

Vorlage VG 2018/003 – Anlage 1

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

**Punktuelle Änderung
Nr. 35**

**Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich
„Erweiterung GE Stumpacher Weg“
Gemeinde Starzach - Ortsteil Bierlingen**

Begründung

Stand: Entwurf (09.01.2018)

1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord“ (Stand: Satzung vom 27.11.2017) wird ausgeführt:

Am westlichen Ortsrand von Bierlingen wurde das Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ entwickelt. Die dort zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind zwar noch nicht alle genutzt aber seit Juni 2014 alle verkauft. Nachdem die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken, insbesondere aus dem ortsansässigen Gewerbe, aber auch von außerhalb nach wie vor besteht und mit dem vorhandenen Gebiet die wesentlichen Erschließungsvoraussetzungen für eine mögliche Erweiterung geschaffen sind, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, den Gewerbebestandort „Stumpacher Weg“ in Starzach-Bierlingen zu erweitern.

Aktuell bestehen lediglich noch in dem Gewerbegebiet „Starzach“ in Börstingen einige gewerbliche Baugrundstücke. Diese sind jedoch in privatem Eigentum und somit für die Gemeinde nicht verfügbar.

Es gibt keine nennenswerten untergenutzten gewerblichen Gebäude, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Um insbesondere für örtliches Gewerbe und örtliche Handwerker entsprechende Baugrundstücke verfügbar zu haben, hat der Gemeinderat am 29.09.2014 beschlossen, das vorhandene Gewerbegebiet „Stumpacher Weg“ nach Norden zu erweitern und den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Mit der Erarbeitung und Aufstellung eines Bebauungsplanes wird damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist der Änderungsbereich von folgenden Festlegungen betroffen: Regionaler Grünzug und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiete); randlich betroffen: Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Nr. 416012 „Hirrlinger Mühlen“.

Im Westen wird ein Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Oberes Neckartal mit Seitentälern“ überplant. Der Bebauungsplan sieht dort Freiflächen vor.

Im Osten überschneidet sich das Plangebiet mit dem nach § 30 BNatSchG geschützten Offenlandbiotop „Feldgehölz mit Trockenmauern NW Bierlingen“ mit ca. 100 m².

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt des Biotops im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche vor.

Im Landschaftsplan 1990/1999 ist das Areal als landbauproblematische Fläche lt. Flurbilanz und die Offenlandbiotopfläche im Osten als nicht landbauwürdige Fläche lt. Flurbilanz mit Feldhecken/-gehölzen im Bestand dargestellt.

3 Standortalternativen

Im Rahmen der Umweltprüfungen wurden auch alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausgeführt:

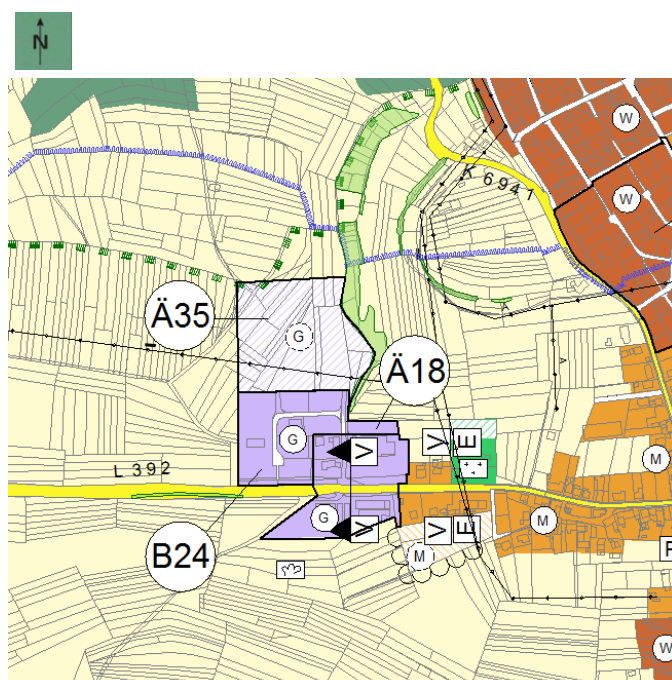
Innerhalb der Gemeinde Starzach besteht aktueller Bedarf an gewerblichen Bauflächen, insbesondere für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe. Im Teilort Börstingen liegen nur noch gewerbliche Baugrundstücke in Privatbesitz vor, weitere Ausweitungsmöglichkeiten bestehen nicht. Andere mögliche Gewerbebestandorte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

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

Aus Umweltgesichtspunkten ist hervorzuheben, dass keine geschützten (Biotop)-Flächen verloren gehen. Die Grünflächen, die zu dem geschützten Feldgehölz östlich des Plangebiets überleiten, bleiben erhalten.

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 35 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Gewerbebaufläche. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet) umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.



Darstellung der FNP-Änderung Nr. 35

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 35
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 2,6 ha	-
Gewerbliche Baufläche - Planung	-	ca. 2,6 ha
Summe	ca. 2,6 ha	ca. 2,6 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Auslegung im Zeitraum vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.03.2015 bis 20.04.2015 durchgeführt

Von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbands Neckar-Alb wurde eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden keine Bedenken geäußert, welche der Gebietsentwicklung grundsätzlich entgegenstehen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord“ wurde von der HPC AG, Rottenburg am Neckar, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet; dieser ist dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB als separater Bestandteil der Begründung beigelegt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, dienen die Ergebnisse des o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 35. Änderung des FNP.

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord“ (Stand: 27.11.2017) wird ausgeführt:

Gemäß Umweltbericht verbleibt rechnerisch ein Defizit von ca.1920 Ökopunkten. Das Restdefizit soll durch einen entsprechenden Anteil der Maßnahme „Biotopkomplex Stumpacher Weg“ des Ökokontos der Gemeinde ausgeglichen werden (S.7, Ziff.10.8).

Der Umweltbericht enthält in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung u.a. folgende Aussagen:

Das Plangebiet umfasst ca. 2,88 ha. Im Gebiet sollen nicht beeinträchtigende Gewerbebetriebe in offener Bauweise zugelassen werden. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Stumpacher Wegs, von dem die inneren Erschließungsstraßen abzweigen. Die für die Gewerbegebietserweiterung vorgesehenen Flächen werden derzeit als Acker genutzt.

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Stumpacher Weg Nord“ Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Erhebliche, d. h. schwerwiegende Auswirkungen sind für die überbauten Ackerlebensräume im Gebiet sowie für die versiegelten Böden zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Empfehlungen, die der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich dienen. Im Folgenden ist zusammengefasst wie sich das Plangebiet derzeit darstellt, welche Auswirkungen im Einzelnen bestehen und welche Festsetzungen diesbezüglich getroffen wurden.

- Das Umfeld des zukünftigen Gewerbegebiets wird zur Naherholung genutzt. Diese Nutzung bleibt auch in Zukunft möglich. Maßgebliche Lärmbelästigungen für das angrenzende Gewerbegebiet und den Ort sind nicht zu erwarten.
- Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit als Acker genutzt. Westlich des Gebiets befinden sich Gehölzflächen, die als Biotop geschützt sind. Sie dienen u. a. als Brutstätten für Vögel. Diese Vögel und auch Fledermäuse können im Plangebiet Nahrung finden. Zudem befindet sich innerhalb des Gebiets ein Feldlerchenrevier.

Mit der zukünftigen Bebauung gehen die vorhandenen Lebensräume und ihre Funktion als Nahrungs- und Fortpflanzungsraum geschützter Tierarten zunächst verloren. Dies ist als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten. Zum Ausgleich werden an der östlichen, nördlichen und westlichen Gebietsgrenze öffentliche Grünflächen mit Bäumen angelegt. Entlang der Straßen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden weitere Bäume gepflanzt.

- Die Böden im Gebiet haben eine geringe bis mittlere Bedeutung im Naturhaushalt. Sie verlieren ihre Funktionen, wenn sie versiegelt werden. Dies bedeutet erhebliche negative Auswirkungen in diesen Bereichen. Teilversiegelte Beläge, wie sie für einige Fußwege sowie die privaten Zufahrten und Hof- und Lagerflächen im Gebiet festgesetzt werden, können ihre Funktionen teilweise noch erfüllen.

Ausgleichend wirkt, dass für Dachflächen eine Begrünung festgesetzt wird, sofern sie nicht für Solaranlagen genutzt werden. Der Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, soll zudem zur Bodenverbesserung von Ackerflächen in der Umgebung des Plangebiets eingesetzt werden.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Es hat eine mittlere Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser. Durch die Bebauung wird diese Grundwasserneubildungsrate verringert. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstücksflächen sowie Kfz-Stellplätzen wird in Regenrückhaltebecken gesammelt und breitflächig über das Gelände östlich des Gebiets abgeführt.

Zum Schutz des Grundwassers werden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt. So wird auf eine Unterkellerung verzichtet. Unter den Gebäuden wird eine Schutzschicht eingebracht; unterirdische Lagerungen von Heizöl sowie Dränagen sind nicht zulässig. Der Niederschlagsabfluss von Straßen, gewerblichen Parkierungs-, Be- und Entladeflächen sowie von befestigten Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wird in den Schmutzwasserkanal abgeführt.

- Unter geeigneten Witterungsverhältnissen kann sich über den Ackerflächen Kaltluft bilden; für den Ort ist dies jedoch nicht relevant. Die vorgesehene Bebauung führt zum Verlust dieser klimatisch ausgleichenden Eigenschaft. Ausgleichend wirken die Dachbegrünung und die Pflanzmaßnahmen. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

- Das Plangebiet ist Teil der für das Korngäu typischen Landschaft. Es selbst hat wegen der vergleichsweise geringen Flächengröße keine landschaftsprägende Wirkung. Vorbelastungen bestehen durch das Gewerbegebiet im Umfeld. Mit den bereits angesprochenen Pflanzmaßnahmen kann eine gute Eingrünung des Gebiets erreicht werden.
- Die am Standort wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Tieren und Pflanzen, Grundwasser, Mensch, Klima und Landschaftsbild werden durch die neue Bebauung gestört. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen dazu bei, die Wechselwirkungen wieder zu stärken.

Die Eingriffe im Plangebiet können größtenteils mit den dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von ca. 1.920 Ökopunkten. Dieses soll durch einen entsprechenden Anteil der Maßnahme „Biotopkomplex Stumpacher Weg“ des Ökokontos der Gemeinde Starzach ausgeglichen werden.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auch die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes thematisiert.

Um im Vorfeld abzuschätzen, für welche artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde im November 2014 eine Relevanzprüfung durchgeführt. Bedingt durch die im Plangebiet vorliegenden Habitatstrukturen ist folgende Relevanz abzuleiten:

- Die Ackerflächen im Plangebiet bieten für Fledermäuse ein eingeschränktes Habitatpotenzial als Nahrungsrevier. Die Gehölzränder stellen voraussichtlich Flugwege für Fledermäuse dar. Sie werden erhalten. Das Konfliktpotenzial wird als sehr gering eingeschätzt.
- Weitere europarechtlich geschützte Säugetierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Strukturen oder sind aufgrund der Höhenlage hier nicht zu erwarten.
- Die offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten Brutmöglichkeiten für Vogelarten des Offenlands, insbesondere für die Feldlerche. Hier ist ein Konfliktpotenzial gegeben, da a) Reviere der Vögel durch das Gewerbegebiet beansprucht werden können, und b) Reviere im Umfeld als Folge der Kulissenwirkung der Gewerbebauten aufgegeben werden können. Die Bestände der Vogelarten des Offenlands sind mehrheitlich rückgängig.

Die Gehölzflächen östlich des Gebiets bieten ebenfalls Brut- und Ruhemöglichkeiten für Vögel; sie werden erhalten.

- In den östlich des Plangebiets liegenden, als Biotop geschützten Gehölzbeständen sind auch Trockenmauern vorhanden. Hier ist das Vorkommen europarechtlich geschützter Reptilien (Zauneidechse) nicht grundsätzlich auszuschließen. Allerdings sind die genannten Strukturen (v. a. die Trockenmauern) in einiger Entfernung gelegen und durch einen Fahrweg vom Hauptteil der Vorhabensfläche abgetrennt. Insgesamt ist ein dauerhafter Aufenthalt von Tieren dieser Artengruppe innerhalb des Plangebiets nicht anzunehmen.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung der Freiflächen lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Amphibien vorkommen, es fehlen potenzielle Laichgewässer im Gebiet und seiner näheren Umgebung.
- Das Arteninventar der hauptsächlich vorliegenden Fläche ist durch ihre landwirtschaftliche (Acker-)Nutzung geprägt. Daher ist hier das Biotoppotenzial für Schmetterlinge eingeschränkt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Falterarten bestehen nicht. Auch weitere wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese ausgesprochene Biotopspezialisten sind, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume finden. Die westlich gelegenen Wiesenflächen bleiben als private Grünflächen erhalten.

- Die Vegetation wurde im Rahmen der Ortsbegehung stichprobenartig aufgenommen [2]. Weder die Ergebnisse dieser Kartierung, noch die Kartierung des angrenzenden, gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops liefern Hinweise auf das Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen lassen auch i. W. nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Pflanzenarten im Gebiet vorkommen. Bei der im angrenzenden Biotop aufgenommenen Wild-Birne, handelt es sich um eine Sippe der Vorwarnliste, ihr Vorkommen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen.
- Für weitere nach § 44 BNatSchG geschützte Arten liegen keine Hinweise vor.

Aufgrund des Konfliktpotenzials für Vogelarten wurden diese vom Frühjahr bis zum Sommer 2015 kartiert. Für die nachgewiesenen Arten erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) [13].

Konflikte sind für die Feldlerche gegeben: Ein Revier dieser gefährdeten Art der Feldflur lag 2015 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und geht mit einer Bebauung verloren (s. Abbildung 6). Für das verlorene Revier hat eine CEF-Maßnahme zur Stützung der Feldlerchenpopulation zu erfolgen [13].

Die CEF-Maßnahme soll in Form von Lerchenfenstern erfolgen, die nordwestlich des Plangebiets, in ausreichender Entfernung, angelegt werden sollen. Als Grundlage der Funktionskontrolle wurden die Feldlerchen im Umfeld der dafür vorgesehenen Ackerflächen im Jahr 2017 kartiert [14]. Die Kartierung ergab, dass im Maßnahmengebiet Potenzial für weitere ein bis zwei Feldlerchenreviere besteht [14].

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 31.05.2017) wird festgestellt:

Als einzige Brutvogelart im Plangebiet ist die landesweit gefährdete **Feldlerche** (RL 3) mit einem Revier unmittelbar von der Flächeninanspruchnahme betroffen. Weitere Reviere der Feldlerche befinden sich im angrenzenden Offenland. **Klappergrasmücke** und **Gimpel** brüten im Gehölzbestand am östlichen Gebietsrand. Dieser soll erhalten werden. Die Revierzentren sind in Abbildung 4 dargestellt.

Für 27 Vogelarten liegen ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen in den angrenzenden Kontaktlebensräumen vor (s. Tabelle 1).

Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sind hierbei der landesweit gefährdete **Baumpieper** (Rote Liste 3) mit einem Revier sowie **Dorngrasmücke**, **Fitis**, **Goldammer**, **Grauschnäpper**, **Klappergrasmücke** und **Wacholderdrossel** als Arten der landesweiten Vorwarnliste (s. Tabelle 1). Die Bestände dieser Arten sind landesweit im Zeitraum von 1980 bis 2004 um mehr als 20 % zurückgegangen, aber aktuell noch nicht gefährdet (Hölzinger et al. 2007 [5]). Die Mehrzahl der Reviere befindet sich im Feldgehölz östlich des Plangebiets, das als geschütztes Biotop ausgewiesen ist (Abbildung 4). Zwei weitere Reviere der Goldammer und ein Revier der Dorngrasmücke befinden sich südlich der L 392 (Abbildung 4).

Unter den Arten, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen, sind **Mehlschwalbe** und **Rauchschwalbe** landesweit gefährdet (Rote Liste 3). Die Nahrungsgäste Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke sind nach dem BNatSchG streng geschützt (s. Tabelle 1).

5 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die mit der Erweiterung des Gewerbegebiets „Stumpacher Weg“ zu erwartenden Wirkungen wurden einer artenschutzrechtlichen Untersuchung unterzogen. Als Grundlage dienten die bereits vorliegende Habitatpotenzialanalyse sowie faunistische Kartierungen von Vogelarten.

Relevante Vorhabenswirkungen sind danach für die Artengruppe der Vögel nicht auszuschließen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen dieser Artengruppe lassen sich, wie dargestellt, durch entsprechende Maßnahmen vermeiden:

- Vermeidung unabsichtlicher Tötungen und Verletzungen, indem die Baufeldbereinigung außerhalb der Brutperiode von Vögeln ausgeführt wird. Der geeignete Zeitraum liegt zwischen Oktober und Februar.
- Entwicklung einer mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrache, oder Anlage von zwei Lerchenfenstern im weiteren Umfeld des Plangebiets. Die Maßnahme dient der Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlich-funktionalen Zusammenhang (CEF-Maßnahme).

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets wird angeregt, bei Straßen- bzw. Außenbeleuchtungen im Untersuchungsgebiet auf insektenschonende Beleuchtungen zurückzugreifen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die entsprechende CEF-Maßnahme (Anlage 5) festgelegt.

Bebauungsplan „Stumpacher Weg Nord“, Starzach-Bierlingen

- CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sollen zwei Lerchenfenster angelegt werden. Die Lerchenfenster werden als künstliche Fehlstellen im Acker angelegt. Feldlerchen legen ihre Nester in oder an Saumbereichen des Ackers an. Sie bevorzugen dabei lückigen Bewuchs. Diesem Anspruch kommt das Lerchenfenster entgegen.

Die Lage der dafür vorgesehenen Flurstücke Nr. 3933 und Nr. 3983 (nach Flurbereinigung) ist Abbildung 1 zu entnehmen.

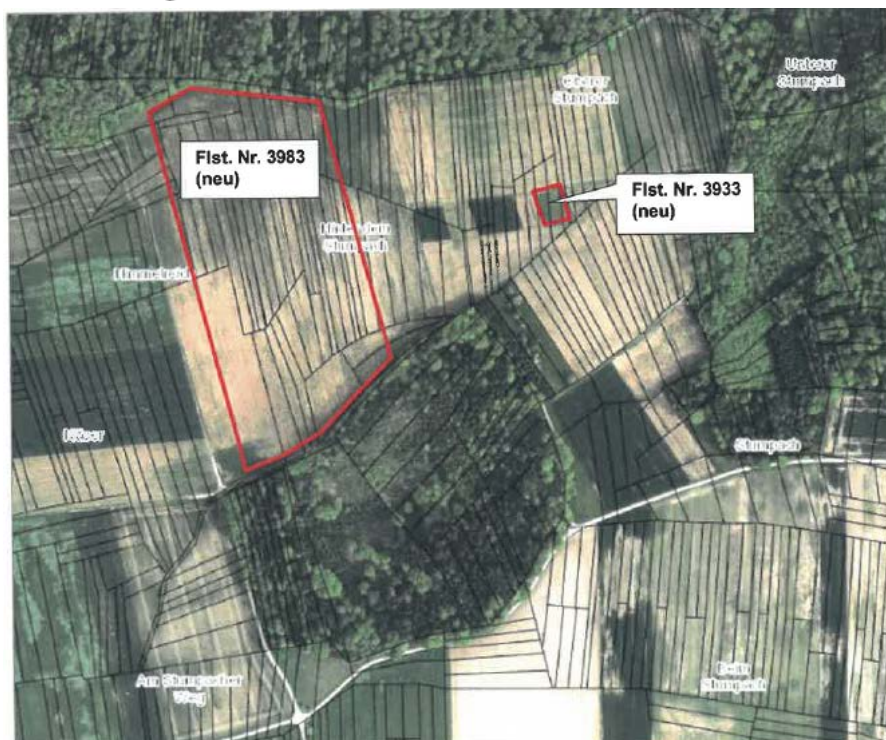


Abbildung 1: Lage der Flurstücke zur Anlage von Lerchenfenstern
Kartengrundlage: LUBW 2017 (alte Flurstücksabgrenzungen)

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stumpacher Weg Nord“ wird verwiesen.

Rottenburg am Neckar, den 09.01.2018

Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt