Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2014/269

10.11.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umweltbeauftragte/r

Tagesordnungspunkt:

Schuppengebiet "Fleckenäcker - Erweiterung", Rottenburg am Neckar - Wendelsheim
- Grundsatzbeschluss
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Wendelsheim	11.05.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.05.2015	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat
- beschließt das städtebauliche Konzept vom 22.02.2013 als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans (Anlage 1),
- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Fleckenäcker - Erweiterung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 10.11.2014 (s. Anlage 2) umgrenzten Bereich,
- beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - und nach § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Behördenbeteiligung - einzuleiten,
- beschließt das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept vom 22.02.2013
2. Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan „Fleckenäcker-Erweiterung“ vom 10.11.2014

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Thomas Weigel Bürgermeister	gez. Angelika Garthe Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Rottenburg durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 8.300 Euro. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist gesondert zu erstellen und wird von einem externen Büro durchgeführt. Ein Angebot wurde noch nicht eingeholt.
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung wurde im April 2013 durchgeführt: 392,22 Euro
Flächennutzungsplanänderungsverfahren: ca. 3.500 Euro
Erschließungskosten einschließlich Entwässerung: Kostenschätzung ca. 50.000 Euro
Ausgleichmaßnahme (abhängig vom Eingriff): Kosten noch nicht bezifferbar

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Die Schuppeninteressenten/Pächter haben alle Kosten für die Planung und Umsetzung zu übernehmen, dazu wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Rottenburg und den Pächtern geschlossen.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

Das Projekt wurde im Gemeinderat bisher noch nicht, im Ortschaftsrat ab 2011 intensiv beraten.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des bestehenden Schuppengebiets „Fleckenäcker“ und soll dessen Erweiterung dienen.

Der Ortschaftsrat hat am 07.02.2011, 06.04.2011 und 25.05.2011 über die mögliche Erweiterung des Schuppengebiets „Fleckenäcker“ beraten. Das Stadtplanungsamt hat dem Ortschaftsrat in der Februarsitzung 2014 die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Schuppengebiets aufgezeigt. Die Planungs-, Erschließungs- und Baukosten sowie die Kosten für die noch zu ermittelnden Ausgleichmaßnahmen sind durch die Bauherren / Schuppeninteressenten zu tragen. Außerdem sind anschließend die jährlichen Pachtkosten für die Laufzeit des Pachtvertrags zu entrichten. Die Planung für die Erweiterung des Schuppengebiets wird erst angegangen, wenn

- für 60 % der Schuppenflächen eine verbindliche Zusage der Schuppeninteressenten vorliegt, die dafür entstehenden Kosten zu übernehmen,
- die notwendigen Flächen im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar sind und
- das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Raumordnungsbehörde keine Einwände gegen eine Erweiterung des Schuppengebiets vorbringt.

Das Regierungspräsidium sprach sich in seiner Stellungnahme vorbehaltlich anderer möglicherweise betroffener Fachbereiche nicht gegen eine Erweiterung aus, allerdings unter der Voraussetzung, dass als Vorbereitung weiterer Planungsschritte die Nutzung der bestehenden Schuppen zu überprüfen ist sowie der Bedarf an weiteren Schuppen entsprechend nachzuweisen wäre und sich die bauliche Entwicklung auf die Flurstücke 3019 und 3020 beschränkt. Gemäß Regionalplan ragt der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche in einen als Ziel festgelegten regionalen Grünzug hinein. „Wegen der kleinräumigen und lediglich randlichen Betroffenheit des regionalen Grünzugs kann die vorgesehene Erweiterung jedoch noch im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben stehend beurteilt werden.“

Die Ortschaftsverwaltung hat die bestimmungsgemäße Nutzung der Schuppen bestätigt und von 8 Schuppeninteressenten eine schriftliche Interessenbekundung eingeholt, in der auch die Übernahme der Kosten für die technische Infrastruktur, die Notwendigkeit der projektvorbereitenden Bauleitplanung, die Pachtbedingungen und die Umsetzung erst bei Vergabe von 60 % der Schuppenfläche aufgezeigt sind.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Weder der Regionalplan noch der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sieht eine bauliche Entwicklung auf den Flächen südwestlich des bestehenden Schuppengebiets vor. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

Der Landschaftsplan stellt auf dem Gewann Fleckenäcker Streuobstbau im Bestand dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Kiebingen in der Zone IIIB.

Weiter nordöstlich liegt das Landschaftschutzgebiet Pfaffenberg. Dieses wird vom FFH-Gebiet Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar überlagert, welches bis an den Feldweg im Nordosten heranreicht. Das bestehende Schuppengebiet und auch dessen Erweiterung liegen außerhalb.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

4. Planungskonzeption und Plangebiet

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 3018, 3019 und 3020. Begrenzt wird der Planbereich vom bestehenden Schuppengebiet im Osten, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportgelände“ im Süden, von Baumwiesen im Westen und vom Feldweg 3022/1 im Norden. Die beiden Flurstücke Nr. 3019 und 3020 sind recht schmal und haben eine Breite von insgesamt ca. 21 m.

Die bestehende Schuppenanlage wird im Südwesten um eine Zeile ergänzt. Die Erschließung erfolgt über den Feldweg, Flurstück Nr. 3022/1. Zudem ist eine zusätzliche Anbindung an die Erschließung der bestehenden Schuppenanlage vorgesehen. Die Hoffläche für die Schuppenerweiterung soll mit einer Tiefe von 10 m umgesetzt werden, so dass für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge genügend Rangierfläche zur Verfügung steht.

Vorgesehen sind 10 Schuppen, in zwei Dreiereinheiten und einer Vierereinheit. Analog zum bestehenden Gebiet und auch aufgrund der geringen Grundstückstiefe sind ausschließlich Schuppen des Typs B (7,5 m x 6,0 m) geplant.

Im Südwesten soll ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen angelegt werden.

5. Gutachten

Durch die HPC AG, Rottenburg am Neckar, wurde im April 2013 eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung durchgeführt.

Bei der Begehung gab es keinerlei Hinweise auf Fledermausbesatz. Sowohl die Obsthochstämme als auch die Halbstämme im Plangebiet und dessen Umfeld weisen keine Höhlen auf. Teilweise vorhandene Rindenspalten könnten kurzzeitig als potentielle Tages-Ruhequartiere im Frühjahr bis Herbst genutzt werden.

Die Obstwiese im Plangebiet und dessen Umfeld bietet prinzipiell Brut- und Ruhemöglichkeiten sowie Nahrungsflächen für europäische Singvögel. Strukturbedingt könnten Brutmöglichkeiten für

Höhlen- oder Zweigbrüter bestehen. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurden keine Vögel im oder über dem Gebiet beobachtet.

Die Obstbäume im Plangebiet weisen keine Höhlen auf. Auch Nester waren im Gebiet nicht festzustellen. Eine Brut bzw. ggf. Nachbrut ist im Gebiet jedoch nicht auszuschließen.
Im weiteren Umfeld des Schuppengebiets sind Brutplätze von Vogelarten anzunehmen. Wegen der bereits bestehenden Nutzungen Schuppengebiet und Häckselplatz ist insgesamt nicht zu erwarten, dass sich die Störungen im Gebiet signifikant erhöhen.

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten bzw. Artengruppen unwahrscheinlich:

- Säugetierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Strukturen
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebiets und seines Umfelds lassen kein Vorkommen von Amphibien oder Reptilien erwarten.
- Das Biotoppotential für Insekten ist aufgrund der vorliegenden Struktur und der regelmäßigen Nutzung des Dauergrünlands eingeschränkt. Schmetterlingsarten sind aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten, auch Raupenfutterpflanzen sind unwahrscheinlich. Weitere wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese ausgesprochene Biotopspezialisten sind, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume finden.
- Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Pflanzenarten am Standort vorkommen.

Zur Berücksichtigung der Verbote des § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Von den artenschutzrechtlichen Verboten ist aller Voraussicht nach nur das Tötungsverbot gem. § 44 (1) BNatSchG relevant. Danach sind Verletzungen und Tötungen der geschützten Individuen einschließlich ihrer Entwicklungsformen verboten.
- Diese Verbot kann sowohl Fledermäuse betreffen, die sich tagsüber in Rindenspalten aufhalten, als auch Vögel, die ihr Brutgeschäft begonnen bzw. noch nicht abgeschlossen haben.
- Die Baufeldbereinigung, einschließlich Rodung der Bäume, soll auf den Herbst/Winter (November bis Mitte März) beschränkt werden, da dieser Zeitraum außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (ab November) und der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten (bis Ende Februar) liegt.

Für weitere artenschutzrelevante Artengruppen oder Arten bestehen keine belastbaren Hinweise, so dass hier keine Maßnahmen notwendig werden.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar, da das Flurstück 3020 zwischenzeitlich erworben werden konnte.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Im Sommer 2015 sollend die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels einer Informationsveranstaltung durchgeführt sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und zur Äußerung des Detailierungsgrades der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Nach Vorliegen der Stellungnahmen kann dann der Bebauungsplanentwurf (Lageplan und Textteil) sowie die Begründung und der Umweltbericht ausgearbeitet werden.

Zeitgleich muss das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden.

IV. Kosten/Finanzierung/Umsetzung

Die Planungs-, Verfahrens- und Baukosten werden von der Erschließungsgemeinschaft übernommen. Die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich sowie die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden von der Stadt hergestellt. Die Kostenübernahme der Erschließungsgemeinschaft wird in einem Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag geregelt.

Der Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach den Vorgaben des Rottenburger Ökokonto-Modells über die Kosten zur Wiederherstellung der entfallenden Naturfunktionen ermittelt. Danach sind für das Ökokonto die noch im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu ermittelten Kosten bereitzustellen.

K. Hellstern