

Änderung Nr. 35 des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Stand: 29.12.2017

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst:

Behörde	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung und Abwägungsvorschlag
<p>Regierungspräsidium Tübingen Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 22.04.2015 Az.: 21-30/2511.1-1207-35. Änderung</p>	<p>Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach im Wege der 35. Änderung des FNP die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche im Bereich „Erweiterung GE Stumpacher Weg“ in der Gemeinde Starzach auf Gemarkung Bierlingen. Gemäß der Begründung zur Änderung grenzt der gleichzeitig aufzustellende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ an.</p> <p>Raumordnungsrechtlich bestehen aus Sicht des Einzelhandels gegen die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan keine Bedenken, da in einem Gewerbegebiet nur Einzelhandel zulässig ist, der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat.</p> <p>Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens zum Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ wird vorsorglich auf Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb hingewiesen. Demnach sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Gemäß 2.4.3.2 Z (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Des Weiteren gilt für Einzelhandelsgroßprojekte das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot. Nach der Rechtsprechung lassen sich agglomerationsbedingte Konflikte eines Bebauungsplans nicht auf den Planvollzug verschieben, sondern müssen im Bebauungsplan selbst bewältigt werden (VGH BW, Urteil v. 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08, juris Rn 36).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Die Verwaltungsgemeinschaft wird sich daher im Bebauungsplanverfahren mit dem Agglomerationsverbot befassen müssen, zumal im angrenzenden Gewerbegebiet schon ein Netto vorhanden ist. Die höhere Raumordnungsbehörde ist im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme Das Schreiben wurde am 27.04.2015 an die Gemeinde Starzach weitergeleitet.
Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 14.04.2015 Az.: 45.10-T-VG-33-35Aenderung sei-ku	Mit Schreiben vom 13.11.2013 hat der Regionalverband in dieser Sache bereits eine Stellungnahme abgegeben. Der Regionalverband hatte hierbei einen Bedarfsnachweis für die über den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans hinausgehende gewerbliche Baufläche erfordert. Dieser Nachweis wurde in der Zwischenzeit erbracht, außerdem wurde das geplante Gebiet von 4 ha auf ca. 2,5 ha verkleinert. Damit ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans 2013 vereinbar. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Landratsamt Tübingen Postfach 19 29 72009 Tübingen Schreiben vom 24.04.2015 Az.: 40.4 /621.13/Str (baupl V)	I. Naturschutz Die Fortschreibung differiert von einer Planung, welche die Gemeinde dem Landratsamt am 26.03.2015 bei einem Scoping-Termin vorgestellt hat. Des Weiteren sind die alten Flurstücksgrenzen hinterlegt, die nicht zum Zuschnitt der Erweiterungsfläche passen. Mit der Gemeinde ist zu klären, welcher Flächenumfang der Fortschreibung zugrunde gelegt werden soll, damit der FNP nicht an eine überholte Gemeindeentwicklungsplanung angepasst wird. Der am 26.03.2015 vorgestellte Entwurf sieht vor, das Gewerbegebiet Stumpacher Weg um rd. 4,5 ha in Richtung Norden bis dorthin zu erweitern, wo ein Feldweg, welcher im Rahmen der Flurneuordnung gebaut wurde, das Plangebiet begrenzt. Eine Teilfläche von 1,05 ha überlagert das Landschaftsschutzgebiet Oberes Neckartal und müsste in einem Teilaufhebungsverfahren aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden, damit der Bebauungsplan rechtswirksam werden kann. Des Weiteren sind Konflikte mit der regionalen Freiraumstruktur zu klären, da VRG und VBG Grünzug, VRG Landwirtschaft, VBG Bodenerhaltung und VBG Erholung betroffen sind.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Fläche wurde entsprechend der Vorgabe der höheren Raumordnungsbehörde auf 2,5 ha reduziert. Kenntnisnahme <i>Stn. Gemeinde Starzach (GR-Sitzung 27.11.2017 – Abwägung)</i> <i>Die Grenze des LSG wird entsprechend der Rechtsverordnung angepasst. Der</i>

		<p>räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt bestehen. Die Rechtsverordnung ist höherrangiges Recht und macht somit keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.</p>
	<p>Für beide Varianten einer geplanten Erweiterung des GE Stumpacher Weg gilt folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Artenschutzfachlicher Beitrag, der insbesondere die Betroffenheit von Offenlandarten und prioritären FFH-Art „Bromus grossus“ untersucht. 2. Grüneinbindung durch einen öffentlichen Pflanzstreifen, der das Gewerbegebiet nach Norden und Westen abschirmt. 3. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, die möglichst keine landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen beansprucht, anderenfalls sich auf produktionsintegrierte Maßnahmen beschränkt. Planinterne Ausgleichspotentiale (Dachbegrünung etc.) sind vorrangig zu nutzen. <p>II. Umwelt und Gewerbe Das Erweiterungsgebiet liegt wie das bestehende Gewerbegebiet in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“. Baugrunduntersuchungen im bestehenden Gewerbegebiet haben gezeigt, dass nur geringe Deckschichten</p>	<p>Kenntnisnahme Ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln. <i>Stn. Gemeinde Starzach (GR-Sitzung 27.11.2017 – Abwägung)</i> Die FFH-Art „Dicke Trespe“ besiedelt vorwiegend Ackerränder, seltener wächst sie in den Ackerflächen, auf grasigen Feldwegen und Wiesen. Die Art ist vor allem in Beständen von Wintergetreide-Sorten wie Dinkel, Weizen und Futtergerste zu finden. Die Ackerflächen im Plangebiet werden seit langem intensiv bewirtschaftet; zuletzt wurde dort Mais angebaut. Die Ackerrandstreifen sind durch diese Nutzung beeinträchtigt. Ein Vorkommen der Dicken Trespe ist nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme Ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten.</p> <p>Kenntnisnahme Ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten.</p> <p>Kenntnisnahme Ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln.</p>

über dem zur Trinkwassergewinnung genutzten oberen Muschelkalk vorhanden sind. Dies ist auch für die Erweiterungsfläche zu erwarten. Die Deckschichtenmächtigkeit in der Erweiterungsfläche ist daher zu ermitteln. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Untersuchung sind dann im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen (z.B. Verbot von Unterkellerungen, Aufbringen einer künstlichen Deckschicht) zum Schutz des Grundwassers festzulegen.

III. Landwirtschaft

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist die Inanspruchnahme von insgesamt rund 2,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen. Dabei handelt es sich um Flächen der landwirtschaftlichen Vorrangflur der Stufe 2 laut digitaler Flurbilanz, welche überwiegend landbauwürdige Flächen sind, die eine relativ hohe Ertragssicherheit garantieren zudem werden durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans drei Bewirtschaftungseinheiten von rund 1 ha bis rund 5 ha zerschlagen, die mit Einsatz öffentlicher Mittel in der Flurbereinigung Nutzungsgerecht arrondiert worden sind. Die Flurstückslängen belaufen sich auf den Flst. 3856 – 3861 auf 250 m bis 260 m. Diese werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans stark verkürzt, was in der Folge zu Bewirtschaftungerschwernissen führt. Aufgrund des günstigen Standorts, der Bodenqualität und der Größe der Schläge sind diese Flächen aus ökonomischer Sicht wichtig für die Landwirtschaft und sollten aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde auch in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

Wenn im Ergebnis der noch anstehenden landschaftsplanerischen Untersuchungen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich zu rechnen ist, sind Flächen, die in Vorrangfluren der Stufe 1 und 2 der digitalen Flurbilanz liegen, von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen. Ausgleichsmaßnahmen können auch auf landwirtschaftlich weniger geeigneten

In der Begründung zum Bebauungsplan vom 27.11.2017 (S. 11) wird ausgeführt, dass das Büro HPC AG Rottenburg am 2.12.2015 mit drei Schürfgruben die Deckschichten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes untersucht hat. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Lt. Textteil zum Bebauungsplan vom 27.11.2017 ist eine Unterkellerung von Gebäuden nicht zulässig, außerdem ist die Gründungstiefe der Fundamente auf 0,8m unter GOK begrenzt (Ziffer 2.3). Zudem muss unterhalb von Gebäuden und Außenflächen eine Deckschicht mit $k_f \leq 10^{-7}$ m/s und einer Mindeststärke von 1,0 m hergestellt werden.

Kenntnisnahme

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausgeführt (S. 2, Ziffer 2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten):

Innerhalb der Gemeinde Starzach besteht aktueller Bedarf an gewerblichen Bauflächen, insbesondere für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im Teilort Börstingen liegen nur noch gewerbliche Baugrundstücke in Privatbesitz vor, weitere Ausweitungsmöglichkeiten bestehen nicht. Andere mögliche Gewerbebestände gibt es derzeit nicht.

Das Plangebiet bereitet die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes vor. Eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen hat bereits stattgefunden.

	<p>Flächen gelegt werden, die für die ökonomische Landbewirtschaftung weniger interessant sind.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzustimmen.</p> <p>IV. Vermessung und Flurneuordnung Die westliche Abgrenzung des überplanten Gebiets stimmt nicht mit der Abgrenzung des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überein.</p> <p>Die vorläufige Besitzeinweisung als Stichtag der Wertgleichheit erfolgte am 15.11.2010. Dadurch änderte sich lediglich der Besitz der Flurstücke, die Eigentumsverhältnisse hingegen bleiben bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsverfahrens unverändert. Die Rechtskraft erfolgt nicht vor 2017.</p> <p>V. Verkehr und Straßen Das vorgesehene Gewerbegebiet „Stumpacher Weg Nord“ befindet sich am westlichen Rand von Bierlingen und grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Einmündung zur L 392.</p>	<p><i>Aus Umweltgesichtspunkten ist hervorzuheben, dass keine geschützten (Biotop)-flächen verloren gehen. Die Grünflächen, die zu dem geschützten Feldgehölz östlich des Plangebiets überleiten, bleiben erhalten.</i></p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem großen Teil innerhalb des Plangebiets umgesetzt; der Oberboden aus dem Plangebiet soll für Maßnahmen zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets verwendet werden.</p> <p>Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch eine Maßnahme des Ökokontos ausgeglichen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Abgrenzung wurde an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeglichen, der Flächennutzungsplan ist jedoch nicht parzellenscharf abgegrenzt. Leichte Unschärfen lassen sich daher nicht vermeiden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Alberstraße 5 79104 Freiburg i.Br.</p>	<p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Schreiben vom 20.04.2015 Az.:2015//15-02445</p>	<p>Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich evtl. Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – ggf. gebührenpflichtiger – Registrierung, unter http://geogefahren.lrgb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Der Planungsbereich liegt in der Zone 3 des Wasserschutzgebiets Hirrlinger Mühlen. Zum Planvorhaben sind aus hydrologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Für die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lrgb-bw.de/geotourismus/geotope abgerufen werden kann.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LRGB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LRGB entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar E-Mail vom 20.04.2015 und</p>	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege Keine Anregungen</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege Nordwestlich Remmingsheim, zwischen „Heerweg“ und „Bußweg“, wurden im 19. Jahrhundert mehrere alamannische Begräbnisse des 7. Jahrh.n.Chr. angetroffen. Das Fundareal liegt wohl wenig westlich des Planungsgebiets. Größe und</p>	<p>Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde an die Gemeinde Starzach zur weiteren Veranlassung überlassen.</p>

01.06.2015	<p>Ausdehnung des frühmittelalterlichen Bestattungsplatzes sind unbekannt. Ebenso unbekannt ist die Lage der zugehörigen Siedlung. Ein Ausgreifen bislang unerkannter oder im Boden verborgener archäologischer Zeugnisse in das Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist eine archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch das Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird generell auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.</p> <p>Ansprechpartner für weitere Informationen und Terminabsprachen beim Landesamt für Denkmalpflege ist Herr Dr. Klein (Vor- und frühgeschichtliche Archäologie): Tel. 07071/757-2413; FAX 07071/757-2431, mailto: friedrich.klein@rps.bwl.de;</p>	
------------	--	--

Rottenburg am Neckar, den 29.12.2017

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt