

Vorlage VG 2019/001 – Anlage 1

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

**Punktuelle Änderung  
Nr. 43**

**Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich  
„Erweiterung Hauer Feld“  
Gemeinde Neustetten - Ortsteil Remmingsheim**

**Begründung**

**Stand: Entwurf (10.12.2018)**

## 1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ (Stand: Entwurf vom 10.10.2018) wird ausgeführt:

*Die Gemeinde Neustetten möchte aufgrund mehrerer Anfragen ortsansässiger und zugswilliger Unternehmen weitere Gewerbeflächen in Remmingsheim anbieten. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen soll es zu einer Belebung der gewerblichen Struktur in Neustetten kommen, dies führt zu einer Sicherung und Steigerung von Arbeitsplätzen.*

*Das bestehende Gewerbegebiet „Hauser Feld“ im Ortsteil Remmingsheim wurde bereits 1998 rechtskräftig und soll nun erweitert werden, da der Gemeinde nur noch ein freies Gewerbegrundstück zur Verfügung steht. Auch für die 1,5 ha große Fläche im Süden des Gewerbegebietes, welche im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, haben ortsansässige Unternehmen bereits Bedarf bei der Gemeinde Neustetten angemeldet.*

*Die Fläche des Plangebietes im Gewann „Hauser Täle“ bietet eine optimale Größe für eine Erweiterung des Gewerbes. Durch die nahe Anbindung an die A81 Stuttgart – Singen bietet dieser Standort eine sehr gute Verbindung an den immer weiter wachsenden Großraum Stuttgart. Die in unmittelbarer Nähe befindende Bundesstraße B28a bietet zudem eine direkte verkehrliche Anbindung an die B28 und somit an das Mittelzentrum Herrenberg.*

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 Änderungsbe-  
reich von folgenden Festlegungen betroffen: Regionaler Grünzug und Gebiet für Boden-  
erhaltung (Vorbehaltsgebiete).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets Nr. 416105 „Bronnbachquelle“.

Im Landschaftsplan 1990/1999 sind auf dem Areal teilweise Wiesen- und Weideflächen dargestellt. Für das Gebiet südliches Hauser Feld wurde im Landschaftsplan aufgrund seiner exponierten Lage (problematische Kuppenlage) vorgeschlagen, die Gebietsränder einzugrünen.

## 3 Standortalternativen

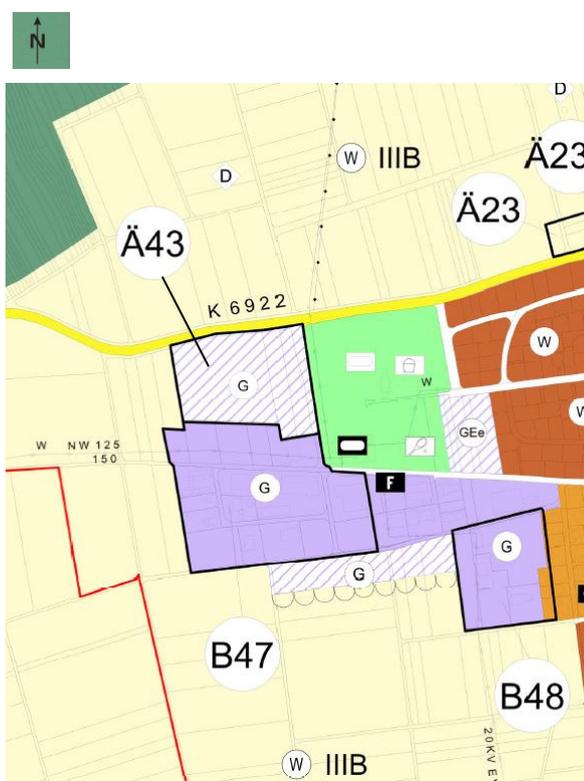
Im Rahmen der Umweltprüfungen wurden auch alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausgeführt:

*Der Standort bietet sich hier durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbe und der Kreisstraße am Besten an.*

#### 4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 43 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. 2,42 ha.



Darstellung der FNP-Änderung Nr. 43

#### 5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 43
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 2,42 ha	-
Gewerbliche Baufläche - Planung	-	ca. 2,42 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 2,42 ha</b>	<b>ca. 2,42 ha</b>

## 6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hauser Feld“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Auslegung im Zeitraum vom 03.09.2018 bis zum 02.10.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.08.2018 bis 28.09.2018 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 „Erweiterung Hauser Feld“ wurde von dem Büro Gfrörer, Empfingen, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet; dieser ist dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB als separater Bestandteil der Begründung beigefügt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, dienen die Ergebnisse des o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 43. Änderung des FNP.

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ (Stand: Entwurf 10.10.2018) wird ausgeführt:

### VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

#### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigung entsteht, welcher eine mittlere bis hohe Wertigkeit aufweist. Die Fläche kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch für die Schutzgüter Biotop, Grundwasser, Klima und Luft kann von erheblichen bis wenig erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung von im Umweltbericht genannten Maßnahmen **ausserhalb des Geltungsbereiches** erforderlich. **Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Neustetten in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Tübingen.** In Bezug auf die sonstigen Schutzgüter, mit geringer Wertigkeit, sind von wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

#### 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

Der Umweltbericht enthält u.a. folgende Aussagen:

#### **6. Gesamtschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen**

---

Übergeordnete Planungen und Festsetzungen stehen der geplanten gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Jedoch ist der Flächenverbrauch auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen auf Grund des Flächenbedarfs durch die Überbauung von Böden, die in der Gesamtbewertung eine mittlere bzw. mittlere bis hohe Wertigkeit aufweisen (siehe gesonderte Bilanzierung für das Schutzgut Boden). Diese können innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Erhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigungen können sich ebenfalls auf Grund des großen Flächenbedarfs sowie auf Grund der Art der geplanten Nutzung für die Schutzgüter Biotop, Grundwasser sowie Klima und Luft ergeben, dementsprechend wird die Durchführung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlich.

In Bezug auf die sonstigen zu untersuchenden Schutzgüter sind auf Grund der geringen Wertigkeit nur wenig erhebliche bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, diese können in ausreichender Art und Weise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

#### **10. Bilanzierung sonstiger Schutzgüter**

---

Für die anderen untersuchten Schutzgüter wurde in den vorstehenden Kapiteln so weit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt.

Bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild, Erholung, Luft/Klima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

## 5. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

### 5.1 Biologische Vielfalt

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; Ausgleich (planintern)
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;
- Pflanzung eines standortgerechten hochstämmigen Laubbaums, je angefangenen 500m<sup>2</sup> Gewerbefläche;

Der Eingriff (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Seite 13) in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

### 5.2 Boden / Fläche

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich und bei trockener Witterung;

Ein vollständiger Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden, aus diesem Grund werden zusätzliche planexterne Maßnahmen erforderlich. Auf die rechnerische Bilanzierung für das Schutzgut Boden wird verwiesen.

### 5.3 Wasser

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Vermeidung und Minimierung

- Reduzierung der Gewerbeflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;
- Herstellung von PKW-Stellplätzen und Lagerflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes tangiert werden;

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.4 Orts- und Landschaftsbild

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### Vermeidung und Minimierung

- Reduzierung der Gewerbeflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### Ausgleich

- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche;

*Bei konsequenter Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.*

## 5.5 Klima und Luft

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### Vermeidung und Minimierung

- Reduzierung der Gewerbeflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;

#### Ausgleich

- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche;

*Bei Realisierung der genannten Maßnahmen kann der Eingriff in Verbindung mit den ohnehin einzuhaltenden technischen Richtlinien zur Luftreinhaltung ausgeglichen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.*

## 8. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotope

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kann der zu erwartende Eingriff nicht innerhalb das Plangebiets ausgeglichen werden. Es entsteht ein Defizit von 45.608 Ökopunkten.

## 9. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden

Für den durch die geplante Bebauungen verursachten Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von: 149.916 Wertpunkten.

Das beim Schutzgut Boden entstehende Defizit von 149.916 Wertpunkten und das Defizit beim Schutzgut Biotope von 45.608 Wertpunkten werden miteinander verrechnet, so dass am Ende ein Gesamtdefizit von 195.524 Wertpunkten verbleibt.

Schutzgut Biotope	- 45.608 WE
Schutzgut Boden	- 149.916 WE
Gesamtdefizit	- 195.524 WE

Um das entstehende Gesamtdefizit von 195.524 Wertpunkte auszugleichen, soll auf das Ökokonto der Gemeinde Neustetten zurückgegriffen werden.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ wird verwiesen.

## 1 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 11.07.2018

### IV. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 12: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung		
Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen	nicht betroffen	keines
Vögel	betroffen	gering durch Verlust von potenziellen minderwertigen (Teil-)Nahrungshabitaten und eventueller Verlust von Gehölzen für Zweigbrüter
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	keines
Fledermäuse	potenziell betroffen	gering durch Verlust von potenziellen minderwertigen (Teil-)Nahrungshabitaten
Reptilien	nicht betroffen	keines
Amphibien	nicht betroffen	keines
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen
	Schmetterlinge	nicht betroffen
	Libellen	nicht betroffen
	Weichtiere	nicht betroffen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung folgender Maßnahme, kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Am besten geeignet ist die Phase zwischen ca. Mitte November bis Ende Februar.

Rottenburg am Neckar, den 10.12.2018

Isabelle Amann  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt