

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

**Punktuelle Änderung  
Nr. 46**

**Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich  
„Mühringer Straße“ (Schreinerei Volk)  
Gemeinde Starzach - Ortsteil Felldorf**

**Begründung**

**Stand: Entwurf 12.05.2021**

## 1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühringer Straße“ (Schreinerei Volk) (Stand: 09.12.2020) wird ausgeführt:

*Seitens der Schreinerei Volk besteht die Notwendigkeit den Betrieb auf dem ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form einer Lagehalle zu erweitern. Der Betrieb befindet sich gegenüber dem Geltungsbereich auf der anderen Straßenseite.*

*Um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Starzach zu fördern und um Arbeitsplätze zu schaffen, aber vor allem auch am Ort in Zukunft zu halten, ist eine Entwicklung dieses Bereichs zwingend erforderlich.*

*Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine maßvolle Entwicklung des Geländes herbeizuführen.*

### 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:

Im Regionalplan Neckar-Alb grenzt der kleine Planbereich an einen regionalen Grünzug (Vorranggebiet gemäß PS 3.1.1 Z (3) Regionalplan Neckar-Alb 2013).

Weiter grenzt der Bereich an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet gemäß PS 3.2.1 Z (3)) sowie an ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet gemäß PS 3.2.2).

Mit einer Größe des Planbereichs von ca. 439 m<sup>2</sup> wird nur wenig Fläche in Anspruch genommen. Zudem erlaubt der Planbereich lediglich in Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der Mühringer Straße eine Bebauung.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1 genannten Gründe, der Entwicklung dieser kleinen Fläche Vorrang gegeben.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden. Der Änderungsbereich soll künftig als geplante gemischte Baufläche dargestellt werden.

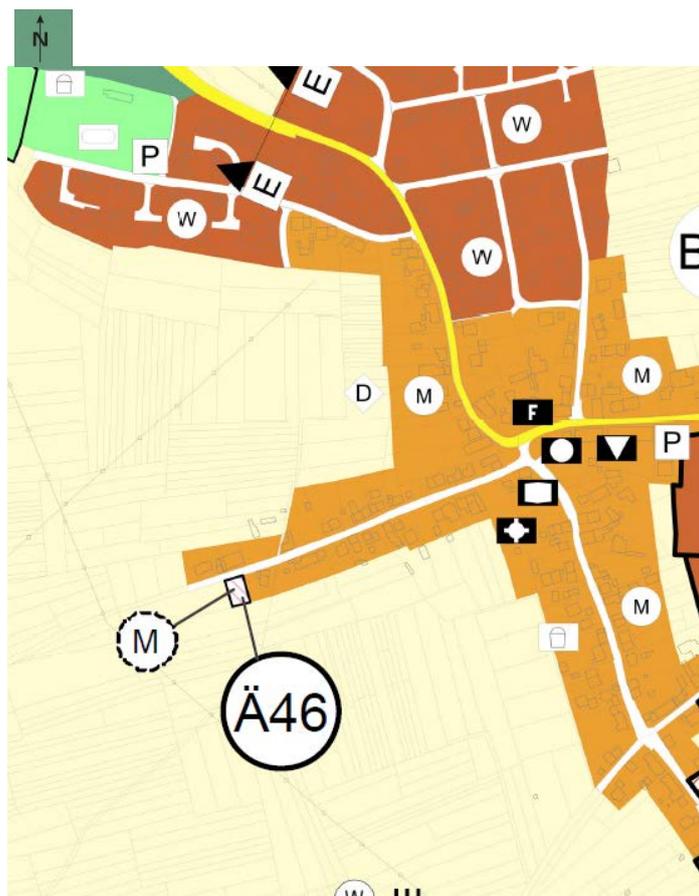
Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

## 2 Standortalternativen

Keine – Der Standort drängt sich auf, da der Betrieb bereits vorhanden ist und die Erweiterung am Betriebsort entscheidend ist.

## 3 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 46 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante gemischte Baufläche. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet) umfasst eine Fläche von ca. 0,04 ha.



Darstellung der FNP-Änderung Nr. 46

## 4 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 46
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 0,04 ha	-
Gemischte Baufläche - Planung	-	ca. 0,04 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 0,04 ha</b>	<b>ca. 0,04 ha</b>

## 5 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 46 erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mühringer Straße“ (Schreinerei Volk). Es wird das Regelverfahren angewendet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 18.04.2020 bis 18.05.2020 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Bebauungsplanverfahren vom 12.10.2020 bis 11.11.2020 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.

Der Gemeinderat Starzach hat am 21.12.2020 den Bebauungsplan „Mühringer Straße“ einschließlich der für seinen Geltungsbereich aufgestellten Festsetzungen als Satzung beschlossen. Durch die Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Starzach am 09.04.2021 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

In der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vVG am 07.07.2020 wurde der Beschluss zur 46. Änderung des FNP im Bereich „Mühringer Straße“ gefasst.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens verzichtet, da diese bereits im zweistufigen Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Starzach durchgeführt wurde.

## 6 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mühringer Straße“ wurde von dem Büro HPC AG, 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 o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 46. Änderung des FNP.

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mühringer Straße“ (Stand: 08.12.2020) wird ausgeführt:

### Aussagen im Umweltbericht zum Biotopverbund und zu Schutzgebieten:

*Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kernraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Dieser schließt an den Ortsrand von Felldorf an und umfasst die gesamten Offenlandflächen südöstlich, südlich und südwestlich der Ortschaft. Das Plangebiet ist als Teil einer Kernfläche, welche die ortsnahen Flächen umfasst, dargestellt.*

*Zukünftig soll das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden; zur Eingrünung ist die Pflanzung von zwei Obstbäumen vorgesehen.*

*Die Flächengröße des Kernraums wird bei Umsetzung der Planung insgesamt geringfügig verringert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbunds mittlerer Standorte ist allerdings, auch aufgrund der geringen entfallenden Fläche von ca. 440 m<sup>2</sup>, nicht zu erwarten.*

*Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416-012, Zone III). Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die Verordnung des Landratsamts Tübingen zum Wasserschutzgebiet zu beachten ist.*

*Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.*

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes thematisiert:

*Die Belange des Artenschutzes werden in einer Relevanzprüfung berücksichtigt, die in den Umweltbericht integriert ist. Dazu erfolgten Ortsbegehungen mit Begutachtung des Plangebiets und seines Umfelds am 08. und 26.06.2020.*

*Der größte Teil des Gebiets wird von einer Wirtschaftswiese. Die Wiese war gemäht; sie weist das typische Inventar einer Fettwiese auf. Saumstrukturen fehlen. Am westlichen Rand des Plangebiets, an der Mühringer Straße, ist ein abgedecktes Holzlager vorhanden, daneben stehen zwei Container.*

*Auf der Wiese standen bis vor Kurzem zwei Bäume, mutmaßlich Obstbäume. Die Bäume wurden entfernt; eine Begutachtung vor der Entnahme fand nicht statt. Aus den Stümpfen lässt sich ein Durchmesser (BHD) von ca. 30 und 60 cm ableiten. Damit entsprechen die Bäume den Bäumen auf den Obstwiesen, die sich südlich, westlich und nord-westlich des Plangebiets befinden. Mehrere Exemplare dieser Bäume weisen Habitatelemente wie Baumhöhlen, Astlöcher und ausgeprägte Rindenspalten auf. Entsprechend einer Worst-Case-Betrachtung sind diese Habitatelemente vorsorglich auch für die entnommenen Bäume anzunehmen.*

*Aufgrund der Strukturen im Vorhabensgebiet liegt für viele der grundsätzlich artenschutzrechtlich relevanten Arten keine Habitateignung vor. So ist ein dauerhaftes Vorkommen von relevanten Säugern (bis auf Fledermäuse), Amphibien, Weichtieren und Pflanzen auszuschließen.*

*Das Holzlager wurde auf einen dauerhaften Aufenthalt von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Individuen sowie Hinweise auf einen Aufenthalt gab es nicht. Grundsätzlich können Fledermäuse das Holzlager als Tagesversteck nutzen.*

*Für die beiden entnommenen Bäume (Obstbäume) muss angenommen werden, dass sie grundsätzlich von Vögeln zur Brut und als Ruhestätte genutzt wurden. Neben Zweigbrütern sind im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung auch Höhlenbrüter anzunehmen. Die unmittelbare Umgebung der Bäume wird durch die Schreinerei genutzt, an das Plangebiet grenzen ein Wohnhaus mit Garten, die Schreinerei liegt auf der anderen Straßenseite. Daher sind für die entnommenen Bäume und auch für das Umfeld keine störungsempfindlichen Arten anzunehmen.*

*Die beiden Bäume sind im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung als Quartierbäume für Fledermäuse einzustufen. Diese können die Bäume als Tagesversteck und auch für Wochenstuben genutzt haben. Dass in den Bäumen frostsichere Winterquartiere ausgebildet waren, ist eher nicht zu erwarten.*

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Als Ersatz für anzunehmende Fledermausquartiere und Vogelnistplätze werden im Bebauungsplan folgende Ersatzkästen festgesetzt:

- Insgesamt vier Fledermauskästen (Spaltenkästen), sind im Umfeld des Plangebiets anzubringen.
- Insgesamt sechs Nistkästen für Vögel, mit variierenden Einfluglochgrößen, sind im Umfeld des Plangebiets anzubringen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die Umweltauswirkungen thematisiert:

#### Schutzgut Fläche

Die Flächennutzungen im Bestand und nach Umsetzung der Planung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bereich	Bestand ca. m <sup>2</sup>	Planung ca. m <sup>2</sup>	Bilanz ca. m <sup>2</sup>
(Teil-)versiegelte Fläche:			
Gebäude/versiegelte Flächen	-	260	+ 260
Nebenanlagen (z. T. teilversiegelt)	30	-	- 30
Freifläche:			
Wirtschaftswiese	410	-	- 410
Gartenfläche	-	180	+ 180
<b>Summe</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>-</b>

**Tabelle 2:** Flächenbilanz im Plangebiet „Schreinerei Volk“

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Neuversiegelung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche von max. ca. 230 m<sup>2</sup> zulässig. Die übrigen Flächen werden zukünftig als Freiflächen (Gartenfläche) genutzt.

#### Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohlbefinden und Erholung)

- Während der Bauzeiten sind baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten.
- Betriebsbedingt ist mit den für eine Lagerhalle typischen Lärmimmissionen zu rechnen. Diese dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit sind nicht gegeben.

#### Schutzgut Lebensraum und Arten

- Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind durch die Bebauung bzw. Versiegelung und die Teilversiegelung im Plangebiet zu erwarten. Dadurch gehen die davon betroffenen Lebensräume vollständig verloren. Für die Lebensräume im Gebiet stellen diese nachteiligen Umweltauswirkungen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- Die beiden entfernten Obstbäume im Plangebiet sollen nachgepflanzt werden.
- Die vorgesehene Dachbegrünung und Durchgrünung gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen aus.
- Nachteilige Umweltauswirkungen für die Vogel- und Fledermausarten lassen sich vermeiden, wenn zukünftig Bäume und Sträucher, sofern erforderlich, außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätsphase der Tiere entfernt werden. Zudem ist ein Ersatz des Potenzials an Quartier-/Bruthöhlen vorgesehen.

#### Schutzgut Boden

*Die natürlichen Böden im Plangebiet weisen eine insgesamt hohe ökologische Bedeutung auf. Wertgebend sind insbesondere die sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.*

- *Im Gebiet müssen ggf. Bodenumlagerungen stattfinden, um das erforderliche Planum für das vorgesehene Gebäude zu erhalten. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die Bodenarbeiten bodenschonend zu erfolgen haben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden vor der Umlagerung abgetragen und bis zur Wiederverwendung fachgerecht gelagert wird.*
- *In den neu bebauten bzw. voll versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0). Für die anstehenden Böden ergibt sich dadurch ein Eingriff.*
- *Mit der vorgesehenen Dachbegrünung können Teile der verlorenen Bodenfunktionen erhalten werden.*
- *Stellplätze und Wege zu Stellplätzen und Nebenanlagen sollen in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden. In teilversiegelten Bereichen, mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.*

#### Schutzgut Wasser

- *In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Ein Teil der Flächen (Stellplätze, Zuwege) soll wasserdurchlässig ausgestaltet werden, allerdings kann diese Fläche nicht beziffert werden. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung/Teilversiegelung zulässig ist, umfasst max. 230 m<sup>2</sup>.  
Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geringen Fläche nicht zu erwarten.*
- *Das Gebäude wird nicht unterkellert; die Deckschichtenmächtigkeit wird nicht maßgeblich verändert. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und dadurch bedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität können ausgeschlossen werden.*
- *Die Dachfläche des Gebäudes soll begrünt werden; dies dient der Retention von Regenwasser und der Entlastung der Vorflut.*

*Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.*

#### Schutzgut Klima/Luft

- *Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets; es trägt in sehr geringem Maße zur Durchlüftung von Felldorf bei. Mit der Bebauung des Gebiets geht das Kaltluftbildungs-potenzial verloren; merkliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.*
- *Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzweiligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langweiliger Wärmeabstrahlung aus. Veränderungen des lokalen Mikroklimas sind somit nicht auszuschließen. Ausgleichend wirken die zu pflanzenden Bäume im Plangebiet sowie das Gründach des Gebäudes.*
- *Dauerhafte verkehrsbedingte Immissionen sind nicht zu erwarten. Die Lagerhalle ist Teil der bereits am Ortsrand bestehenden Schreinerei.*
- *Unabhängig davon ist Felldorf ländlich geprägt. Auch aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets sind für das Kleinklima keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.*

#### Schutzgut Landschaft

- *Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert.*
- *Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Zur Einbindung in die Landschaft sollen Bäume gepflanzt werden.*
- *Auch das Gründach trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.*

*Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.*

**Fazit der Bestandsanalyse und der Umweltauswirkungen:**

*Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung ist, wenn auch sehr kleinflächig, als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Der Eingriff betrifft 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.*

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

*Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Boden und die überbaute Wiesenfläche zurückzuführen ist. Insgesamt besteht, nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen, ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 5.800 Ökopunkten. Dies soll durch planexterne Maßnahmen kompensiert werden (Auftrag Oberboden auf Flurstück 1853, Gemarkung Felldorf).*

**Abschließende Bilanz mit externer Ausgleichsmaßnahme**  
*-schutzgutübergreifender Ausgleich durch Oberbodenauftrag*

Bedarf		Ökopunkte		
Ökopunkte Defizit Biotoptypen				-3.722
Ökopunkte Defizit Boden				-2.080
<b>Summe</b>				<b>-5.802</b>
Ausgleich		Fläche F	Zukünftige Nutzung	
		max. ca. [m²]	Punkte/m²	Ökopunkte
Auftrag Oberboden auf Flst. Nr. 1853, Gemarkung Felldorf	5.800		Oberbodenauftrag, 20 cm	4
				23.200
<b>Summen</b>	<b>5.800</b>			<b>23.200</b>
<b>Überschuss</b>				<b>17.398</b>

Rottenburg am Neckar, den 12.05.2021

Annabell Widmaier  
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt