



Beschlussvorlage Nr. 2019/061

06.02.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Etwiesen II" - 2. Änderung, Rottenburg am Neckar - Hailfingen - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hailfingen	21.03.2019	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	09.04.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

23.10.2018 GR Erneuter Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.09.2018, ergänzt 06.02.2019 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Etwiesen II“ – 2. Änderung in der Fassung vom 06.02.2019 als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan (Stand 06.02.2019)
3. Textteil (Stand 05.02.1999)
4. Begründung (Stand 10.09.2018, ergänzt 06.02.2019)
5. Satzungstext
6. n.ö. Adressliste zu Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Bauleitplanung wird verwaltungsintern erstellt (entspricht einem Honorar nach HOAI 2013 - brutto)	ca. 20.400 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 2.400 EUR
Kartierung Bodenbrüter und Reptilien	ca. 4.650 EUR
Artenschutzrechtliche Überprüfung (2018)	ca. 1.000 EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen, Monitoring)	1.000 EUR
<hr/>	
Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	372.000 EUR
Kanalisation (SER)	127.000 EUR

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000 EUR
			EUR
			EUR
			<hr/>
Summe			100.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	0 EUR
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	100.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	100.000 EUR
	Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 05.09.2018 auf rd. 14.300 EUR pro Jahr.

12.11.2018 bis
11.12.2018 Öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Stadt Rottenburg am Neckar steht in Grundstücksverhandlungen mit verschiedenen Gewerbetreibenden. Im Gewerbegebiet Etwiesen II konnte die Nachfrage nicht bedient werden. Das Gebiet wurde zwar bereits in den 1980zigen überplant, jedoch im nordwestlichen Bereich nicht erschlossenen. Das Erschließungskonzept im nordöstlichen Bereich ist zudem nicht geeignet, die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen zu bedienen. Der bisher nicht aufgesiedelte Bereich umfasst knapp 7 ha.

Die Erschließungsanlage im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets „Etwiesen II“ 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 für die Weiterführung in Richtung Osten waren bereits mit eingeplant. Diese Stichstraße (westlicher Teil der Ringstraße) wurde bereits im Jahr 2016 realisiert, die daran angrenzenden Grundstücke sind bereits in der Aufsiedlungsphase. Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen, soll im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung nun doch die gesamte Erschließungsanlage (Ringstraße) planungsrechtlich gesichert werden.

Die südlich des Plangebiets ansässige Firma Bitzer baut derzeit Ihren Standort in Hailfingen aus. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sind ausgeschöpft. Daher strebt das Unternehmen eine Entwicklung Richtung Norden an. Zu diesem Zweck hat die Firma bereits das Privatgrundstück Flst.Nr. 613/22 erworben.

In Verlängerung der Etwiesenstraße ist im Bebauungsplan „Etwiesen II“ – 1. Änderung ein Leitungsrecht festgesetzt, darin liegt derzeit eine 20 kV - Leitung (Stadtwerke Rottenburg) und die geplante Entwässerungsmulde zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers. Um eine durchgängige überbaubare Fläche schaffen zu können, müssen diese Anlagen verlegt werden. Die Entwässerungsmulde soll entlang der östlichen Gewerbegebietsgrenze weiter nach Süden geführt werden und künftig in den bestehenden Entwässerungsgraben südlich der Oberndorfer Straße eingeleitet werden. Die Versorgungsleitung wird in den Erschließungsring verlegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die 2. Änderung wird entsprechend um diese Flächen (ca. 0,5 ha) erweitert.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, d.h. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, die zu versiegelnde Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter 20.000 qm. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, weil vergleichbare Eingriffe bereits nach dem gültigen Bebauungsplan zulässig sind. Insgesamt bleibt die zusätzliche Versiegelung mit < 1.600 m² weit unter dem Schwellenwert des §13a BauGB mit 20.000 m² versiegelter Fläche zurück.

Da innerhalb und im Umfeld des im Gewerbegebiets Feldlerchen brüten, wurde eine Kartierung durchgeführt. Es mussten geeignete Maßnahmenflächen gefunden und abgestimmt werden, um die vorgezogenen artenschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

umsetzen zu können. Außerdem war zu untersuchen, ob im Bereich der hügelartigen Auffüllungen entlang der Etwiesenstraße Zauneidechsen vorkommen.

Öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 01.12.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Etwiesen II“ – 2. Änderung beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 11.12.2015 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 21.12.2015 bis 20.01.2016 statt. Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2015 über die öffentliche Auslegung informiert. Der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde in den Sitzungen am 16.11.2017 (OR) und 5.12.2017 (GR) gefasst.

Erneute öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 23.10.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Etwiesen II“ – 2. Änderung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 statt.

Die Unterlagen des Bebauungsplans „Etwiesen II“ – 2. Änderung (Lageplan, Begründung) wurden im Entwurf vom 10.09.2018 sowie der Textteil mit Stand vom 05.02.1999 öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahmen ein:

1. Anregungen zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Nordosten und zum Zuschnitt des Baugrundstücks

Von behördlicher Seite erfolgten fünf Rückmeldungen:

1. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz
 - Naturschutz: Konkretisierung der Anforderung an die bereits abgestimmte CEF-Maßnahme und des Pflanzgebots pfg2
 - Landwirtschaft: Verlegung des Entwässerungsgrabens wegen Vernässung der Ackerflächen und Verschattungsproblematik der Ackerflächen durch geplante Bäume
 - Verkehr und Straßen: keine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über die K 6916
2. Telekom: Trassensicherung, falls Ausbaubestrebungen seitens T-Com; Anforderungen an Baumstandorte in Leitungsnähe; Koordinierung der Maßnahme rechtzeitig abstimmen; grundsätzliche Forderungen der T-Com für einen möglichen Ausbau
3. Handwerkskammer Reutlingen: befürwortet die Entwicklung des Standortes
4. Industrie und Handwerkskammer Reutlingen: befürwortet die Entwicklung des Standortes
5. Stadtwerke Rottenburg am Neckar: Ausweisung Fläche für Trafostation

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet und teilweise wörtlich wiedergegeben. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

3. Planungskonzeption

Mit der geplanten **2. Änderung** soll nun die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Das Erschließungskonzept sieht eine Ringschließung mit einem Anschluss an die bestehende Etwiesenstraße vor.

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 und Pflanzgebote für straßenbegleitende Bäume werden übernommen.

Die Planungskonzeption geht aus der beigefügten Begründung hervor (siehe Anlage 4).

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

Zeichnerische Festsetzungen:

- Die Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Bereich von GI nach GE geändert.
- Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Ringstraße und im Nordosten eine kleine Stichstraße mit Wendeanlage 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 komplett. Die Mulde wird ab diesem Bereich entsprechend nach Süden verlängert.
- Aufnahme einer Trafostation zur Versorgung des Gebiets
- Für die Leitungsführung (zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen) wird im Osten eine kleine Erschließungsstraße mit Anbindung an das bestehende Feldwegenetz hergestellt.

Neu (06.02.2019):

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Nordosten um 10 m (ca. 485 m²) bis zur Pflanzgebotsfläche pfg 2

Textliche Festsetzungen

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

Die **Begründung** wurde entsprechend mit Blaeuinträgen vom 06.02.2019 ergänzt.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht berührt, eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar, Dritte sind von der Änderung nicht betroffen.

4. Gutachten / Artenschutzrechtliche Belange

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 Relevanzprüfung. Im Einzelnen wird empfohlen:

- Rodungsarbeiten für Gehölze sind im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen. Im Bereich der Auffüllung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die durch die städtische Umweltbeauftragte erfolgen kann.

- Kartierung von Offenlandarten (Feldlerche) und Reptilien (Zauneidechse) im Frühjahr/Frühsummer 2016 erforderlich
- Der Bereich der Auffüllung ist mit einem Bauzaun gegen Betreten/Befahren zu schützen bis das Ergebnis der Kartierung vorliegt. Ggfls. sind Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Vogelarten

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).

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten sind vorgezogene populationsstützende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Es handelt sich dabei um eine Kombination aus 4 Lerchenfenstern und einem Blühstreifen vor Ort (s.a. Begründung, Pkt. 4.3.1).

Dokumentation der Untersuchungen und Maßnahmen hinsichtlich Reptilien

Aufgrund vorab notwendiger Arbeiten für den straßenbegleitenden Kanal musste ein **Teil der Auffüllung vorab entfernt** werden. Der betroffene Teilereich wurde am 27.11.2015 unter fachkundiger Begleitung durch die städtische Umweltbeauftragte, vorsichtig abgetragen. 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.

Die **Erfassung der Reptilien** erfolgte an vier Terminen im Zeitraum Mitte April bis Anfang Juni 2016 durch das Gutachterbüro Stauss & Turni, Tübingen. Für das Plangebiet liegen keine Reproduktionsnachweise oder Hinweise auf Einzelvorkommen der Zauneidechse oder weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten vor. 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 (s.a. Begründung, Pkt. 4.3.2).

Erfassung des Vorkommens der Dicken Trespe (Bromus grossus)

Weder auf dem Grasweg noch im überplanten Acker, einschließlich dessen Randbereich, wurden Vertreter der Dicken Trespe gefunden (s.a. Begründung, Pkt. 4.3.3).

5. Bodenordnung

Die Stadt ist, mit Ausnahme der Erweiterungsflächen der ortsansässigen Firma Bitzer, Eigentümerin der Parzellen im Planänderungsbereich. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach erfolgter Abwägung und gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss über die 2. Bebauungsplanänderung „Etwiesen II“ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

K. Hellstern