



Beschlussvorlage Nr. 2018/235

07.09.2018

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umwelt und
Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Etwiesen II" - 2. Änderung, Rottenburg am Neckar - Hailfingen
- erneute Auslegung**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Hailfingen	11.10.2018	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	23.10.2018	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

05.12.2017 GR Erneuter Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

- die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Etwiesen II“ – 2. Änderung in der Fassung vom 10.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- den § 4a Abs. 3 BauGB – erneute verkürzte Auslegung – anzuwenden; Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden,
- die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut einzuleiten und stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.09.2018 zum Bebauungsplan zu.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Stand 10.09.2018)
2. Textteil (Stand 05.02.2018)
3. Begründung (Stand 10.09.2018)

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. 20.400 EUR
Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung	ca. 2.400 EUR
Kartierung Bodenbrüter und Reptilien	ca. 4.650 EUR
Artenschutzrechtliche Überprüfung (2018)	ca. 1.000 EUR
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen, Monitoring)	1.000 EUR
Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	372.000 EUR
Kanalisation (SER)	127.000 EUR

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018	5110610061	42730800	311.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			<u>311.000 EUR</u>

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung	Bereits verfügt über	111.306 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Somit noch verfügbar	199.694 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	lt. Vorlage
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar
		EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt
		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig
		in Höhe von
		EUR
		Deckungsnachweis:

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

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 1980zignern 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. Bebauungsplanänderung 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. Die südlich des Plangebiets ansässige Firma Bitzer baut derzeit Ihren Standort in Hailfingen aus. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sind ausgeschöpft. Daher strebt das Unternehmen eine Entwicklung Richtung Norden an. Zu diesem Zweck hat die Firma bereits das Privatgrundstück Flst.Nr. 613/22 erworben.

In Verlängerung der Etwiesenstraße ist im Bebauungsplan „Etwiesen II“ – 1. Änderung ein Leitungsrecht festgesetzt, darin liegt derzeit eine 20 kV - Leitung (Stadtwerke Rottenburg) und die geplante Entwässerungsmulde zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers. Um eine durchgängige überbaubare Fläche schaffen zu können, müssen diese Anlagen verlegt werden. Die Entwässerungsmulde soll entlang der östlichen Gewerbegebietsgrenze weiter nach Süden geführt werden und künftig in den bestehenden Entwässerungsgraben südlich der Oberndorfer Straße Nr. eingeleitet werden. Die Versorgungsleitung wird in den Erschließungsring verlegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die 2. Änderung wird entsprechend um diese Flächen (ca. 0,5 ha) erweitert.

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 rd. 1.200 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. Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2015 über die öffentliche Auslegung informiert. Der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen wurde in den Sitzungen am 16.11.2017 (OR) und 5.12.2017 (GR) gefasst.

Erneute öffentliche Auslegung:

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Etwiesen II“ – 2. Änderung beschlossen. Kurz nach der GR-Sitzung wurde bekannt, dass die Fa. Bitzer das nördlich gelegene Privatgrundstück erwerben konnte und für eine „nahtlose“ Erweiterung weitere Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich sein würden. Die Rahmenbedingungen galt es vorher zu klären. Nachdem nun die Abstimmung abgeschlossen und der Bebauungsplanentwurf entsprechend überarbeitet wurde, muss der ergänzte Bebauungsplanentwurf **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 Ringschließung 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):

- Die Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Bereich von GI nach GE geändert.
- Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form einer Ringstraße und im Nordosten eine kleine Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt. Die straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m, die Einzelbaupflanzgebote und die sich daran anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt (Planungskonzept wird beibehalten).
- Die Mulde im Norden wird auf städtische Fläche verlagert, so dass das Flst.Nr. 522/2 K 6919 nicht mehr betroffen ist. Das nordwestliche Teilstück der Mulde an der „Etwiesenstraße“ entfällt komplett. Die Mulde wird ab diesem Bereich entsprechend nach Süden verlängert.
- Trafostation zur Versorgung des Gebiets
- Für die Leitungsführung (zugunsten der Gemeinde, SER und Versorgungsunternehmen) wird im Osten eine kleine Erschließungsstraße mit Anbindung an das bestehende Feldwegenetz hergestellt.

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 Blaeinträgen 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 Repro-

duktionsnachweise 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).

Erfassung des Vorkommens der Dicken Trespe (Bromus grossus)

Weder auf dem Grasweg noch im überplanten Acker, einschließlich dessen Randbereich, wurden Vertreter der Dicken Trespe gefunden (s.a. Begründung, Pkt. 4.3.3).

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 Bürger*innen 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 November / Dezember 2018 durchgeführt, der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich noch im I. Quartal 2019 gefasst werden.

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

K. Hellstern