschaft Nellingsheim. Im Süden schließt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen an.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan weißt den Bereich als Außenbereich aus. Eine Entwicklung nach § 13b BauGB wird demnach angestrebt. Dies empfiehlt sich auch daher, da die geplante Bebauung eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Bebauung darstellt und eine einheitlicher Ortsrandabschluss im Süden entsteht.

Im dem zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der Bereich als Allgemeines Wohngebiet 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

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.
Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt der Kanalisation zugeführt.

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 durch die HPC AG, Rottenburg durchgeführt. Grundlage bildete eine Ortsbegehung am 5. September 2018, zur Erhebung der Habitatstrukturen im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt südlich von Nellingsheim, in noch weitgehend ungestörter Ortsrandlage. Es wird i. W. landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich eine Wiese mit alten Obstbäumen, die vielfältige natürliche Höhlen und Spalten aufweisen. Der östliche Teil des Plangebiets wird ackerbaulich genutzt. Baubedingt müssen die Bäume entfernt werden. Zudem verschiebt sich der Ortsrand mit seiner Kulissenwirkung in Richtung Süden.

Für Säugetiere – bis auf die Artengruppe der Fledermäuse –, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Vorhabensgebiet 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.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Obstwiese, vor allem die Höhlen und Spalten der alten Obstbäume, von Fledermäusen und Vogelarten zur Fortpflanzung genutzt werden. Vogelarten des Offenlands, wie die landesweit gefährdete Feldlerche, sind im Plangebiet und dem nahen Umfeld eher nicht zu vermuten.

Eine abschließende Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel erst anhand zusätzlicher Daten möglich. Daher ist eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Als Grundlage soll eine Untersuchung der Fledermäuse sowie eine Kartierung der Vogelarten erfolgen.

Um zu vermeiden, dass die Tiere und ihre Entwicklungsstadien verletzt und getötet bzw. zerstört werden, wird festgesetzt, dass Baumfällarbeiten grundsätzlich in den Wintermonaten von 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.

Ggf. sind weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten notwendig. Diese werden endgültig im Anschluss an entsprechende Fachuntersuchungen festgelegt. Die Gemeinde verpflichtet sich verbindlich, notwendige Maßnahmen vor Beginn der Baufeldvorbereitungen durchzuführen. Dieses Vorgehen wurde mit dem LRA Tübingen (UNB) abgestimmt.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet 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 orientiert.

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. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

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 ermöglichet 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 soll 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 möglichst lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

9.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In der heutigen Zeit ist der 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 Flächenbilanz/Einwohnerbilanz

10.1 Flächenbilanz

	Einzel in ha	Gesamt in ha	Gesamt in %
Geltungsbereich		0,902 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet		0,711 ha	78,9 %
Verkehrsfläche		0,191 ha	21,1 %
davon Straße mit Wirtschaftsweg	0,1797 ha		
davon Geh-, Fuß-, und Radwege	0,0069 ha		
davon Parkierungsflächen incl. Bäume	0 ha		
davon Verkehrsgrün	0,0039 ha		
Öffentliche Grünfläche		0,000 ha	0,0 %
Fläche für Versorgungsanlagen		0,000 ha	0,0 %

10.2 Einwohnerbilanz

Es sollen insgesamt 14 Baugrundstücke entstehen, so dass von folgender Einwohnerbilanz ausgegangen wird:

14	Grundstücke
1,5	Wohnungen pro Grundstück
2,4	Einwohner pro Wohnung (Quelle: Stat. Landesamt)
50,4	**Einwohner**
55	Einwohner/ha (Einwohnerdichte nach Vorgabe Regionalplan)
0,9	ha Fläche Bebauungsplan „Grubenäcker"
49,5	**Einwohner im Gebiet nach Vorgabe Regionalplan**

Neustetten, den 30.09.2019

Schmid
Bürgermeister

GEMEINDE NEUSTETTEN LANDKREIS TÜBINGEN

Rottenburg, den 30.09.2019

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner