



## Beschlussvorlage Nr. 2015/208

06.10.2015

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Stadtentwässerung  
 Stadtkämmerei  
 Tiefbauamt  
 Umweltbeauftragte/r

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Schuppenanlage "Fleckenäcker-Erweiterung" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Wendelsheim  
 - Auslegungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	19.11.2015	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	01.12.2015	Entscheidung	öffentlich

---

### Stand der bisherigen Beratung:

GR 12.05.2015 Aufstellungsbeschluss, Öffentlichkeitsbeteiligung und TöB-Anhörung

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Fleckenäcker - Erweiterung“ in der Fassung vom 23.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23.09.2015 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 23.09.2015 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 23.09.2015 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

### Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf „Fleckenäcker - Erweiterung“ vom 23.09.2015, ohne Maßstab
2. Textteil vom 23.09.2015
3. Begründung und Umweltbericht vom 23.09.2015
4. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

gez. Stephan Neher  
 Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
 Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
 Amtsleiterin



**Finanzielle Auswirkungen:**

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Rottenburg durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 8.300 Euro.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist gesondert zu erstellen und wird von einem externen Büro durchgeführt: lt. Angebot 3.554,53.

Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung (Durchführung April 2013): 392,22 Euro

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren: ca. 3.500 Euro

Erschließungskosten einschließlich Entwässerung: Kostenschätzung ca. 50.000 Euro

Wiederherstellungskostenansatz Öko-Konto für den vollständigen Ausgleich: 13.327,94 Euro

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:**

Die Schuppeninteressenten/Pächter haben alle Kosten für die Planung und Umsetzung zu übernehmen, dazu wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Rottenburg und den Pächtern geschlossen.

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung**

### **I. Verfahrensstand**

Die Entwicklung des Sondergebiets Schuppenanlage „Fleckenäcker - Erweiterung“ wurde im Ortschafts- und Gemeinderat wie folgt beraten:

07.02.2011 OR, 06.04.2011 OR, 25.05.2011 OR	Beratungen über die Erweiterung des Schuppengebiets „Fleckenäcker“
07.02.2012 OR	Vorstellung Rahmenbedingungen für Entwicklung eines Schuppengebiets
10.11.2015 OR	Empfehlender Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss des Ortschaftsrats
18.01.2015 GR	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats (Vorlage Nr. 2015/269)
05.06.2015 bis 10.07.2015	Frühzeitige Behördenbeteiligung
03.08.2015	Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass und Planbereich**

Die geplante Erweiterung der Schuppenanlage dient dazu, Raum für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen zu schaffen, der innerhalb der bebauten Ortslage wegen der anderweitigen Nutzung dafür geeigneter Ökonomiegebäude entfallen ist.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 3018, 3019 und 3020. Die beiden Flurstücke Nr. 3019 und 3020 sind recht schmal und haben eine Breite von insgesamt ca. 21 m. Auf der zu überplanenden Teilfläche des Flurstück Nr. 3019 stehen fünf Obstbäume. Bei den beiden anderen Teilflächen handelt es sich um Wiesenflächen.

Das Gelände steigt in Richtung Nordosten leicht an und grenzt im Osten an das bestehende Schuppengebiet mit Häckselplatz und den Schutzwall der Schießsportanlage. Im Süden liegen der Sportplatz und das Festplatzgelände. Ansonsten umgeben das Plangebiet Streuobstwiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Norden grenzt der Feldweg Flst. Nr. 3022/1 direkt an das Plangebiet. Erschlossen wird das Plangebiet ansonsten über das bestehende Feldwegenetz und die Obere Dorfstraße. Die Entfernung zur Ortslage beträgt ca. 500 m.

#### **2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand**

Weder der Regionalplan noch der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sieht eine bauliche Entwicklung auf den Flächen südwestlich des bestehenden Schuppengebiets vor. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden. Der Landschaftsplan stellt auf dem Gewann Fleckenäcker Streuobstbau im Bestand dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Kiebingen in der Zone IIIB.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Außenbereich. Es umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Schuppenanlage Fleckenäcker“, der seit dem 02.02.1988 rechtsverbindlich ist. Im Süden grenzt der seit dem 21.05.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportgelände“ an.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, s. Umweltbericht Kap. 3.3.3).

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln. (siehe Pkt. 6 Begründung)

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 03.08.2015 fand in der Verwaltungsstelle Wendelsheim eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung statt (siehe Anlage 4).

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05.06.2015 bis 10.07.2015 / 14.07.2015 statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets grundsätzlich entgegenstehen.

Die eingegangenen Anregungen sind in einer Liste zusammengestellt (siehe Anlage 4).

### **4. Planungskonzeption**

Die bestehende Schuppenanlage wird im Südwesten um eine Zeile ergänzt. Die Erschließung erfolgt über den Feldweg, Flurstück Nr. 3022/1. Auf die zusätzliche Anbindung an die Erschließung der bestehenden Schuppenanlage wird verzichtet. Die Hoffläche für die Schuppenerweiterung soll mit einer Tiefe von 10 m umgesetzt werden, so dass für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge genügend Rangierfläche zur Verfügung steht.

Vorgesehen sind 10 Schuppen, in zwei Dreier- und einer Vierereinheit. Analog zum bestehenden Gebiet und auch aufgrund der geringen Grundstückstiefe sind ausschließlich Schuppen des Typs B (Grundfläche: 7,5 m x 6,0 m) geplant.

Im Südwesten und Nordosten soll ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen angelegt werden.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 3).

### **5. Gutachten**

### 5.1 Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung

Durch die HPC AG, Rottenburg am Neckar, wurde im April 2013 eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung durchgeführt (siehe Anlage 3 Kap. 6). Im September 2015 fand im Rahmen der Umweltprüfung eine Überprüfung statt.

### 5.2 Umweltprüfung

Entsprechend den Vorgaben des § 2a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Das Büro HPC AG, Rottenburg am Neckar erarbeitete den Umweltbericht, der als Teil B der Begründung dokumentiert ist.

Im Umweltbericht werden auf der Basis der dargestellten Umweltschutzziele, der Bestandsanalyse und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagen (Umweltbericht, Kapitel 3.3, M1 bis M9); diese sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Anlage 2).

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor (s. Umweltbericht Kap. 3.1). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Gestaltung der Gebäude, Ausführung der Zufahrten sowie Gestaltung der Freiflächen) und Schutzvorkehrungen (für Boden und Grundwasser), kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Von den zulässigen Baumaßnahmen können artenschutzrechtlich relevante, europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sein (s. Umweltbericht Kap. 2 und 3.1.2). Um zu vermeiden, dass die Verbote des § 44 einschlägig werden, sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

Die Maßnahmen, mit denen den Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entsprochen wird sind im Umweltbericht, Kapitel 3 ausführlich beschrieben. Sie finden als Festsetzungen im Bebauungsplan Eingang (s. Anlage 2).

Insgesamt ist zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet eine Zahlung von ca. 13.327,94 Euro (brutto) auf das städtische Öko-Konto erforderlich.

### 6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

### 7. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.764 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Sonderbaufläche	640 m <sup>2</sup>	37 %
Besondere Verkehrsfläche (Erschließungs-/Hoffläche)	796 m <sup>2</sup>	45 %
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	112 m <sup>2</sup>	6 %
Landwirtschaftliche Fläche	216 m <sup>2</sup>	12 %

### **III. Weitere Vorgehensweise/Verfahrensdurchführung**

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgetragenen Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

K. Hellstern