

**GEMEINDE NEUSTETTEN  
LANDKREIS TÜBINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
GÄRTEN II**

**in Neustetten - Gemarkung Remmingsheim**

**BEGRÜNDUNG**

28.09.2015

**Büro Gfrörer**

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## GEMEINDE NEUSTETTEN Landkreis Tübingen

# BEBAUUNGSPLAN GÄRTEN II BEGRÜNDUNG

---

### 1. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung

Auf Grund der aktuellen Nachfrage nach gemeindeeigenen Bauplätzen in Neustetten soll das Baugebiet 'Gärten I' im Hauptort Remmingsheim in Richtung Süden erweitert werden. Die Gemeinde hat in diesem Baugebiet (Gärten I) nur noch einen gemeindeeigenen Platz zur Verfügung.

Im Mischgebiet Nelkenstraße besitzt die Gemeinde gerade noch 2 Bauplätze. Im sonstigen Ortsbereich von Remmingsheim sind keine weiteren gemeindeeigene Plätze verfügbar. Somit bestehen in Remmingsheim derzeit keine Potentiale zur wohnbaulichen Entwicklung und Stärkung der Wohnfunktion.

Laut Regionalplan liegt die die Gemeinde Neustetten an der Landesentwicklungsachse **Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (- Horb am Neckar)**. Gemeinden / Gemeindeteile, die innerhalb einer Entwicklungsachse (vgl. Kapitel 2.2) liegen, können in geringem Umfang Siedlungstätigkeiten über den Eigenbedarf hinaus vornehmen.

Die hohe Standortgunst von Neustetten durch die Nähe zu den Mittelzentren Rottenburg, Herrenberg und Horb und der nahe gelegenen Autobahn A 81 Stuttgart - Singen und der B 27 Balingen – Tübingen - Stuttgart kommt der Gemeinde Neustetten bedeutende Funktion als attraktive Wohngemeinde zu. Seit 2012 ist die Gemeinde um 96 Einwohner gewachsen. Aufgrund erster Berichte in der Presse über das neue Baugebiet gibt es bereits mehrere Anfragen nach Baugrundstücken im Baugebiet „Gärten II“ aus Neustetten und auch von auswärtigen Interessenten.

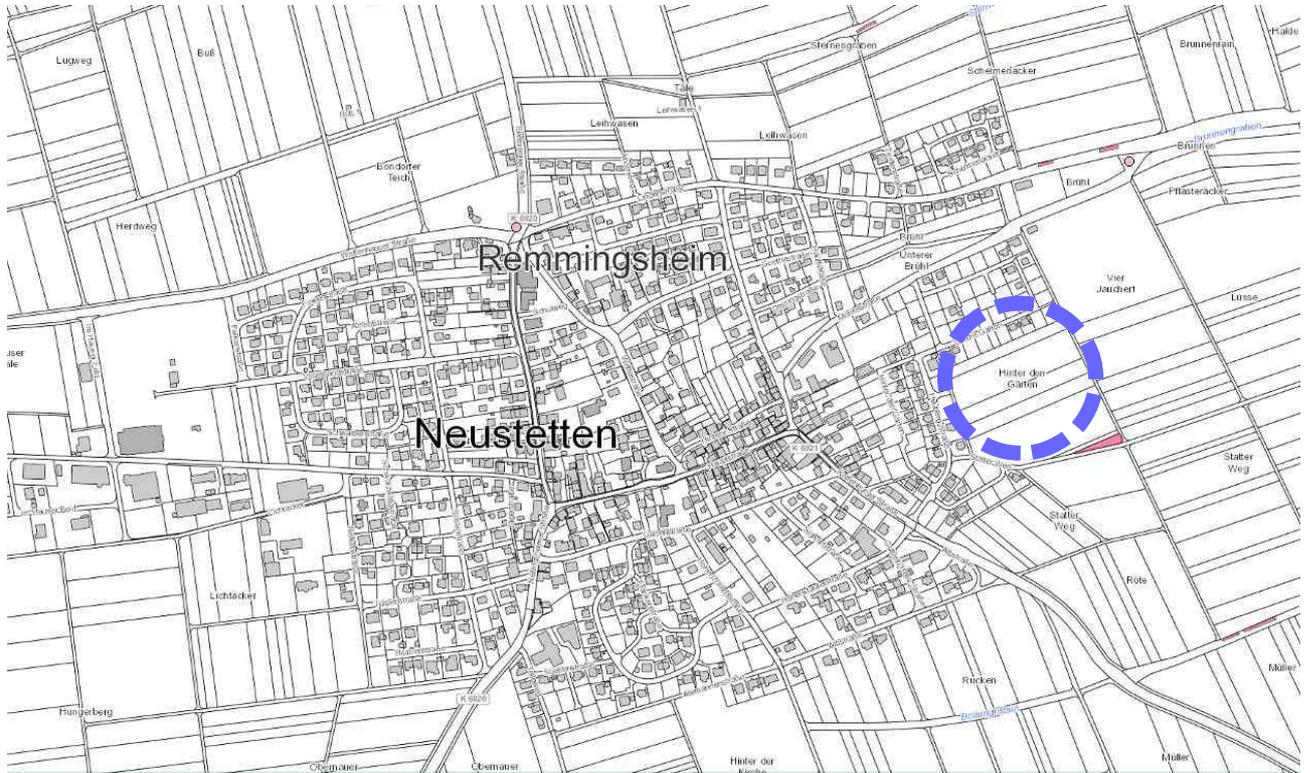
Vom Büro Gfrörer wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Hierbei wird vor allem auf eine wirtschaftliche Erschließung, Qualität der Freiraumstrukturen, auf vielseitige Wohnbauformen und effizienter Ver- und Entsorgungseinrichtungen geachtet. All dies soll den demographischen Anforderungen gerecht werden unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde über ihre stringente Baulandpolitik der privaten Baulückenbevorratung entgegentritt. Bei der nun vorgesehenen Erweiterung sollen über 90 % der Fläche im Gemeindeeigentum sein. Die restlichen 10 % werden mit einer zeitlich begrenzten Bauverpflichtung belegt.

Der Gemeinderat möchte momentan nur einen Bauabschnitt bauleitplanerisch aus der genehmigten Fläche im Flächennutzungsplan entwickeln. Ein weiterer bereits im FNP genehmigter Abschnitt soll erst später bei anstehendem Bedarf realisiert werden. Es wird hier ganz bewusst auf eine Vorratsplanung verzichtet.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gärten II' befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Neustetten - Remmingsheim und schließt südlich an das Baugebiet Gärten I und östlich an die Bebauung der Heuberger Straße an.



Er umfasst die Flurstücke Nr. 4914, 1864, 1865, 1866, 1867 und 1867/1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,022 ha und wird begrenzt

im Norden: durch die Wohnbaugrundstücke Nr. 4910, 4911, 4912, 4913, 4915, 4916, 4917, 4918 und 4919 und den Anschluss an die Straße 'Untere Gärten', Flurstück Nr. 4909,

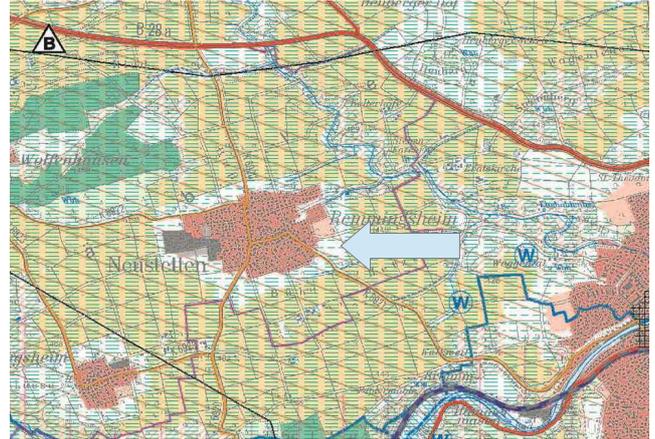
im Osten: durch das Flurstück Nr. 1854/1 (Weg),

im Süden: durch das Flurstück Nr. 1863,

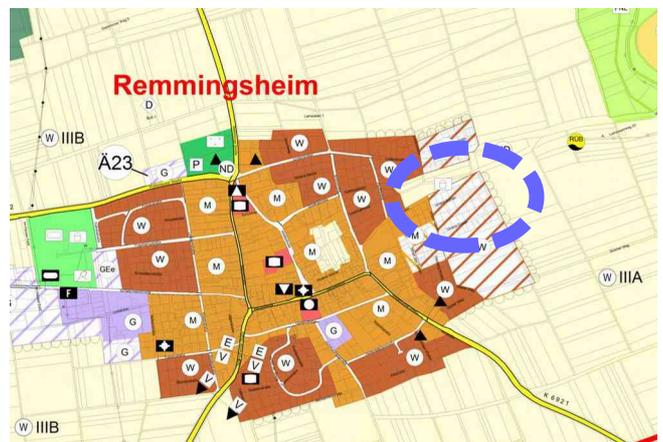
im Westen: durch die Wohnbaugrundstücke Nr. 4773, 4774, 4776, 4777, und 4778.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb (Satzungsbeschluss November 2013) ist das Plangebiet bis zum Statter Weg im Süden als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet eingetragen, das nördlich angrenzende Baugebiet 'Gärten I' als bestehende Siedlungsfläche. Westlich grenzt ein regionaler Grünzug als Vorranggebiet an, südlich ist dieser Regionale Grünzug als Vorbehaltsgebiet erweitert.



Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg ist der überplante Bereich bereits als Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Der Geltungsbereich befindet sich wie die gesamte Ortslage von Remmingsheim in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle mit Rechtsverordnung vom 22.01.1992. Das Flurstück Nr. 1867 am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die Bebauung 'Gärten I' und die nördlich angrenzenden Siedlungsflächen liegen noch in der Zone III und III A dieses Schutzgebietes.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie Natura2000-Gebieten und besonders geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG oder Überschwemmungsgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

### 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Grund des aktuellen Bedarfs die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnbaugebietes 'Gärten' in Neustetten - Remmingsheim geschaffen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

### **6.1. Städtebauliche Gesamtsituation**

Das Plangebiet 'Gärten II', welches überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, ist als Siedlungserweiterung und zugleich Teil der Siedlungsabrundung der Wohnbebauung 'Gärten I' und des südöstlichen Siedlungsrandes von Remmingsheim vorgesehen.

Die Wohnbauformen beschränken sich im Wesentlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Gestaltungsspielraum.

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Ziel, sich neuen Bau- und vor allem Dachformen zu öffnen, erreicht die Planumsetzung eine größtmögliche Vielfalt baulicher Entwicklung und belebter Dachlandschaften. Die Stellung der Gebäude wird nicht festgeschrieben. Dies ist auch die Voraussetzung für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie. Die Grundstücke sind nach Südost und Südwesten ausgerichtet, bedingt durch die vorgesehene ringförmig verlaufende Haupterschließung. Diese ermöglicht auch eine spätere Anbindung an einen Erweiterungsbereich nach Süden.

Zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen sind entlang der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und zur freien Landschaft im Osten ergänzende Strauchpflanzungen festgesetzt.

### **6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

#### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung und weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen zum größten Teil den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 'Gärten I'. Jedoch sollen nunmehr die Dachformen gänzlich freigestellt werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Auch die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen wurden geringfügig konkretisiert. Zulässig sind demgemäß auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes einschließlich Telekommunikation dienen.

### **6.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 'Gärten I'. Ergänzende Festsetzungen wurden lediglich bezüglich der Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und der Gestaltung von Müllstandplätzen aufgenommen.

#### **6.4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung**

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet.

Die daraus abgeleiteten Maßnahmen (insbesondere Pflanzgebote und Pflanzbindungen) sind in den Lageplan zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Außerdem werden im Textteil Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Boden- bzw. Grundwasserschutz festgesetzt.

Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden, deshalb wird eine planexterne Ausgleichsmaßnahme herangezogen. Diese ist im Umweltbericht beschrieben, dazu wird eine Zuordnungsfestsetzung im Textteil aufgenommen. Die Durchführung der Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Neustetten und der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.

#### **6.5. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, die dort formulierten Maßnahmen vermeiden Verstöße gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Diese sind in die Planungsrechtlichen Festsetzungen eingearbeitet und beziehen sich auf den Zeitraum von Gehölzrodungen und die Verwendung von Nistkästen.

#### **6.6. Verkehrliche Erschließung**

Mit den gewählten Anknüpfungspunkten der künftigen Erschließungsstraße an die bestehende Heubergstraße und die Straße Untere Gärten nimmt die Planung Rücksicht auf vorhandene Strukturen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Ringstraße mit weiteren Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Erweiterung nach Süden.

Die Erschließungsstraße soll eine Breite von 7,00 m mit einseitigem Gehweg haben.

Eine fußläufige Verbindungen in die freie Landschaft wird in östlicher Richtung vorgesehen.

#### **6.7. Ver- und Entsorgung**

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind im Anschlussbereich zu Gärten I bereits vorhanden. Leerrohre mit Micro-Pipes werden für die späteren Hausanschlüsse im Zuge der Erschließungsarbeiten mit verlegt. Weitere erschließungstechnische Untersuchungen werden ggf. noch zu einer weiteren Trassenführung im östlichen Feldweg führen, da die vorhandenen Leitungen vom bestehenden Querschnitt eventuell nicht ausreichend sind und für einen Teilbereich eine Untergeschoss-Entwässerung nicht möglich ist. In diesem Feldweg verläuft bereits ein Glasfaserkabel.

#### **6.8. Unbelastetes Oberflächenwasser**

Ein Trennsystem ist vorgesehen. Eine Regenwasserleitung liegt im Anschlussbereich zum Baugebiet 'Gärten I'. Das Niederschlagswasser von Dächern wird auf den Grundstücke in Zisternen gesammelt und gepuffert (Reservestauvolumen) über den Regenwasserkanal einem außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen

Rückhaltebecken mit vorgelagerter Schmutzfangzelle zugeführt und gedrosselt an den Weggentalbach abgegeben. Wasser aus Hof- und Straßenflächen wird ebenfalls im Regenwasserkanal zum Rückhaltebecken und zum Weggentalbach abgeleitet. Zusätzlich notwendige Leitungstrassen werden im östlich angrenzenden Feldweg geführt.

## 7. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich. Eine Baulandumlegung wird durchgeführt.

## 8. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Gemeinde.

## 9. Anlagen

Abgrenzungsplan	M 1 : 2.500
Lageplan zum Bebauungsplan	M 1 : 500 im Original
Umweltbericht	

### Aufgestellt:

Empfingen, den 18.05.2015  
zuletzt geändert:  
Empfingen, den 28.09.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23-25  
72186 Empfingen

### Anerkannt und ausgefertigt:

Neustetten, den .....

.....  
Gunter Schmid, Bürgermeister