



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2017/209

20.10.2017

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Etwiesen II" - 2. Änderung und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Hailfingen
- erneute Auslegung**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hailfingen	16.11.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	05.12.2017	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

01.12.2015 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Etwiesen II“ – 2. Änderung in der Fassung vom 20.10.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt den § 4a Abs. 3 BauGB – erneute verkürzte Auslegung – anzuwenden, Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 20.10.2017 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt, die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut einzuleiten.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Bebauungsplanentwurf (Stand 20.10.2017)
3. Begründung (Stand 20.10.2017)

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. 19.400 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 2.400 EUR
Kartierung Bodenbrüter und Reptilien	ca. 4.650 EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen, Monitoring)	NN EUR
 Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	 412.500 EUR
Kanalisation (SER)	227.500 EUR

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2015			2.360,70 EUR
2016	5110610061	42730800	0 EUR
2017	5110610061	42730800	4.619,35 EUR
Summe			6.980,05 EUR

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

Jährliche Folgelasten / - 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 27.07.2017 auf ca. 7.510 EUR pro Jahr. Die Kosten für die CEF-Maßnahmen und das Monitoring können noch nicht beziffert werden.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Etwiesen II“ in Rottenburg am Neckar – Hailfingen zeigt sich wie folgt:

28.10.1981 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Etwiesen II“

08.01.1990 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Etzwiesen II“ – Neufassung

- Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung Erschließungskonzept (innere und äußere Erschließung)
- Erweiterung nach Osten
- grünordnerische Festsetzungen
- Mindestgröße von Baugrundstücken

08.02.1999 Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung

- Änderung Flächenverhältnis GE / GI
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m auf 10 m
- Änderung Erschließungsanlage (neue Stichstraße mit Wendeanlage)
- Festsetzung Mulden zur Umsetzung des Niederschlagswasserkonzepts

24.11.2015 OR/

01.12.2015	GR	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung (BV 2015/244)
------------	----	---

21.12.2015 bis

20.01.2016 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 1980zigern 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. Bebauungsplan-änderung 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. Zur Versorgung des Gebiets wird noch ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Außerdem muss eine Trasse für vorhandene Leitungen (Wasserleitung SWR, Mittelspannungskabel EVR) gesichert werden. Beide Standorte sind so gewählt, dass möglichst wenig Fläche beansprucht wird und die künftige Bebauung nicht unnötig eingeschränkt wird. Die Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, sollen in städtischem Eigentum verbleiben.

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 < 500 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2015 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst. Eine Stellungnahme von behördlicher Seite enthielt sowohl Anregungen als auch Hinweise. Ansonsten wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht werden:

- Die Kartierungen der Feldlerchen und Zauneidechse sind durchzuführen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die Ergreifung von Maßnahmen auszuschließen.
- Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sind zu vermeiden oder ggfls. ent-sprechend zu begründen. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Behörde abzustimmen.
- Hinweis: Die rechtsverbindlichen Grundsätze vom 23.10.1981 im Geltungsbereich zur K 6916 sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass während der Bauzeit keine provisorische Zufahrt zur K 6916 angelegt werden darf.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Als Voraussetzung für die Herstellung der Ringstraße muss der ergänzte Bebauungsplan-entwurf **erneut ausgelegt** werden.

3. Planungskonzeption

Mit der geplanten **2. Änderung** soll nun die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben ermöglicht werden. Das Erschließungskonzept sieht eine Ringerschließung 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 Änderung bezieht sich auf das Erschließungskonzept (Planteil). Folgende Punkte werden geändert:

Zeichnerische Festsetzungen (neu):

- Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Ringstraße festgesetzt.
- Trafostation zur Versorgung des Gebiets
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen

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 Blaueträgen ergänzt.

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)

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Die Trasse der Erschließungsanlage (vollständiger Ring) war zum Stand der Auslegung bereits im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die Planungskonzeption ist bereits hinreichend bekannt, daher kann gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Auslegungszeitraum der erneuten **Auslegung verkürzt** werden, außerdem können **Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen** abgegeben werden.

Nach Abschluss der erneuten öffentlichen Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

Die erneute Auslegung und die erneute Behördenbeteiligung werden im Dezember 2017 / Januar 2018 durchgeführt, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich noch im I. Quartal 2018 gefasst werden.

Der Satzungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

K. Hellstern