Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Kinderhaus" in Rottenburg am Neckar - Seebronn
Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Auslegung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.11.2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung
1	**Regionalverband Neckar-Alb** Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 01.12.2020 Az: 45.11-T.Rb.0172a ku	Mit Schreiben vom 16.06.2020 haben wir zum o.g. Bebauungsplan Stellung genommen und keine Bedenken vorgebracht. Auch gegenüber dem nun vorliegenden Entwurf ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	**Kenntnisnahme** Der Regionalverband Neckar-Alb wird am weiteren Verfahren beteiligt, wird über das Ergebnis benachrichtigt und erhält eine Planfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
2	**Regierungspräsidium Tübingen** Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Konrad-Adenauer-Straße 20 72072Tübingen Schreiben vom 16.12.2020 Az. 21-15/2511.2-1207.3/414	Keine Anregungen oder Bedenken.	**Kenntnisnahme**
3	**Deutsche Telekom Technik GmbH** T NL SW PTI 32 - Bauleitplanung Adolph-Kolping-Str.2-4 78166 Donaueschingen Schreiben vom 23.11.2020	Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden.	**Kenntnisnahme** Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet.

4	**Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Albertstraße 5 79104 Freiburg im Breisgau Schreiben vom 25.11.2020 Az: 2511 // 20-12445	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.06.2020 (Az. 2511//12-05710) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Geotechnik Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Grundwasser Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ (LUBW Nr.: 416-105) sowie die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen. Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W101 verwiesen.	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** **Zustimmung** Es wurde bereits ein Baugrundgutachten (geotechnischer Bericht) von Seiten des Bauherrn veranlasst. **Kenntnisnahme**
5	**Landratsamt Tübingen** Abteilung 30.1 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen	**Naturschutz** **1. Umweltprüfung / Bebauungsplan** Mit den Unterlagen zur erneuten Beteiligung wurde nun ein Umweltbericht (HPC AG, Stand 10.09.2020) vorgelegt, in welchem	**Kenntnisnahme** Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Öko-Kontos der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Anwendung des Öko-

	Schreiben vom 15./17.12.2020 Az. 30.1 621.13 / Str (baupl V)	die Eingriffsregelung abgearbeitet wird. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume wurde auf Basis der die Ökokonto-Verordnung vorgenommen. In Anhang 4.1 wird in der Detailbilanz die im Plangebiet vorkommende magere Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) über den Biotoptyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Normalwert gemäß Feinmodul: 13 Ökopunkte pro m²) bewertet. Magere Flachlandmähwiesen werden jedoch über den Biotoptyp 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte bewertet, welcher mit 21 Ökopunkten pro m² (Normalwert entsprechend Feinmodul) mit einer vergleichsweise höheren Wertigkeit hinterlegt ist. Durch die Wahl des Biotoptyps 33.41 ergibt sich ein geringer Bestandswert und in der Folge ein geringerer Ausgleichsbedarf. Die Bilanzierung ist dahingehend zu überarbeiten.	VO ist daher nicht vorgegeben und gilt auch für die Bauleitplanung nicht, die Stadt orientiert sich jedoch an der Öko-VO. **Zurückweisung** Sowohl bei der Begehung als auch im Rahmen der Mähwiesenkartierung wurden die beiden Wiesen, die als Magere Flachlandmähwiese einzustufen sind, als mäßig artenreiche Fettwiese kartiert. Als Kriterium wird u.a. herangezogen, dass die beiden Grasarten Glatthafer und Knäuelgras, als Hochgräser, die eine gute Nährstoffversorgung anzeigen, mit hohem Anteil vertreten sind. Der Boden im Untergrund zeigt darüber hinaus eine hohe Funktion hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Entgegen der Stellungnahme des LRA wurden die Wiesen nicht mit 13 Punkten/m², sondern mit 16 Punkten/m² berechnet. Mit dem Aufwertungsfaktor von 13 x 1,2, der dieser Punktzahl zugrunde liegt wird angerechnet, dass die vorhandene Fettwiese (s.o.) mäßig artenreich ist.
		Bezüglich der Bewertung des Planzustandes ist die Bewertung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche über den Biotoptyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte zu hoch gegriffen. In der Folge ergibt sich ein zu geringer Ausgleichsumfang. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzung und der damit einhergehenden notwendigen Beanspruchung und Pflege scheint eine Bewertung über den Biotoptyp 33.80 Zierrasen (4 Ökopunkte pro m² gemäß Planungsmodul) oder 60.62 Ziergarten (6 Ökopunkte pro m² gemäß Planungsmodul) zutreffender. So gestattet die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 5.1 auch Spielgeräte innerhalb der Grünfläche. Eine mögliche Freiraumgestaltung ist in der Begründung abgebildet.	**Zurückweisung** In der Bilanz zum Umweltbericht wurde der Grundwert von 13 Punkten/m² (Fettwiese mittlerer Standorte) 2 x abgewertet (x 0,8 beeinträchtigt durch Trittschäden, x 0,8 artenarm), aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der damit einhergehenden notwendigen Beanspruchung. Angerechnet wurde ein Planungswert von 8 Punkten/m². Die Fettwiese wurde gewählt, weil die Grünplanung trotz der Nutzung für den Kindergarten Blühwiesen aus einheimischen Gräsern und Kräutern anstrebt. Zumindest in den Randbereichen ist eine relativ ungestörte Entwicklung dieses Biotoptyps möglich. Das LRA schlägt nun eine Bewertung als Biotoptyp 33.80 Zierrasen (4 Ökopunkte pro m² gemäß Planungsmodul) oder 60.62 Ziergarten (6 Ökopunkte pro m² gemäß Planungsmodul) vor; diese enthalten keine Vorgabe von einheimischen Gräsern und Kräutern.

		Bezüglich der Bewertung des in der Detailbilanz aufgeführten externen Mähwiesenausgleichs gelten die obigen Ausführungen zur Bewertung der geplanten mageren Flachlandmähwiese analog.	**Zustimmung** Die Mähwiesen im Umfeld der zu entwickelnden Flächen sind als artenreiche Mähwiesen eingestuft. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit variiert in diesem Bereich zwischen mittel und mittel bis hoch. Da angrenzend an die zu entwickelnde Wiese Ackerflächen vorhanden sind, wurde vorsorglich angenommen, dass sich die Mähwiese zunächst als mäßig artenreich entwickeln würde; als Punktwert wurden 13 x 1,2 = 16 Punkte/m² angenommen. Langfristig ist durchaus die Entwicklung einer Magerwiese möglich. Die Anregung der UNB, die zu entwickelnde Fläche als Magerwiese einzustufen (21 Punkte/m²), wird gerne aufgenommen.
		Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen und der planexternen Entwicklung einer Mähwiese ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 25.960 Ökopunkten. Dies soll durch weitere planexterne Maßnahmen kompensiert werden. Konkrete Angaben, wie der Ausgleich realisiert werden soll, sind nicht enthalten. Ohne diese Angaben ist eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nicht möglich. Es wird um die Vorlage entsprechender Unterlagen gebeten.	**Kenntnisnahme** Das Kompensationsdefizit reduziert sich auf insgesamt 18.310 Ökopunkte. Die Kompensation wird durch eine externe Maßnahme erreicht. Die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken wird spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gesichert sein. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum.
		Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb gemeindeeigener Grundstücke müssen entweder mit einer dinglichen Sicherung über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Grundbucheintrag) oder eine Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde gesichert sein. Eine Beschreibung des sachlich-funktionellen Zusammenhangs zwischen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffen im Plangebiet reicht grundsätzlich nicht als Zuordnung im Sinne von § 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB aus.	**Kenntnisnahme** Die Eingriff-Ausgleichbilanzierung ist im Umweltbericht abgearbeitet. Nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen und der planexternen Entwicklung einer Mähwiese, beseht noch ein Kompensationsdefizit von insgesamt 18.310 Ökopunkten. Im Stadtwald der Stadt Rottenburg am Neckar werden derzeit Waldrefugien ausgewiesen und damit ungefähr 1,9 Mio. Öko-Punkten generiert. Das o.a. Kompensationsdefizit wird bei den Waldrefugien in Abzug gebracht/verrechnet und dieser Anteil entsprechend dem Baugebiet zugeordnet.

		Artenschutz Da im Rahmen der erneuten Beteiligung kein überarbeiteter Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt wurde, wird auf die Stellungnahme vom 07.07.2019 verwiesen. Den durch das Büro HPC erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie den daraus getroffenen Einschätzungen wird zugestimmt. Ebenso werden die genannten Empfehlungen zu Rodungsmaßnahmen, insektenschonender Außenbeleuchtung, Schaffung künstlicher Quartiere bzw. Nistmöglichkeiten befürwortet. **FFH-Mähwiese** Zum Ausgleich der auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2072 betroffenen FFH-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachlandmähwiese) soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden. Der Ausgleich soll auf Flurstück Nr. 1678 Seebronn erfolgen, auf dem sich nach gutachterlicher Einschätzung eine ca. 4.570 m² große, hierfür geeignete Fläche befindet. Gemäß dem Umweltbericht ist ein Monitoring vorgesehen. Es wird darum gebeten, die Monitoringberichte der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Eingriffe in die von der Offenlandbiotopkartierung erfassten FFH-Mähwiesen und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger in der Fachanwendung Mähwiesen nach methodischer Vorgabe der LUBW zu dokumentieren.	**Kenntnisnahme** In der letzten Stellungnahme vom 07.07.20 ist der Artenschutz als zutreffend abgearbeitet dargestellt. **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme** Der Monitoringbericht für die Entwicklung der FFH-Mähwiese wird der UNB zur Verfügung gestellt. **Kenntnisnahme** Die Datenpflege ist Sache der LUBW, Unterlagen können auf Anforderung gerne zur Verfügung gestellt werden.
		Landwirtschaft Auf die Stellungnahme vom 07.07.2020 wird verwiesen. Agrarstrukturelle Belange werden zurückgestellt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Vorrangflur I, überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden), die für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs-	**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**

		und Energiesicherung unverzichtbar sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme und der schon vorhandenen angrenzenden baulichen Anlagen können diese agrarstrukturellen Belange zurückgestellt werden. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es liegen keine Erkenntnisse über den gegenwärtigen Betrieb vor. Gegebenenfalls ist ein Emissionsgutachten notwendig. Als Ausgleich für den Verlust einer FFH-Mähwiese soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden. Sollten im Verfahren weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist die untere Landwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.	**Zurückweisung** Im Vorfeld der Planung wurde bei der Abt. Landwirtschaft angefragt welcher Art der Betrieb ist und ob von Emissionen ausgegangen werden muss. Die Rückmeldung ergab, dass es sich ausschließlich um einen Betrieb handelt der Ackerbau betreibt und kein Vieh hält. Es wird keine aktive Landwirtschaft mit Tierhaltung betrieben, daher ist kein Emissionsgutachten notwendig. **Kenntnisnahme**

Rottenburg am Neckar, den 11.01.2021

Corinna Greulich / Nadin Rückmann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt