



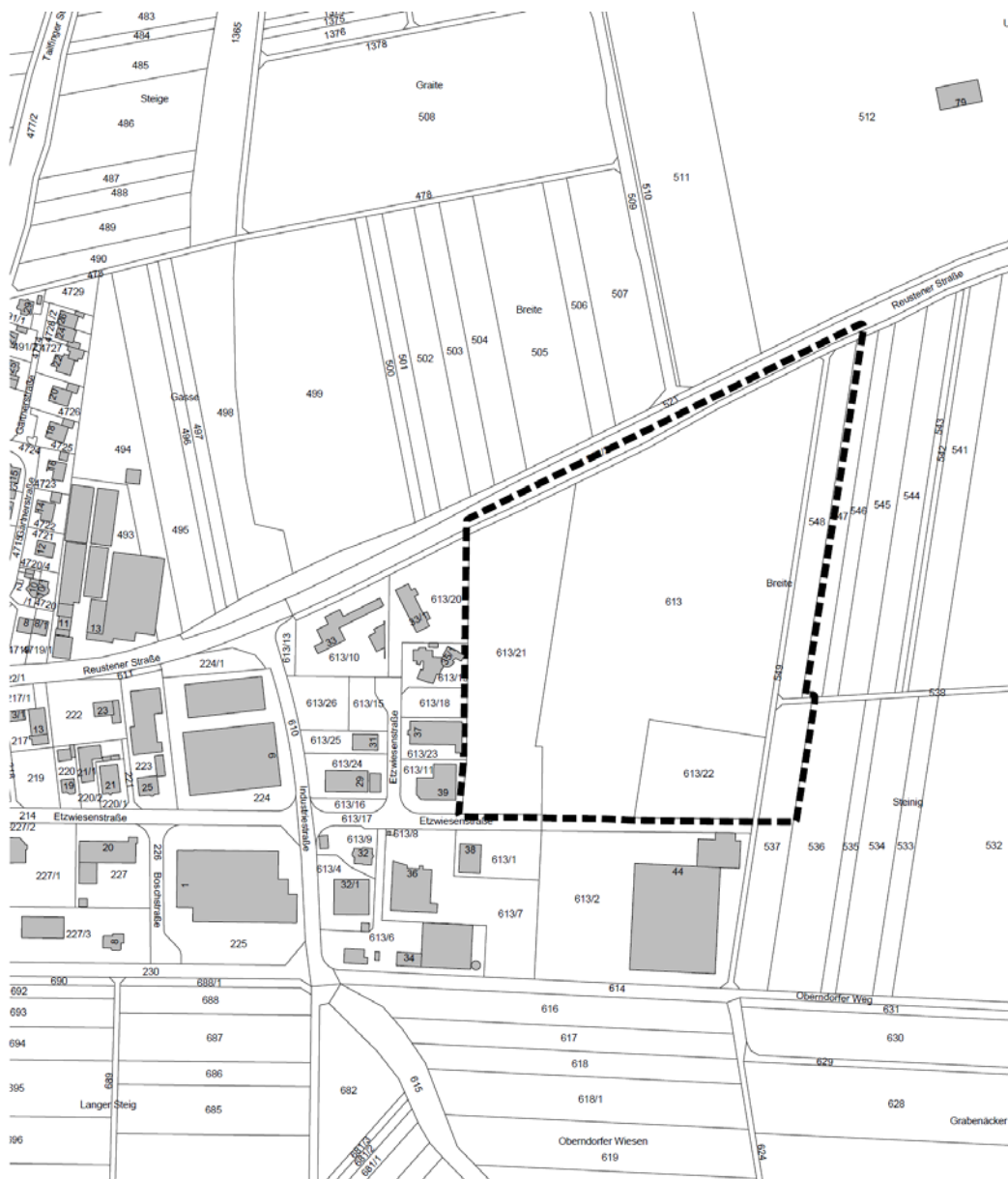
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL HAILFINGEN

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„Etwiesen II“ – 2. Änderung

Begründung vom 20.10.2017



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planänderung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan „Etwiesen II“
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 4.3 Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes
- 5. Planänderungen**
 - 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 5.2 Textliche Festsetzungen
 - 5.3 Auswirkungen der Planung
- 6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 7. Flächenbilanz**

Anlagen

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Etwiesen II“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)

Anlage 2:

Übersichtsplan für die 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“

Die Änderungen und Ergänzung gegenüber der Begründung vom 06.11.2015 (Stand Auslegung 21.12.2015 bis 20.01.2016) sind blau markiert.

Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Haillfingen besteht die Nachfrage von überwiegend ortsansässigen Gewerbetreibenden nach gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben. Im Gewerbegebiet „Etwiesen II“ sind noch Bauflächen verfügbar, allerdings müsste die Erschließung auf das kleinteiligere Gewerbe abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet „Etwiesen II“ wurde seinerzeit unter anderem für die Ansiedlung von Großgewerbe(betrieben) geplant. Die in Ost-West-Richtung verlaufende „Etwiesenstraße“ endete daher plangemäß mittig im Plangebiet in einer großen Wendefläche. Das Verhältnis zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet war etwa 40 % (GE 5,0 ha) zu 60 % (GI 7,4 ha).

Nachdem die Ansiedlung des interessierten Großbetriebs nicht realisiert werden konnte, wurde die Gebietsart (Flächenverhältnis), Erschließungs- und Entwässerungskonzept überplant. Mit der 1. Änderung wurde das Verhältnis zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet von 55 % (GE 5,6 ha) zu 45 % (GI 6,7 ha) geändert. Außerdem wurden zur besseren Erschließung der Bauflächen im Nordosten die Verlängerung der „Etwiesenstraße“ und auch das Muldensystem für das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser festgesetzt.

Die Flächen im Westen – rund um die Stichstraße mit Wendeanlage – und südlich der „Etwiesenstraße“ sind zwischenzeitlich aufgesiedelt. Die geplante Verlängerung der Stichstraße zur Erschließung des nordöstlichen Bereichs (Industriegebiet) wurde nicht umgesetzt. Die „Etwiesenstraße“ endet in einer provisorisch hergestellten Wendeanlage nördlich des Flst.Nr. 613/2 (Fa. Bitzer). Auch das Muldensystem wurde bislang nicht hergestellt.

Die von der Planung betroffenen Flst.Nr. 523, 613/21 und 613 (ca. 5,51 ha) sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar. Das Flst.Nr. 613/22 (ca. 0,55 ha) ist in Privateigentum. Das Gewerbegebiet soll nun sukzessive von Westen her aufgesiedelt werden. Die Fläche ist jedoch für kleinere und mittlere Betriebe zu tief bemessen, daher wurde das Erschließungskonzept überarbeitet. Das Entwässerungskonzept mit dem Muldensystem wird beibehalten, da auch Oberflächenwasser von außerhalb des Plangebiets gefasst wird und vor Ort verdunstet werden soll. Im bereits bebauten Bereich kam es in der Vergangenheit bereits zu Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser.

Die Stichstraße (westlicher Teil der Ringstraße) wurde bereits realisiert, die daran angrenzenden Grundstücke sind bereits in der Aufsiedlungsphase. Aufgrund der großen Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen, soll im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung nun doch die gesamte Erschließungsanlage (Ringstraße) planungsrechtlich gesichert werden.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung: 14.02.2014) ist die zu überplanende Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

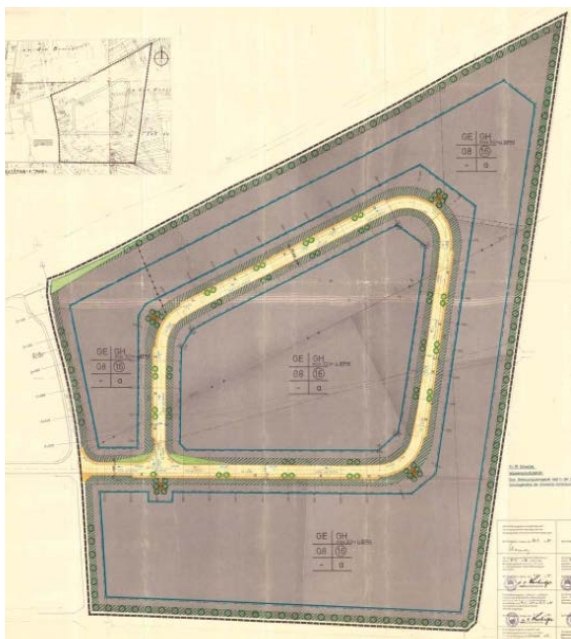
Das Gewerbegebiet „Etwiesen II“ liegt am östlichen Ortsrand von Hailfingen und südlich der K 6919 (Hailfingen-Reusten). Der zu ändernde Bereich liegt zwischen der Industriestraße, der Etwiesenstraße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze Flurstück 548 sowie der westlichen Grenze von Flurstück 613/21.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren

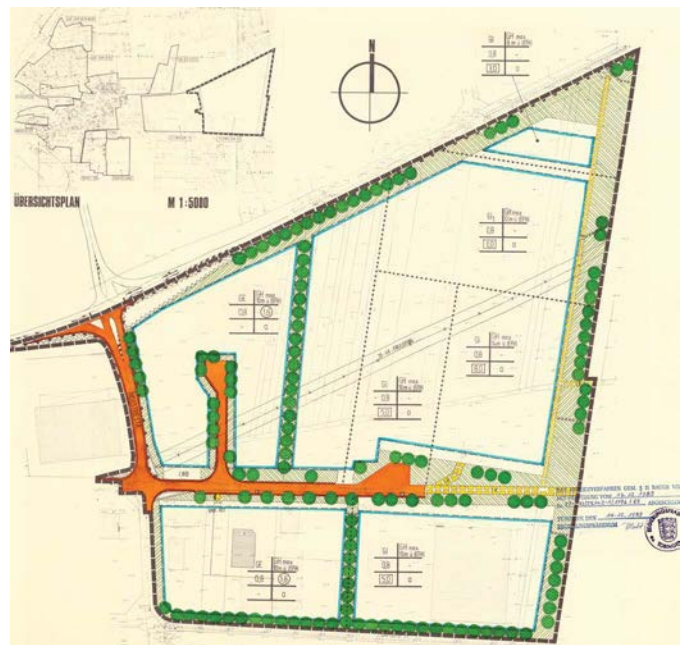
Die von der 2. Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich bis auf ein Grundstück im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar.

4.1 Bebauungsplan „Etwiesen II“

Der Bebauungsplan „**Etwiesen II**“, rechtsverbindlich seit dem 23.10.1981, sah in seinem Geltungsbereich ausschließlich gewerbliche Bauflächen nach § 8 BauNVO vor. Die äußere Erschließung erfolgte plangemäß über die Industriestraße. Das Straßenbauamt Reutlingen hatte der Anbindung der Industriestraße an die K 6916 zugestimmt. Für die innere Erschließung des Gebiets war eine Ringstraße mit Anschluss an die „Industriestraße“ im Westen vorgesehen.



„Etwiesen II“ (1981)



„Etwiesen II“ – Neufassung (1990)

In der Begründung zum Bebauungsplan „**Etwiesen II**“ – **Neufassung**, rechtsverbindlich seit dem 21.11.1990, wird ausgeführt, dass die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in Teilbereichen geändert und der Geltungsbereich nach Osten erweitert werden solle. Im Regionalplan Neckar-Alb war Hailfingen seinerzeit als geplanter überörtlich bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort dargestellt. In Hailfingen sollten insbesondere erweiterungsfähige gewerbliche Bauflächen bereit gestellt werden. Um die Anbindung des Gewerbe- und Industriestandortes an die A 81 zu verbessern und die Ortslagen von Hailfingen und Seeborn zu entlasten, war zum damaligen Zeitpunkt der Ausbau und die Neutrassierung der K 6919 in Richtung Autobahnanschluss Herrenberg geplant. Weiter wird ausgeführt, dass die vorgesehene Ringschließung und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht den Einzelanforderungen der angesiedelten und ansiedlungswilligen Betriebe entsprachen. Ein Bebauungsplan für ein Gewerbe- oder Industriegebiet solle innerhalb seiner Festsetzungen eine gewisse Flexibilität aufweisen, um den Anforderungen der Betriebe an die verkehrliche Situation, an eine bessere Grundstücks-

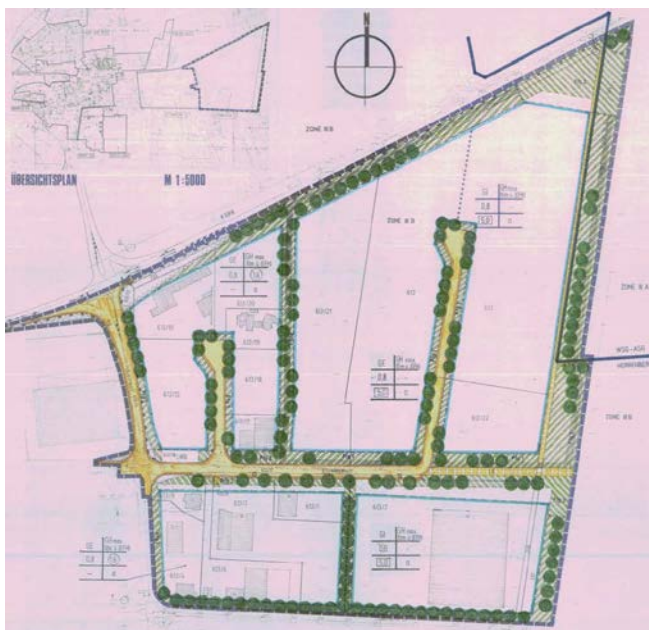
aussnutzung und insbesondere auch für die notwendigen Immissionschutzmaßnahmen berücksichtigen zu können.

In Übereinstimmung mit den Planzielen des Regional- und Flächennutzungsplanes sollte daher eine Teilfläche anstatt als „Gewerbegebiet“ künftig als „Industriegebiet“ ausgewiesen werden. Das Verhältnis zwischen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO im Osten und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO im Westen war etwa 40 % (GE 5,0 ha) zu 60 % (GI 7,4 ha). Die Festsetzungen zum Industriegebiet im Nordosten waren auf einen speziellen Industriebetrieb zugeschnitten.

Das bereits ausgebaute Teilstück der „Etwiesenstraße“ blieb erhalten, an seinem östlichen Ende war eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Erschließung der südlichen, bereits bebauten Grundstücke, war von der Änderung nicht betroffen. Die Erschließung der nordwestlichen Baugrundstücke erfolgte mit einer kurzen Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten ermöglichte die Festsetzung eines 15-20 m breiten Pflanzstreifens, der das Baugebiet in östlichen Teil abschließen und landschaftlich besser einbinden sollte.

Weitere grünordnerische Festsetzungen sollten dazu dienen, den hohen Versiegelungsgrad der gewerblichen Bauflächen zu mindern und damit die Durchgrünung des Baugebiets und damit die kleinklimatische Situation zu verbessern.

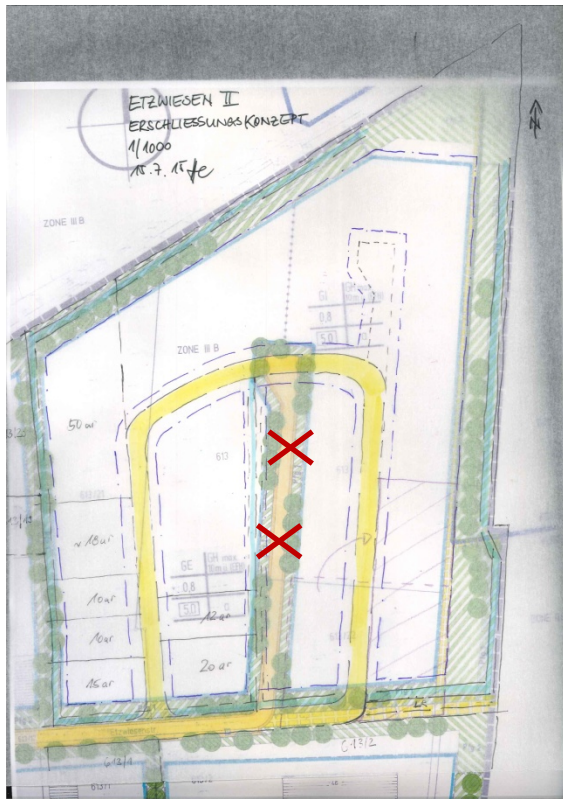
Zudem war die Mindestgröße von 15 ar für Baugrundstücke festgesetzt.



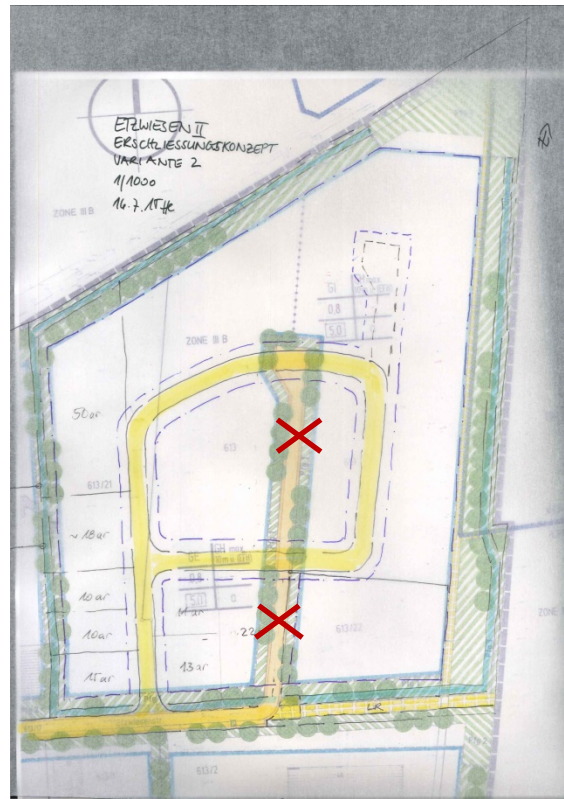
„Etwiesen II“ – 1. Änderung (1999)

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans „Etwiesen II“, rechtsverbindlich seit 05.02.1999, wurde zum einen das Flächenverhältnis zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet von 55 % (GE 5,6 ha) zu 45 % (GI 6,7 ha) geändert, insbesondere der nordöstliche Bereich wurde überplant und die „speziellen“ Festsetzungen, denen des gesamten Planbereichs angeglichen. Geändert wurden die Gebäudehöhen von max. 12 m auf einheitlich max. 10 m. Die Baumassenzahl wurde ebenfalls einheitlich auf 5,0 festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde auch für die bessere Erschließung der nordöstlichen Bauflächen eine 190 m lange Stichstraße mit Wendeanlage neu festgesetzt. Die Konzeption zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde dahingehend überarbeitet, dass eine Beseitigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers über ein Muldensystem erfolgen sollte. Die durch das Plangebiet verlaufende nach Norden gerichtete Pflanzgebietsfläche wurde daher nach Westen verschwenkt, auch um unerschlossenen Restflächen zu vermeiden. Die Flst. Nr. 613/ 11, 613/18, 613/19, 613/20 und 613/23 stoßen direkt an die Mulde an. Somit besteht auch die Möglichkeit, dass das auf diesen Flurstücken anfallende Dachflächenwasser oberflächlich abgeleitet werden kann.

Mit der geplanten **2. Änderung** soll nun die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Zu diesem Zweck musste die Erschließungskonzeption überarbeitet werden. Die nachgefragten Grundstücksgrößen sind bei Beibehaltung der Lage der im Bebauungsplan vorgesehenen Stichstraße nicht zweckmäßig herstellbar. Die entstehenden Restflächen wären nicht erschlossen, daher muss die Erschließungsstraße weiter westlich angeordnet werden. Die Grenze zwischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bildet die Westgrenze der nun aufzulassenden Stichstraße.



Erschließungsvariante 1 (Prinzipskizze)



Erschließungsvariante 2 (Prinzipskizze)

Die Variante 1 würde eine Ringerschließung vorsehen, allerdings scheitert diese Variante an der Flächenverfügbarkeit (Flst. Nr. 613/22). Daher wurde die Variante 2 entwickelt, die ebenfalls eine Ringerschließung vorsieht, hier ist nur ein Anschluss an die bestehende Etwiesenstraße vorgesehen.

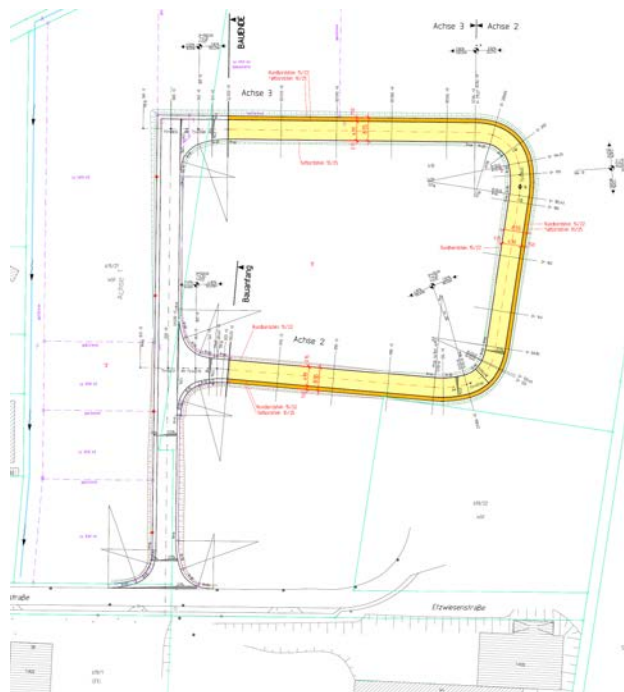
Die Abmessung der Erschließungsanlage („alte“ Stichstraße) mit 9,50 m **konnte auf 8,55 m (brutto) reduziert werden**, die straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m werden übernommen.

Die Stadt Rottenburg am Neckar steht in Grundstücksverhandlungen mit verschiedenen Gewerbetreibenden. Die Erschließungsanlage soll auf die Planungs- und Expansionsbedürfnisse der künftigen Nutzer abgestimmt sein, daher **war** eine abschnittsweise Entwicklung angezeigt. Aus diesem Grund umfasste die 2. Bebauungsplanänderung **zunächst** lediglich den westlichen Teil der Erschließungsanlage. Die beiden Anschlüsse in Richtung Osten sind mit eingeplant.

Die (Teil-)Erschließungsmaßnahme **musste** aufgrund vertraglicher Verpflichtungen **bis** Mai 2016 **hergestellt werden**. Der Ausbau des westlichen Erschließungsteilstücks wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt, da im Bereich der Erdhügel (Auffüllmaterial) Eidechsen vermutet wurden. Dieser Verdacht hat sich nicht bestätigt.



Ausbauplanung (Stand November 2015)



Ausbauplanung (Vorentwurf; Stand 03/2017)

Die Nachfrage nach Gewerbefläche ist weiterhin sehr groß, daher soll nun doch die komplette Erschließungsanlage (Ringstraße) umgesetzt werden. Hierzu ist eine erneute Auslegung sowie eine erneute Behörden- und TÖB-Beteiligung erforderlich.

Flächenbilanz:

	1. Änderung 1999	2. Änderung Auslegung	2. Änderung erneute Auslegung
Verkehrsfläche in m ²	1.940 m ²	1.930 m ²	+ 2.450 m ² insges. 4.380 m ²
Differenz Verkehrsfläche	Ausgangsbasis	- 10 m ²	+ 2.440 m ²

Die Mehrfläche der Verkehrsfläche geht zulasten der Gewerbeflächen. Bei der Verkehrsfläche ist von einer Vollversiegelung auszugehen. Die GRZ ist im Planbereich sowohl für die GE- als auch die GI-Fläche mit 0,8 festgesetzt. Daraus folgt, dass von einer zusätzliche Versiegelung von ca. 20% im Bereich der GE/GI-Fläche für die Straßenfläche auszugehen ist.

$$4.380 \text{ m}^2 - 1940 \text{ m}^2 = \underline{2.440 \text{ m}^2} \text{ (Fläche Ringstraße abzgl. Stichstraße (Stand 1999))}$$

$$2.440 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.952 \text{ m}^2 \text{ (seither zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO)}$$

$$2.440 \text{ m}^2 - 1.952 \text{ m}^2 = \underline{488 \text{ m}^2 \text{ zusätzlich versiegelte (Verkehrs-)Fläche}}$$

Insgesamt bleibt jedoch die **zusätzliche Versiegelung** mit **< 500 m²** weit unter dem Schwellenwert des §13a BauGB mit 20.000 m² versiegelter Fläche zurück.

Zur Versorgung des Gebiets wird noch ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Außerdem muss eine Trasse für vorhandene Leitungen (Wasserleitung SWR, Mittelspannungskabel EVR) gesichert werden. Beide Standorte sind so gewählt, dass möglichst wenig Fläche beansprucht wird und die künftige Bebauung nicht unnötig eingeschränkt wird. Die Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, sollen in städtischem Eigentum verbleiben.

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“ gelten ansonsten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 21.11.1980, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 05.02.1999 weiter.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ein Ausgleich wird nicht erforderlich
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

4.3 Belange des Umweltschutzes / Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu beachten. Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurde zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potentials des Gebiets „Etwiesen II“ im September 2015 durch das Büro HPC, Rottenburg am Neckar eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung¹.

Entlang der Etwiesenstraße befindet sich eine Auffüllung, die teilweise mit Stauden und Altgras bewachsen ist. Diese Struktur bietet Lebensraumelemente, die von europarechtlich geschützten Vögeln und Reptilien für einen längeren Aufenthalt sowie für Fortpflanzung genutzt werden können. Von Bedeutung sind weiterhin die offenen Ackerflächen im Plangebiet sowie im Umfeld. Diese können von Vogelarten der Feldflur, insbesondere der gefährdeten Art Feldlerche, als Brutrevier genutzt werden. Das Gebiet kann in geringem Maße von europarechtlich geschützten Fledermäusen als Nahrungsgebiet genutzt werden. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise.

Für die geplante Erschließung und Nutzung als Gewerbegebiet müssen landwirtschaftliche Flächen umgenutzt und Gehölzbestände entfernt werden. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens (Relevanzprüfung) ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände nicht ausgeschlossen werden können. Im Einzelnen wird empfohlen:

¹ HPC AG (2015): Bebauungsplan „Etwiesen II – 2. Änderung“, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gutachten 2153219(2), Bericht vom 06.10.2015

- Die **Entfernung der Gehölze** ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen Oktober und Februar) durchzuführen. Bei der Rodung der Gehölze im Bereich der Auffüllung darf nicht in den Untergrund eingegriffen werden, die Wurzelstubben müssen im Untergrund verbleiben. Der Bereich darf nicht befahren werden. Für die Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu erbringen, die durch die städtische Umweltbeauftragte erfolgen kann.
- Feldlerchen können durch die **Kulissenwirkung** der Bebauung vergrämt werden, dadurch können ihre Reviere verloren gehen. Die vorliegenden Daten reichen für eine Beurteilung der Verbotstatbestände nicht aus. Im **Frühjahr/Frühsummer 2016** ist zur abschließenden Beurteilung eine **Kartierung der Offenlandarten** durchzuführen. Sollten die Kartierungen einen Nachweis von Feldlerchenrevieren im Gebiet oder im engen Umfeld ergeben, so wären Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.
- Bei der **Entfernung der Auffüllung** an der Etwiesenstraße, könnten Reptilien und ihre Gelege unabsichtlich getötet, verletzt oder zerstört werden. Die Tiere halten sich ganzjährig in ihren Lebensräumen auf, so dass kein optimaler Zeitraum für die Bauaufeldfreimachung empfohlen werden kann. Denkbar ist eine **Baufeldfreimachung in zwei Phasen** (bodenschonende Rodung der Gehölze im Winter, Abtrag der Auffüllung im Frühjahr, wenn sichergestellt ist, dass sich keine Tiere mehr dort befinden, d.h. entweder kein Nachweis oder Umsiedlung). Dadurch kann zumindest vermieden werden, dass Tiere getötet oder verletzt werden.

Für eine abschließende Beurteilung der Verbotstatbestände ist im **nächsten Frühjahr/Frühsummer** eine **Kartierung der Reptilien** durchzuführen. Sollten die Kartierungen einen Nachweis der Zauneidechse ergeben, so wären Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Auffüllung kann erst entfernt werden, wenn das Ergebnis vorliegt.

Falls Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen bereits in der folgenden Winterruhe notwendig werden, so ist der **Bereich der Auffüllung** mit einem **stabilen Bauzaun** gegen Befahren und Lagerung von Materialien **abzusichern**. Der Zaun soll in min. 2,0 m Entfernung vom Böschungsfuß angebracht werden.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

4.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Vogelarten²

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die zu berücksichtigenden Belange des Artenschutzes nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich der Vogelarten untersucht.

Die **avifaunistischen Untersuchungen** erfolgten durch das Gutachterbüro Stauss & Turni, Tübingen.

Für die Erfassung der Vogelarten wurden acht Begehungen im Zeitraum März bis Juli 2016 durchgeführt.

Im Plangebiet und dem angrenzenden Kontaktlebensraum wurden insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen. Als Brutvogel konnte im Plangebiet lediglich die Feldlerche mit drei Revieren festgestellt werden. Im angrenzenden Kontaktlebensraum ist die Feldlerche mit weiteren Revieren vertreten. Die Feldlerche ist landesweit gefährdet (Rote Liste 3).

² HPC AG (2017): Bebauungsplan „Etwiesen II – 2. Änderung“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Vogelarten, Gutachten 2153219(2), Bericht vom 16.02.2017

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten sind vorgezogene populationsstützende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Pro verlorenem Revier ist eine der nachfolgend dargestellten Maßnahmen (C1, C2, C3) umzusetzen.
- Es ist eine Kombination von Aufwertung Nahrungsangebot (Maßnahme C 1) und Aufwertung Brutplatzpotential (Maßnahme C2 oder Maßnahme C3) erforderlich.

Maßnahme C 1: Brache / Blühstreifen

- a) Anlage von Ackersreife oder Parzellen durch Selbstbegrünung (Ackerbrache)
- b) Anlage von Ackerstreifen oder -flächen durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut

Maßnahme C 2: Lerchenfenster

Anlage von zwei künstlichen Fehlstellen im Acker; offene Stelle von ca. 20 m²

Maßnahme C 3: Doppelter Saatreihenabstand

Reihenabstand von min. 20 cm und Reduzierung der Saatkörner um mindesten 50%

Maßnahmenplanung: Kombination aus 4 Lerchenfenstern und einem Blühstreifen vor Ort.

Die Maßnahmen werden auf folgenden Flächen umgesetzt:

Flst.Nr.	Maßnahmen		
	C 1 Brache / Blühstreifen	C 2 Lerchenfenster	C 3 Doppelter Saat- reihenabstand
1057/1		X (je 2)	-
1101		X (je 2)	-
1050	X	-	-

Maßnahmenplan: CEF-Maßnahmen Etwiesen II – 2. Änderung; drei Feldlerchen Rievie



Blau rot umrandet: je Grundstück 2 Lerchenfenster FlurstNr. 1057/1 und 1101

Grün rot umrandet: Blühstreifen FlurstNr. 1050; Größe 1.704 m²

Die Abstimmung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgte am 19. Juli 2017. Auflage: Sollten im Monitoring Schwierigkeiten der Annahme festgestellt werden (bei Flurstück 1057/1 sind Weg und Gehölze unter Umständen etwas zu nah → Empfehlung: Fenster daher eher im westlichen Bereich des Flurstückes anlegen), wird nachjustiert.

Mit dem Bewirtschafter der Parzelle Flurstück Nr. 1057/1 wurde vereinbart, dass die Lerchenfenster entsprechend der Empfehlung der UNB im westlichen Bereich des Grundstücks anzulegen sind.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Zeiten zur Baufeldbereinigung bzw. -vorbereitung eingehalten werden, und dass die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, ist nicht zu erwarten, dass Vorhabenswirkungen verbleiben, welche die Verbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG berühren.

4.3.2 Dokumentation der Untersuchungen und Maßnahmen hinsichtlich Reptilien³

In Bezug auf die Vorbereitung einer Vergrämung der Zauneidechsen wurden die Möglichkeiten mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt, die auch das Regierungspräsidium (Referat 55) eingebunden hat.

Aufgrund vorab notwendiger Arbeiten für den straßenbegleitenden Kanal musste ein **Teil der Auffüllung vorab entfernt** werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen dafür wurden im Rahmen einer Ortsbegehung und Begutachtung durch die Kreisökologin Frau Dr. Zobel, LRA Tübingen geschaffen. Bei der Begutachtung am 17.11.2015 wurde der betroffene Bereich als der westlichste und kleinste Teilbereich der Auffüllung angetroffen. Die Erde war sehr fest verbacken und von Gräsern und Gehölzen bewachsen; offene Bodenstellen oder Risse waren nicht vorhanden. Die Begutachtung ergab, dass der Teilbereich aller Voraussicht nach kein Überwinterungshabitat der Zauneidechse darstellt. Er konnte daher bereits vorab entfernt werden. Fortpflanzungsstätten waren aufgrund der fehlenden Strukturen (kein offenes, besonntes und grabbares Material) ebenfalls auszuschließen.

Der betroffene Teilbereich wurde am 27.11.2017 unter fachkundiger Begleitung durch die städtische Umweltbeauftragte, vorsichtig abgetragen. Die Erde wies eine dichte Struktur mit keinem Skelettgehalt auf. Während der Abtragung waren keine Anzeichen von überwinternden Eidechsen zu finden gewesen.

Die **bodenschonende Rodung des Gehölzbestandes** auf der Ablagerung fand im Februar 2016, im Auftrag des städtischen Tiefbauamtes statt. Dabei wurden die vorhandenen Sträucher zunächst per Hand abgesägt. Die abgesägten Gehölzteile wurden von der Ablagerung gezogen und sodann abtransportiert.

Die **Erfassung der Reptilien** erfolgte an vier Terminen im Zeitraum Mitte April bis Anfang Juni 2016, durch das Gutachterbüro Stauss & Turni, Tübingen. Die Reptilien wurden an allen geeigneten Stellen durch langsames Abgehen und Sichtbeobachtung erfasst. Die Suche erfolgte bei günstigen Witterungsbedingungen zu den Hauptaktivitätsphasen.

Die geeigneten Bereiche für ein mögliches Vorkommen von Reptilien wurden regelmäßig abgesucht. Trotz intensiver Suche an mehreren Terminen konnten weder Zauneidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden.

³ HPC AG (2017): Bebauungsplan „Etwiesen II – 2. Änderung“, Dokumentation der Untersuchungen und Maßnahmen hinsichtlich Reptilien, Gutachten 2153219(3), Bericht vom 27.04.2017

Für das Plangebiet liegen keine Reproduktionsnachweise oder Hinweise auf Einzelvorkommen der Zauneidechse oder weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten vor. Somit werden durch das Vorhaben weder Einzeltiere gestört oder getötet noch Gelege, Ruhe- oder Winterschlafplätze gestört bzw. zerstört.

Die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) 1 bis 3 BNatschG werden nicht erfüllt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind nicht erforderlich.

Nach dem letzten Kartierungstermin Anfang Juni 2016, bei dem eindeutig die Abwesenheit von Reptilien im Bereich der Auffüllung festgestellt wurde, erfolgte die **Freigabe für den Abtrag der Auffüllung** an die Stadt Rottenburg am Neckar.

Anschließend wurde zunächst der sich neu gebildete Gehölzausschlag entfernt. Die restliche Auffüllung wurde Mitte Juni 2016 abgetragen.

5. Planänderungen

Die Änderung bezieht sich auf das Erschließungskonzept (Planteil). Folgende Punkte werden geändert:

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer **Ring**straße festgesetzt. Die straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m, die Einzelbaupflanzgebote und die sich daran anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt (Planungskonzept wird beibehalten).
- Die Mulde im Norden wird auf städtische Fläche verlagert, so dass das Flst.Nr. 522/2 K 6919 nicht mehr betroffen ist. Das nordwestliche Teilstück der Mulde an der „Etwiesenstraße“ entfällt.
- **Trafostation zur Versorgung des Gebiets**
- **Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen**

5.2 Textliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Etwiesen II“ – 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.02.1999 gelten unverändert weiter.

5.3 Auswirkungen der Planung

Die Erschließung soll bedarfsgerecht und bauabschnittsweise umgesetzt werden. **Angesichts der derzeit sehr großen Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken soll die Ringstraße insgesamt und nicht nur wie bisher vorgesehen im westlichen Bereich umgesetzt werden. Der Versiegelungsgrad erhöht sich dadurch nur in geringfügigem Umfang (< 500m²). Der westliche Teil der Erschließungsanlage wurde bereits hergestellt. Der östliche Teil soll 2018 realisiert werden.**

Die Mulde direkt nördlich der Etwiesenstraße kann entfallen. Die Mulde entlang des westlichen Geltungsbereichs wird direkt an den bereits in der Etwiesenstraße liegenden Regen-

wasserkanal angebunden. Die Mulde wird im Norden gänzlich im Bereich des bestehenden Feldweges Flst.Nr. 523 verlaufen, ansonsten ergeben sich keine Veränderungen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die europarechtlich geschützten Vogelarten zu vermeiden, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sogenannte CEF-Maßnahmen festgelegt und bereits mit den Bewirtschaftern der Flächen die Umsetzung der Maßnahmen vertraglich geregelt.

6. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013 - brutto)	ca. 19.400 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 2.400 EUR
Kartierung Bodenbrüter, Reptilien	ca. 4.650 EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen)	NN EUR

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	412.500 EUR
Kanalisation (SER)	227.500 EUR

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 15.08.2017 auf ca. 7.510 EUR pro Jahr.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich	6,97 ha	100 %
GE	2,73 ha	39 %
GI	3,43 ha	50 %
Verkehrsfläche	0,44 ha	6 %
Wassergraben	0,37 ha	5 %

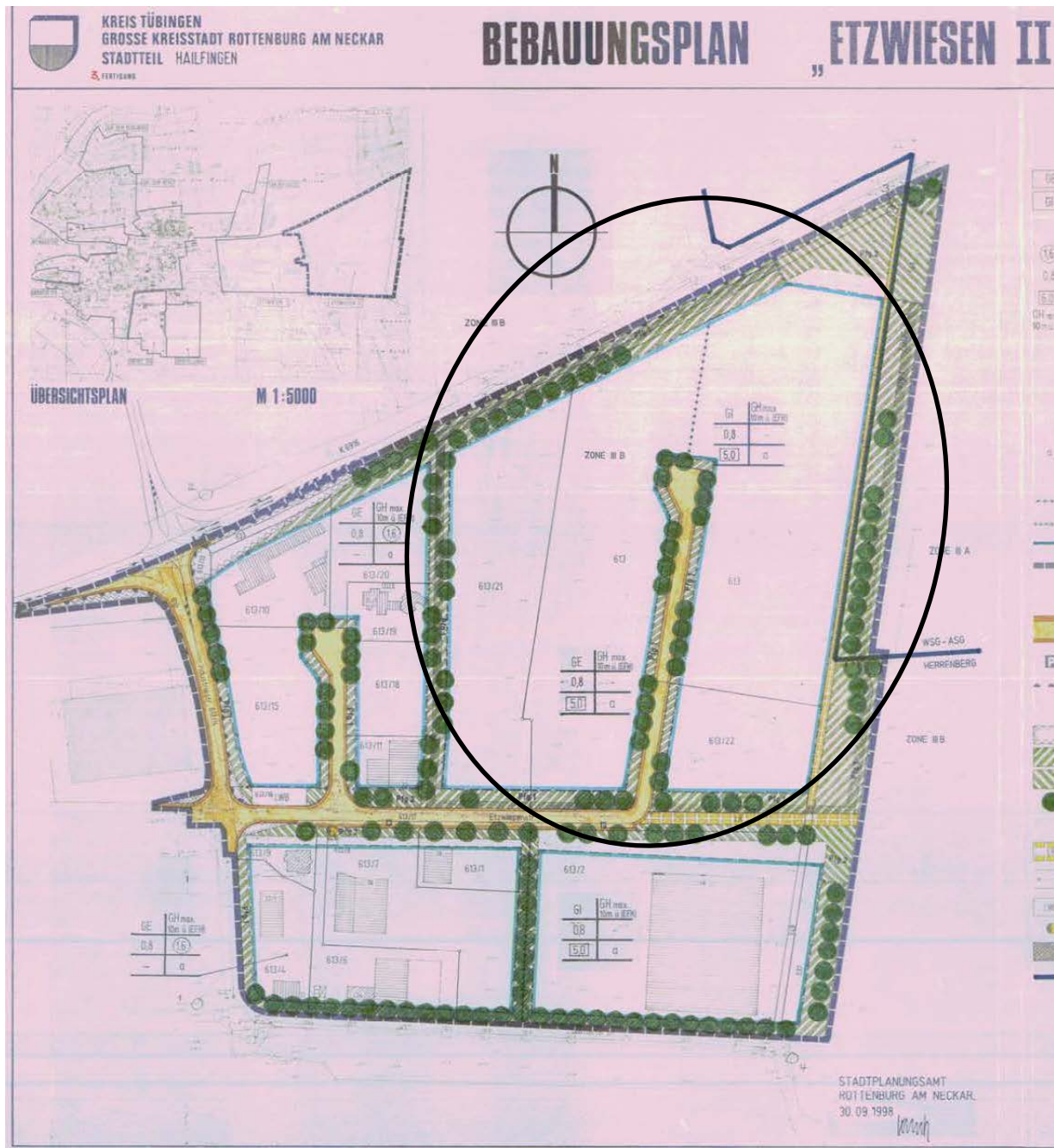
Rottenburg am Neckar, den 20.10.2017

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Etwiesen II“ – 1. Änderung (verkleinerte Übersicht)



Änderungsbereich

Anlage 2:

Übersichtsplan für die 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“

