

BV VG 2021/007 – Anlage 3

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

**Punktuelle Änderung
Nr. 44**

**Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung
„Kleinflächiger Lebensmittelmarkt Wurmlingen“
Rottenburg am Neckar – Stadtteil Wurmlingen**

Begründung vom

11.01.2021

1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ (Stand: Entwurf vom 09.10.2020) wird aufgeführt:

Der Wunsch, in Wurmlingen einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, zur Verbesserung der Nahversorgung und zur Stärkung des Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Kernstadt besteht seit 2013. Das Stadtplanungsamt hatte Anfang des Jahres 2015 eine Standortbewertung potenzieller Flächen in Wurmlingen gefertigt und diese im Ortschaftsrat am 22.09.2016 vorgestellt.

Der Ortschaftsrat hat daraufhin am 20.10.2016 die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes in der Hirschauer Straße entlang der L 371 beschlossen. Bereits damals hatte die REWE Group ihr Interesse zur Realisierung dieses Standortes bekundet. Für den Standort sprechen die verkehrsgünstige Lage, die ebene Topografie sowie die ausreichende Größe. Schwierig wurde die städtebauliche Fernwirkung von der Wurmlinger Kapelle sowie die Schaffung eines neuen Ortseingangs gesehen.

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 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

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

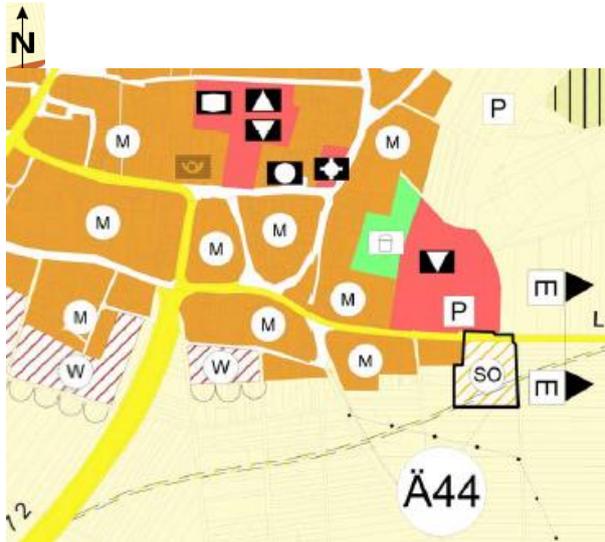
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist der Änderungsbereich von folgenden Festlegungen betroffen: Regionaler Grünzug, Gebiet für Erholung und Gebiet für Bodenerhaltung als Vorbehaltsgebiete.

Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar als Teil klimatisch wirksamer Freiflächen dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang handelt es sich bei dem Plangebiet bislang planungsrechtlich um sogenannte Außenbereichsflächen die nach § 35 BauGB beurteilt werden. Um Planungsrecht für den Lebensmittelmarkt Wurmlingen zu erwirken, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Kleinflächiger Lebensmittelmarkt Wurmlingen“. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Kleinflächiger Lebensmittelmarkt Wurmlingen“, Ä 44) umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.



Darstellung der FNP – Änderung 44

4 Standortalternativen

Seit 2013 wurden verschiedene Standortalternativen untersucht. Wesentliches Kriterium war die Wiedernutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Ortsentwicklung. Von insgesamt sechs potenziellen Standorten verblieb der aktuelle Standort am südöstlichen Ortsrand, südlich der Hirschauer Straße, insbesondere aufgrund von Lage, Topographie, Flächenverfügbarkeit und Flächengröße.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 41
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 0,6 ha	-
Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Kleinflächiger Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ - Planung	-	ca. 0,6 ha
Summe	ca. 0,6 ha	ca. 0,6 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“.

Der Gemeinderat Rottenburg am Neckar hat am 23.10.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufzustellen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung am 26.03.2019 und zusätzlich in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 12.02.2019 bis 13.03.2019 umfassend über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind zum Bebauungsplanverfahren Stellungnahmen eingegangen, die in der Anlage 5 zum Bebauungsplanverfahren zusammengefasst sind. Für die Flächennutzungsplanänderung sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen, siehe Anlage 3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 12.02.2019 bis 13.03.2019 statt.

Von Seiten des Landratsamtes Tübingen, Zweckverband Wasserversorgung, Regierungspräsidium Freiburg, Regierungspräsidium Tübingen, Industrie- und Handelskammer Reutlingen, Regionalverband Neckar-Alb und der Universitätsstadt Tübingen wurden Stellungnahmen abgegeben. Es wurden keine Bedenken geäußert, welche der Gebietsentwicklung grundlegend entgegenstehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind zur Flächennutzungsplanänderung keine Stellungnahmen eingegangen, siehe Anlage 1.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 13.11.2020 im Zeitraum vom 13.11.2020 bis 16.12.2020 statt. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Polizeipräsidium Reutlingen, Regierungspräsidium Freiburg, Regionalverband Neckar-Alb, Gemeinde Ammerbuch, Landratsamt Tübingen, wurden Stellungnahmen abgegeben. Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seiner Stellungnahme aufgefordert, die Ergänzung **Kleinflächiger** Lebensmittelmarkt vorzunehmen. Planteil und Begründung wurden dahingehend geändert, dass die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kleinflächiger Lebensmittelmarkt mit aufgenommen wurde. Es wurden somit keine Bedenken geäußert, bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der Gebietsentwicklung nichts grundlegendes entgegensteht.

7 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ wurde vom Büro HPC, Rottenburg 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 Umweltberichts auch für die Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet außerhalb von Flächen des Biotopverbunds liegt. In ca. 100 m nördlich befinden sich Flächen der Biotopoffenlandkartierung (Robinienfeldgehölze am Wurmlinger Kapellenberg, 174194160075, Trockenmauern am Wurmlinger Kapellenberg-Südhang, 174194160076; Schlehen-Gebüsche am Wurmlinger Kapellenberg, 17419460078).

Für Schutzgebiete, geschützte Objekte kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt. Die nächsten Wasserschutzgebiete (Kiebingen Zone I, II, IIA, sowie III, IIIA und IIIB) befinden sich südlich in ca. 400 bis 700 m. Der Vorfluter Lacherweggraben fließt südwestlich in etwa 100 m vom Plangebiet und mündet nach ca. 600 m in den Arbach. Dieser grenzt direkt an die Schutzzone I und II bzw. IIA (Kiebingen).

Die nächsten Natura 2000 - Schutzgebiete befinden sich in ca. 70 m Entfernung mit dem Vogelschutzgebiet Schönbuch (Nr. 7420-441), in ca. 100 m mit dem Landschaftsschutzgebiet Spitzberg (Nr.4.16.006) sowie in ca. 300 m nordwestlicher Richtung das FFH-Gebiet Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar (Nr. 7419-341).

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

Aufgrund der vorliegenden Lebensraumbedingungen konnte ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Nach den Ergebnissen der daraufhin von April bis Juni 2018 durchgeführten Brutvogelkartierung brüteten sieben Vogelarten innerhalb des Plangebiets, darunter der Star. Er wird auf der Vorwarnliste Baden-Württemberg geführt. Südlich des Plangebiets, im angrenzenden Kontaktlebensraum, waren mehrere Revierzentren der gefährdeten Vogelart Feldlerche vorhanden und in einer Hecke brütete die Goldammer. Die Goldammer befindet sich auf der Vorwarnliste Baden-Württemberg.

Bei einer Bebauung des Gebiets gehen die bisherigen Brutplätze der Vogelarten verloren. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldbereinigung unabsichtlich die Gelege der dort brütenden Vogelarten zerstört bzw. Vögel und ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden können (Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG).

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Abriss und Baufeldbereinigung sollten in dem gesetzlich festgesetzten Zeitraum zwischen Oktober und Februar (§ 39 BNatSchG) stattfinden, da dieser außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt.*

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Untersuchung (Stand 19.09.2018) wird festgestellt:

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im März und April 2018 vom Büro HPC artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Nach § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen wurden im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes am 26.03.2018 und am 30.04.2018 im Rahmen von Ortsbegehungen erhoben und im Rahmen der Begehungen zur avifaunistischen Kartierung verifiziert.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Garten genutzt. Auf der als Rasen gepflegten Fläche stehen ein Schuppen und mehrere, teils ältere Bäume. Nach Norden und Osten begrenzen Hecken den Garten. Es handelt sich um einreihige Thujapflanzungen. Im zentralen Bereich ist ein lückiger Gehölzstreifen vorhanden, wo sich Ablagerungen von Steinen und Holz befinden. Früher wurde der Bereich für Freizeitwecke genutzt. Diese Nutzung wurde allerdings vor längerer Zeit aufgegeben. Der südliche Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen eingenommen und leiten in die offene Landschaft des Neckartals über. Das lebensraumpotential im Untersuchungsgebiet wird durch die Ortsrandlage zwischen Landesstraße und offener Feldflur geprägt.

Ob die geplanten Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange von Arten- und Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG berühren, wurden die im untersuchten Gebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse im März/ April 2018 bewertet. Untersucht wurde, ob die Strukturen als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte, Nahrungsraum oder sonstigem relevanten Element für europarechtlich geschützte Arten geeignet ist.

Das Plangebiet umfasst u.a. Gehölz- und Ackerflächen, an die sich die offene Feldflur anschließt. Aufgrund dieses Lebensraums war nicht auszuschließen, dass das Gebiet von europarechtlich geschützten Vogelarten des Offenlands besiedelt wird. Daher wurden die Vogelarten vertieft untersucht.

Betroffenheit von Arten:

- Eine Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden. Baumfällarbeiten und Schuppenabriss sollten vorsorglich in den Wintermonaten durchgeführt werden.*

- Für europarechtlich geschützte Säugetierarten liegen keine geeigneten Habitatstrukturen vor.
- Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse liegen im Plangebiet keine Lebensraumstrukturen vor.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebietes lassen Vorkommen von Amphibien nicht erwarten.
- Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten oder weiterer wirbelloser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bestehen nicht.
- Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten gibt es nicht.

Europäische Vogelarten:

- Nachweis von insgesamt 21 Vogelarten
- Brutvorkommen von sieben Vogelarten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star; (der Star ist in Baden-Württemberg nicht gefährdet, bundesweit jedoch in der Roten Liste als gefährdet eingestuft); relativ große Toleranz gegenüber Störungen.
- Einzelreviere von ubiquitären Vogelarten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen; weit verbreitete und in ihren Beständen nicht gefährdete Arten; relativ große Toleranz gegenüber Störungen; ausreichend adäquate und unbesetzte Ersatzhabitats in der näheren Umgebung möglich.

Brutvogelarten der angrenzenden offenen Feldflur:

- Feldlerche: landes- und bundesweit gefährdet; nächstgelegene Reviere in etwa 140 m entfernt
- Goldammer: landesweite Vorwarnliste; auf Grund der großen Distanz von ca. 170 m zum Brutgehölz ist eine Störung nicht zu erwarten.
- Nahrungsgäste in den angrenzenden Kontaktlebensräumen: Bachstelze, Mäusebusard, Rabenkrähe, Rauchschnalbe, Rotmilan und Turmfalke.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bei einer Bebauung des Gebietes gehen die bisherigen Brutplätze der sieben Vogelarten verloren. Im Zuge der Baufeldbereinigung können unabsichtlich Gelege der dort brütenden Vogelarten zerstört bzw. Vögel und ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen notwendige Eingriffe in Gehölzbestände/Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Hierfür ist der gesetzlich festgesetzte Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu berücksichtigen.

Der Artenschutz gibt folgende Hinweise für den Bebauungsplan und das Bauvorhaben:

- An den Außenrändern des Plangebietes sind keine hohen Bäume anzupflanzen, die über das Gebäude hinaus als störende Kulisse für die angrenzenden Feldlerchenreviere wirken können. Es wird vorgeschlagen, alternierend Bäume und kleinere Hecken oder Sträucher zu verwenden, damit keine kompakte Gehölzfront entsteht.
- Bäume, die zur Eingrünung gepflanzt werden, sollen Nistkästen für Vögel die auf Höhlen oder Nischen brüten, insbesondere für den Star, aufgehängt werden. Es wird vorgeschlagen, je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen innerhalb der Eingrünung zu installieren.
- insektenfreundliche Außenbeleuchtungen

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Die Revierzentren der Feldlerche lagen außerhalb der Wirkdistanz des möglichen Gebäudekörpers.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden auch die Umweltauswirkungen thematisiert:

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, das für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachteilige Auswirkungen durch die Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zu erwarten sind. Nach der Vogelkartierung im Jahr 2018 wurden der Garten und die Hecken als Brutrevier von Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen genutzt und in einem Obstbaum hat der Star gebrütet. Die beanspruchten Lebensräume gehen dadurch vollständig verloren. Die Gehölzflächen haben eine hohe ökologische Bedeutung. Die Garten- und Ackerflächen sind von geringerer ökologischer Wertigkeit. Die bereits versiegelten Straßenflächen weisen eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Im Plangebiet liegen hochwertige natürliche Böden vom Typ Kolluvium und Pseudogleykolluvium mit einer Wertstufe 3 vor. Für das Schutzgut Boden bestehen nachteilige Umweltauswirkungen durch den erhöhten Versiegelungsgrad. Die natürlichen Böden im Plangebiet weisen eine insgesamt mittlere ökologische Bedeutung auf.

Im Bereich der überplanten Straße sind bereits versiegelte Böden vorhanden. Die versiegelten Straßenflächen haben keine Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen. Sie haben eine Wertstufe von 0.

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter mit geringer Wertigkeit, sind von wenig bis nichterheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Am östlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der Hirschauer Straße, soll ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Dies war der Anlass für ein Bebauungsverfahren. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ umfasst das Flurstück Nr. 1921 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1925, 1926, 1927, 1928 und 1929. Die betroffene Fläche war bislang bis auf einen mittlerweile abgerissenen Schuppen unbebaut. Der nördliche Teil wurde als Garten genutzt, im Süden befindet sich eine Ackerfläche. Zwischen Garten und Acker befand sich ein Gehölzriegel, der bereits entfernt wurde.

Im Gebiet soll ein Verkaufsgebäude mit Hof- und Stellplatzflächen entstehen. Die Dachfläche des Gebäudes soll begrünt werden; die Hof- und Stellplatzflächen sollen einen Pflasterbelag erhalten. Innerhalb des Geländes sind Bäume geplant. An den Randflächen sind Eingrünungen mit Sträuchern vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen soll in Retentionsbecken geleitet und dort mit Hilfe von Rigolen versickert werden. Die Erschließung erfolgt von Norden aus über die Hirschauer Straße. Diese muss zu diesem Zweck ausgebaut werden.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Hof- und Parkplatzflächen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für Vogelarten lassen sich vermeiden, indem das Baufeld außerhalb der Brutzeit stattfindet. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56.420 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt:

Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit Baukörper und Hof-/Stellplatzflächen einhergehen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu beachten. Im Rahmen der Planung gehen eine Gartenfläche mit Gehölzgürtel sowie ein Acker durch Bebauung und Versiegelung verloren. Die neue überbaubare Fläche beträgt 4.110 m².

Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebote im Bebauungsplan festzusetzen und entsprechend zu sichern. Die Dachfläche soll begrünt werden. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind Anlagen zur Retention-/Versickerung von unbelastetem Regenwasser geplant. Die vorgesehene Dachbegrünung und Durchgrünung gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.733 Ökopunkten.

Für den Boden wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. vollständige Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.110 m² vorbereitet. Geringfügig gemindert wird der Eingriff, indem die Hofflächen und Parkplätze, mit einer Fläche von ca. 2.670 m², mit Pflasterbelag ausgeführt werden. In den teilversiegelten Bereichen, mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden. Dadurch erhalten sie eine Wertstufe von 0,5. Weiterhin ist für die Dachflächen auf ca. 1.030 m² eine extensive Begrünung vorgesehen.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 43.680 Ökopunkten.

Rottenburg am Neckar, den 11.01.2021

Nadin Rückmann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt