

Stadt  
Rottenburg  
am Neckar

# Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Queck-Areal“ Rottenburg am Neckar - Kiebingen

Bericht Behördenbeteiligung

Sitzung des Ortschaftsrats am 19.01.2022

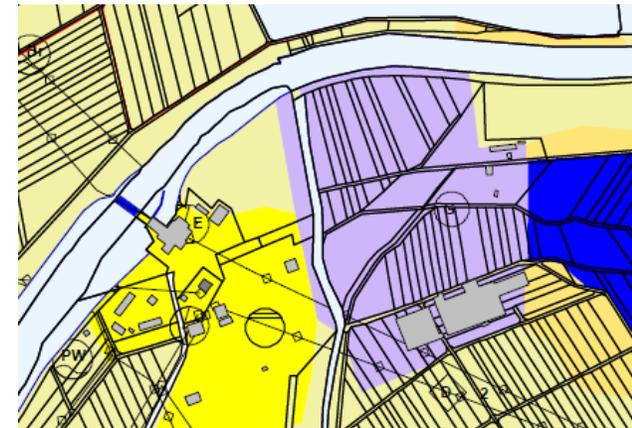
Sitzung des Gemeinderates am 25.01.2022

# Bebauungsplan „Queck-Areal“ Kiebingen

## Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechenden Darstellungen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Gewerbegebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar aber erstmals ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Bebauungsplan sollen darüber hinaus auch Flächen für den Naturschutz gesichert werden.



# Bebauungsplan „Queck-Areal“ Kiebingen

## **Gutachten**

Im weiteren Verfahren ist u.a. von den Trägern öffentlicher Belange zu erfahren, welche speziellen Gutachten noch notwendig sind, um das Gebiet ggf. zu entwickeln.

## **Bodenordnung**

Das komplette Areal befindet sich im Privatbesitz. Im weiteren Verfahren ist mit den Eigentümern zu klären, ob und welche Teile des Areals von der Stadt erworben werden können. Entscheidend ist dabei die Lösung des Altlastenproblems.



# Abgrenzungsplan Queck - Areal



Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 8. November bis 25. November 2021 statt.

Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Netze BW  
Schreiben vom 22.10.2021 **keine Anregungen oder Bedenken**

Handwerkskammer  
Reutlingen  
Schreiben vom 27.10.2021 **keine Bedenken**

Telekom  
Schreiben vom 28.10.2021 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.  
Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine **Ausbauentscheidung** treffen.

Stadt Tübingen  
Schreiben vom 22.10.2021 Aus Sicht der Universitätsstadt Tübingen ist die **Erschließung** des "Queck-Areals" über Gemarkung Rottenburg -Kiebingen von entscheidender Bedeutung. Das Thema war lange ein Streitpunkt zwischen den beiden Kommunen und dem Eigentümer des Queck-Areals. Dies kann nun endgültig beendet werden.

Mit der **gesonderten Zufahrt über die B28** müsste die Knollstraße in Tübingen-Bühl nun vollständig von An- und Abfuhr in Richtung Queck-Areal befreit sein. Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass die Bühler Knollstraße in keinem Fall mehr als Zufahrt für das Queck-Areal zur Verfügung steht. **Alle Transporte ins und aus dem Gebiet sind ausschließlich über die neue Zufahrt von der B 28 abzuwickeln.**

Die Universitätsstadt Tübingen begrüßt ausdrücklich, dass das **bereits vorhandene Naturschutzgebiet** in den Planbereich hinein **ausgedehnt** werden soll. Es ist richtig, diesen sensiblen Naturraum entlang des Neckars wieder in einen naturnahen Zustand zu versetzen.

# Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

## Schreiben vom 10.11.2021

### Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange **keine fachtechnische Prüfung** vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden **geotechnischen Hinweise** in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Rottenburg. Nach den am LGRB vorhandenen Geodaten wird der Untergrund im Plangebiet von meist mächtigen, wechselhaften Auffüllungen aufgebaut. Diese überlagern ggf. quartäre Lockergesteine (meist Auenlehm, ggf. Schotter). Darunter steht das Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.

**Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.** Zudem ist mit einem kleinräumig, deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. **Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.**

**Verkarstungserscheinungen** (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. **Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden **objektbezogene Baugrunduntersuchungen** ... durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht **keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken** vorzutragen.

### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht **keine Hinweise, Anregungen** oder Bedenken vorzubringen.

### **Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

**Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.**

### **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

# Landesamt für Denkmalpflege

## Schreiben vom 16.11.2021

Das Landesamt für Denkmalpflege äußert keine Bedenken, da bislang **keine Kulturdenkmale im betreffenden Bereich** bekannt sind. Wir bitten jedoch generell um Aufnahme des Hinweises auf die §§ 20 und 27 DSchG bezüglich von Zufallsfunden.

Regionalverband Neckar-  
Alb  
Schreiben vom 17.11.2021

Der Regionalplan Neckar-Alb zeigt im Bereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:  
Der westliche Teil ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Sie reicht bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplans und dort etwa 100 m nach Osten hin. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan. Die Planungskonzeption sieht für diesen Bereich zwei gewerbliche Baufelder vor, an die sich im Norden entlang des Neckars ein breiterer Grünbestand anschließen soll (evtl. Erweiterung des Naturschutzgebietes).

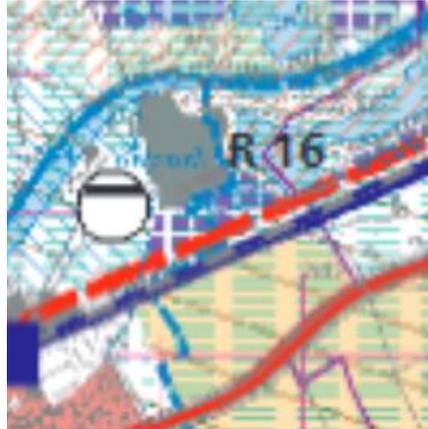
**Ziele der Raumordnung stehen den skizzierten Planungen bzw. der Errichtung einer Solaranlage in diesem Bereich nicht entgegen.**

Im Bereich der Teilfläche des Baggersees und der anschließenden Gehölze sind im Regionalplan ein regionaler Grünzug (Vorranggebiet), ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) und zwischen Neckar und Baggersee ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Sie umfassen in etwa die geschützten Flächen des FFH-Gebietes bzw. des Naturschutzgebietes sowie gesetzlich geschützte Biotope.

Gemäß Plansatz 3.1.1 Z (3) sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß Plansatz 3.2.1 Z (3) andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind. Nach Plansatz 3.2.2 G (2) hat in den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

**Sollten in diesen Bereichen Nutzungsänderungen bzw. funktionswidrige Maßnahmen geplant sein, so ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht Bedenken.**

Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Freiflächen-Solaranlagen gemäß der Plansätze 4.2.4.3 Z (2) und Z (3) der 4. Regionalplanänderung sind in diesem östlichen Bereich nicht gegeben, da es sich einen Bereich mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und um Kernflächen des regionalen Biotopverbundes handelt.



# Ammertal-Schönbuch Gruppe

## Schreiben vom 22.11.2021

Die ASG ist weder mit Anlagen noch in Bezug auf den Grundwasserschutz in den Wasserschutzgebieten beim Bebauungsplan betroffen.

## I. Naturschutz

Bisher liegen keine Unterlagen zum Natur- bzw. Artenschutz vor. Diese sind im weiteren Verfahren nachzureichen.

### 1. Umweltbericht/Umweltprüfung

Im Regelverfahren sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

### 2. Artenschutz

In der bisher mitgelieferten Begründung zum Bebauungsplan wird bereits erwähnt, dass auf dem derzeit brachliegenden Gelände ein **Vorkommen geschützter Arten zu erwarten** ist und dass deshalb Kartierungen erforderlich sind. Auf deren Grundlage ist ein Fachbeitrag Artenschutz inklusive spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) zu erstellen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände die **Schwarze Mörtelbiene** (*Megachile parietina*), eine Art des Artenschutz-Programmes (ASP), vorkommt. Diese Art ist aufgrund ihrer Seltenheit ebenfalls im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe zu Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen wird davon ausgegangen, dass eine fledermaus- und insektenverträgliche **Beleuchtung** zwingend erforderlich ist und die Beleuchtung im Gebiet auf ein Minimum zu reduziert werden muss. In diesem Zusammenhang wird auf § 21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) verwiesen. Sind großflächige Verglasungen geplant, ist das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren.

### 3. Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß Darstellung im Abgrenzungsplan soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teile des Naturschutzgebiets „Burglehen“ und des FFH-Gebiets „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ umfassen. Es wird darum gebeten zu überprüfen, ob die Abgrenzung so korrekt ist (siehe dazu auch Punkt 4). **Die Schutzgebietsgrenzen sind im Entwicklungskonzept nicht ganz korrekt dargestellt.**

Angrenzend an bzw. im Plangebiet sind zudem mehrere gesetzlich **geschützte Offenlandbiotope** kartiert.

Wegen der Betroffenheit des FFH-Gebiets ist eine **Natura2000-Vorprüfung** und – abhängig vom Ergebnis – eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auch die möglichen Beeinträchtigungen des Naturschutzgebiets, der geschützten Biotope sowie der Fauna und Flora des Queck-Sees durch die Planung sind zu thematisieren.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der dort genannten Biotope führen können, verboten. Es kann auf Antrag eventuell eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

#### 4. Überlagerung Bebauungsplan/Naturschutzgebiet, Flächennutzungsplan

Die UNB begrüßt die **geplante Sicherung von Flächen zu Zwecken des Naturschutzes**, ggf. zur Erweiterung des Naturschutzgebiets. Details sind mit der *höheren Naturschutzbehörde* abzustimmen.

Es ist unter anderem zu überprüfen, ob sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans überhaupt mit einem Naturschutzgebiet (und FFH-Gebiet) überlagern kann bzw. ob ein Naturschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen werden kann. Aus Sicht der UNB sollten sich die Grenzen des Bebauungsplanes an den Grenzen des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) orientieren. Warum der östliche Ausläufer (bestehendes FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet) laut Abgrenzungsplan mit in den Geltungsbereich integriert werden soll, erschließt sich uns nicht.

#### 5. Weitere Anmerkungen

Für Pflanzgebote und Eingrünungen sollten einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt werden. Auch öffentliche Grünflächen sollten nach Möglichkeit mit einheimischen Arten gestaltet und extensiv gepflegt werden (z.B. Blumenwiese statt Zierrasen).

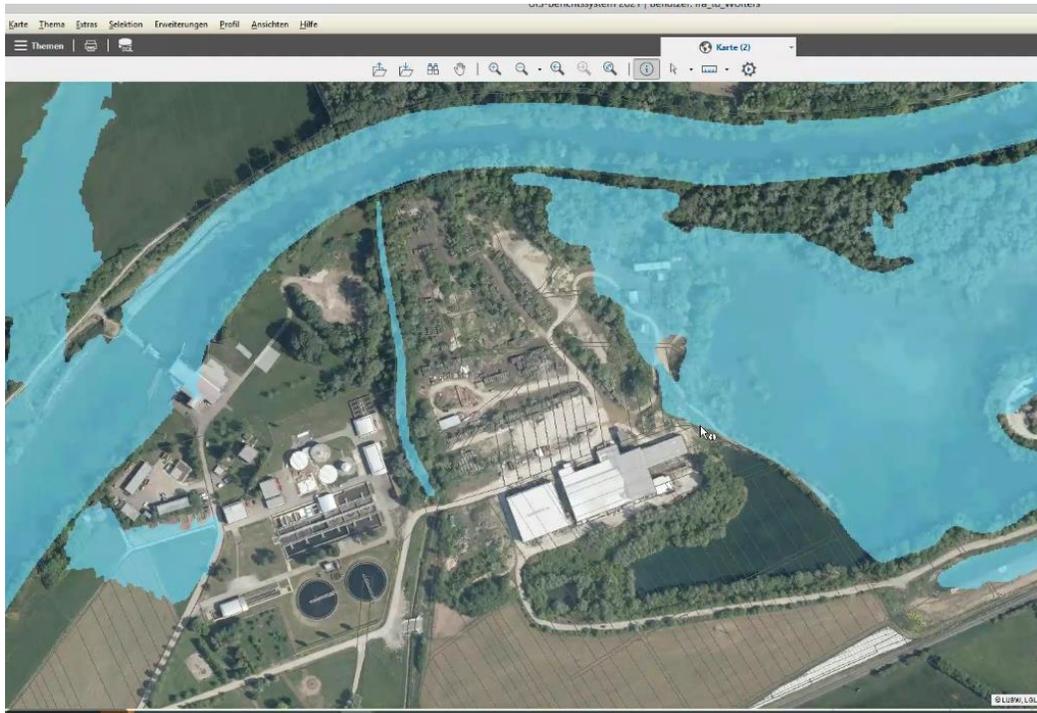
Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtslage bezüglich „Schottergärten“

hinzuweisen bzw. dies in die Festsetzungen aufzunehmen. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

### Überschwemmungsgebiet:

Bestandteil der vorgelegten Unterlagen ist zum einen ein Abgrenzungsplan vom 02.09.2021 (ohne Maßstab), der auch Flächen umfasst, die offenbar gar keiner Bebauung zugeführt werden sollen (u.a. bestehendes Naturschutzgebiet bzw. Erweiterung). Zum anderen ist eine Planskizze des Stadtplanungsamts mit einer ersten groben Strukturierung des Areals enthalten. Für die Beurteilung ist entscheidend, für welche konkrete Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

- Die Fläche innerhalb des vorgelegten Abgrenzungsplans wird bereichsweise bei einem  $HQ_{100}$  überschwemmt, liegt also teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG). **Sofern für diese gesamte Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, kommt das Verbot des Ausweisens neuer Baugebiete in ÜSG nach § 78 Abs. 1 WHG zum Tragen. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan selbst im Bereich des ÜSG keine Bebauung zulassen würde.**
- In der Planskizze des Stadtplanungsamts sind zwei Baufelder dargestellt. Soweit der groben Darstellung zu entnehmen ist, dürfte das Baufeld I außerhalb des ÜSG liegen. Das Baufeld II wäre wohl im östlichen Bereich randlich vom ÜSG betroffen. Sofern nur diese Flächen überplant werden sollen und die Baufelder so abgegrenzt werden, dass sie außerhalb des ÜSG liegen, wäre das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG nicht betroffen. **Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Baufelder teilweise von einem  $HQ_{\text{extrem}}$  betroffen sind. Innerhalb eines  $HQ_{\text{extrem}}$  ist die Ausweisung neuer Baugebiete nicht verboten, jedoch ist gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG bei der Abwägung der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.**



### **Immissionsschutz:**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der von der **Kläranlage Kiebingen** ausgehenden Gerüche. Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 12.05.2011 werden die nach der GIRL für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionswerte teilweise überschritten. Dieser Konflikt ist im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im betroffenen Bereich sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung, sowie Nutzungen, die mit einem dauernden Aufenthalt von Beschäftigten verbunden sind, auszuschließen. Auch sollten eventuell künftige Änderungen / Erweiterungen der Kläranlage, die sich auf die Immissionssituation auswirken können, in die Überlegungen zur Überplanung des Areals eingestellt werden.

### Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich die **Abt Lagerung „Allmandwasen (Nord)“**. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und wurde 2006 mit Handlungsbedarf „B (Gefahrenlage hinnehmbar)“ bewertet. **Dies bedeutet, dass die Fläche als Altlast eingestuft ist, aber derzeit nicht saniert werden muss.** Es handelt es sich um eine kommunale Abt Lagerung, die im Auftrag der Stadt Rottenburg untersucht worden ist. Im Zuge der Untersuchungen wurden Verunreinigungen des Grundwassers festgestellt. **Die Untersuchungsergebnisse sind im Hinblick auf die jetzt geplante Entwicklung der Fläche als Baugebiet neu zu bewerten.**

Im Plangebiet befinden sich außerdem die beiden Altstandorte „Arthur-Junghans-Straße 66-68“ und „Arthur-Junghans-Straße Flst.Nr. 344/1 und 337/2“. Diese Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und mit „B (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Dies bedeutet, es handelt sich weder um Altlasten, noch um altlastverdächtige Flächen. Allerdings wird bei Eingriffen in den Untergrund eine Aushubüberwachung unter gutachterlicher Aufsicht erforderlich, da der Bodenaushub (z.B. bei einer späteren Baumaßnahme) nicht uneingeschränkt verwertet werden kann oder ordnungsgemäß entsorgt werden muss. Im Bebauungsplan sollte hierauf hingewiesen werden.

### Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Dachflächenwassers sollten geprüft werden. **Eine dezentrale Beseitigung des auf Hof- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung nicht anzustreben.**



### III. Landwirtschaft

1. Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

2. Die Pläne tangieren den landwirtschaftlichen Betrieb Raidt. Aufgrund der benachbarten Kläranlage ist es der Unteren Landwirtschaftsbehörde (ULB) nicht möglich, eine Geruchsmissionsprognose abzugeben. **Eine Aussage, inwieweit der Betrieb die Planungen des Gewerbegebietes beeinträchtigt, kann nicht getroffen werden.**

Der ULB liegen aktuell keine Informationen über eine geplante Betriebserweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes Raidt vor.

**Des Weiteren ist der Neubau eines Stalls, eines Pferde- und eines Rinderunterstandes sowie eines Bewegungsplatzes und einer Mistlege in Tübingen-Bühl, Flst.Nrn. 2857, 2858, 2860, 2900-2903 in Planung. Aufgrund der räumlichen Nähe (<600 m Abstand) sollte diese landwirtschaftliche Tierhaltung ebenfalls in die Betrachtung einbezogen werden.**

**Es wird dem Planungsträger empfohlen, ein entsprechendes Gutachten, das neben der Kläranlage auch die beiden landwirtschaftliche Tierhaltungen miteinbezieht, anfertigen zu lassen.**

Sollten im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung. Flächen für evtl. weitere notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten nicht zusätzlich zu den Bauflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Vorrangflur 1 und 2) beanspruchen. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sollten auf geeignete Flächen gelegt werden, die für die ökonomische Landbewirtschaftung nicht interessant sind.

# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

Die Fläche des ehemaligen Schleuderbetonwerks liegt planungsrechtlich im Außenbereich, östlich der privilegierten Kläranlage.

Die westliche Hälfte des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. In diesem Bereich sind Bauten vorhanden (Lagerhallen o.ä.), die Genehmigungen dafür erfolgten laut den vorgelegten Unterlagen auf Grundlage des § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben - Abbau oberflächennaher Rohstoffe, Schleuderbetonwerk).

Einen Bebauungsplan gibt es nicht.

Des Weiteren wird die Fläche derzeit für Ablagerungen aller Art genutzt (Schrottablagerungen, Bauschutt usw.).

Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Vorranggebiet (VRG) für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel der Raumordnung), ein Regionaler Grünzug (VRG, Ziel der Raumordnung), ein Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung sowie Tabuflächen für PV-Anlagen. Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen des Regionalverbands Neckar-Alb vom 17.11.2021:

Gemäß Plansatz 3.1.1 Z (3) sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß Plansatz 3.2.1 Z (3) andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind. Nach Plansatz 3.2.2 G (2) hat in den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

**Sollten in diesen Bereichen Nutzungsänderungen bzw. funktionswidrige Maßnahmen geplant sein, so ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht Bedenken. Eine Bauleitplanung für den östlichen Bereich ist daher nicht möglich.**

# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

Des Weiteren sehen wir Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) berührt. Das sog. **Anbindegebot** besagt, dass eine Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist.

Der Standort des Queck-Areals liegt östlich der privilegierten Kläranlage deutlich abgesetzt von Siedlungsflächen. Ein Siedlungszusammenhang besteht hier nicht. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

**Somit ist auch ein Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung im westlichen Bereich auch bei Berücksichtigung der Bestandsbebauung nicht zulässig.**

**Denkbar wäre im Bereich der gewerblichen Baufläche eine Nutzung mit einer Freiflächen-PV-Anlage, da diese als Infrastruktur nicht unter das Anbindegebot fällt.**

# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

### 1. Belange des Naturschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich teilweise über das bestehende Naturschutzgebiet „Oberes Steinach“ hinweg. Eine planungsrechtliche Sicherstellung in diesem Bereich ist nicht erforderlich, daher sollte der Geltungsbereich zurückgenommen werden.

**Das strukturreiche Queckareal mit seinen trockenen und mageren Ruderalflächen dürfte einer Vielzahl an spezialisierten und schützenswerten Arten als Lebensraum dienen. Mit seltenen Wildbienenarten, Laufkäfern und weiteren Insektenarten ist zu rechnen. Zauneidechsen sind ebenso wahrscheinlich wie ein Vorkommen von Fledermäusen, die die alten Gebäude auf dem Gelände als Quartier nutzen. Aus diesem Grund beabsichtigte die höhere Naturschutzbehörde im Jahr 2019 die gutachterliche Untersuchung der Schutzwürdigkeit mit dem Ziel, das bestehende Naturschutzgebiet um die restlichen Wasserflächen des Baggersees sowie das gesamte Queckareals zu erweitern. Eine Vergabe und Durchführung des Gutachtens scheiterte an den Eigentumsverhältnissen der größtenteils in Privatbesitz befindlichen Flächen.**

Aus diesen Gründen stehen wir einer Entwicklung des Areals als Gewerbefläche kritisch gegenüber.

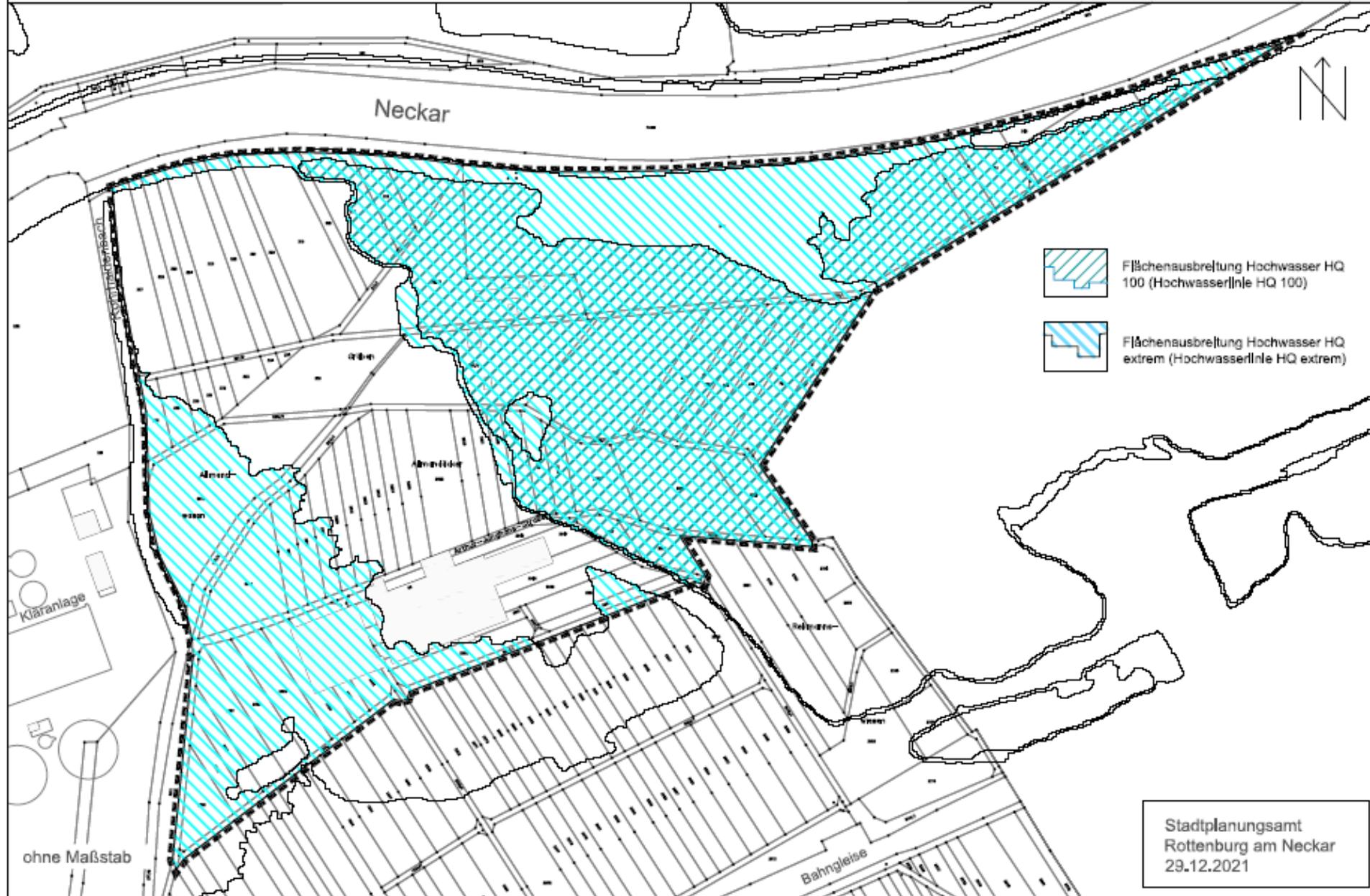
Zudem würde man mit der Realisierung eines Gewerbegebietes sehr nah an das bestehende Naturschutzgebiet „Oberes Steinach“ sowie an das FFH-Gebiet 7419-341 „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ heranreichen. Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen sind zu erwarten.

# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

Die Auswirkungen auf die Schutzziele der beiden Schutzgebiete sind im Rahmen einer **Verträglichkeitsprüfung** zu untersuchen. Hier sind Summationswirkungen i. V. m. den bereits starken Störungen durch die erhöhte Freizeitnutzung (Badegäste, Angler), die sich negativ auf die dort vorkommenden und brütenden Vogelarten auswirkt, zu berücksichtigen. Auch sind mögliche Kulissenwirkungen durch Gebäude und sonstiger Infrastruktur zu berücksichtigen. Das Naturschutzgebiet hat aufgrund seines Mosaiks aus freier Wasserfläche, Flachwasserbereichen, Verlandungszonen, Schilfflächen und Auwald eine überregionale Bedeutung sowohl für Brut- als auch für Rastvögel. Dieser Bedeutung ist bei den erforderlichen Untersuchungen Rechnung zu tragen.

Eine Sicherung von Flächen für eine **etwaige Erweiterung des Naturschutzgebietes begrüßen wir**, allerdings ist der im Entwicklungskonzept für eine Erweiterung des Naturschutzgebiets vorgesehene Bereich allein aus naturschutzfachlicher Sicht **nicht ausreichend**. **Eine fachlich begründete und sinnvolle Erweiterung kann ausschließlich unter Hinzunahme der gesamten offenen Wasserfläche des Baggersees erfolgen**. Nur so können Störungen durch Freizeitnutzung unterbunden, die Schutzziele erreicht und damit der Einzigartigkeit des Naturschutzgebietes „Oberes Steinach“ vollends Rechnung getragen werden.



# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

### 2. Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan **Queck-Areal – Stadt Rottenburg am Neckar Stadtteil Kiebingen** teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze).

**Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährlichen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.**

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen **neue Baugebiete auszuweisen** (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die **Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen** (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das **Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche** verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).

**Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden.**

**Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann.**

Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.

**Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft.**

# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.

Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u.a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst planen und bauen etc.) ergriffen werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

### 3. Belange des Gewässerschutzes

Der Landesbetrieb Gewässer hat als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast am Gewässer I. Ordnung Neckar **keine Einwendungen** hinsichtlich der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass im Außenbereich ein **Gewässerrandstreifen** mit einer Breite von 10 m bemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist (§ 29 WG u. §38 WHG).

Die wichtige Bedeutung der an den Neckar angrenzenden Biotopstrukturen können wir nur unterstreichen, einer Ausweitung des bestehenden Naturschutzgebiets stehen wir daher positiv gegenüber. Ein durchgehender gewässerbegleitender Gehölzstreifen sehen wir hinsichtlich der gewässerökologischen Belange als sehr wichtig an und weisen darauf hin, dass dieser unbedingt erhalten bleiben muss.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.

### 4. Belange des Fischereiwesens

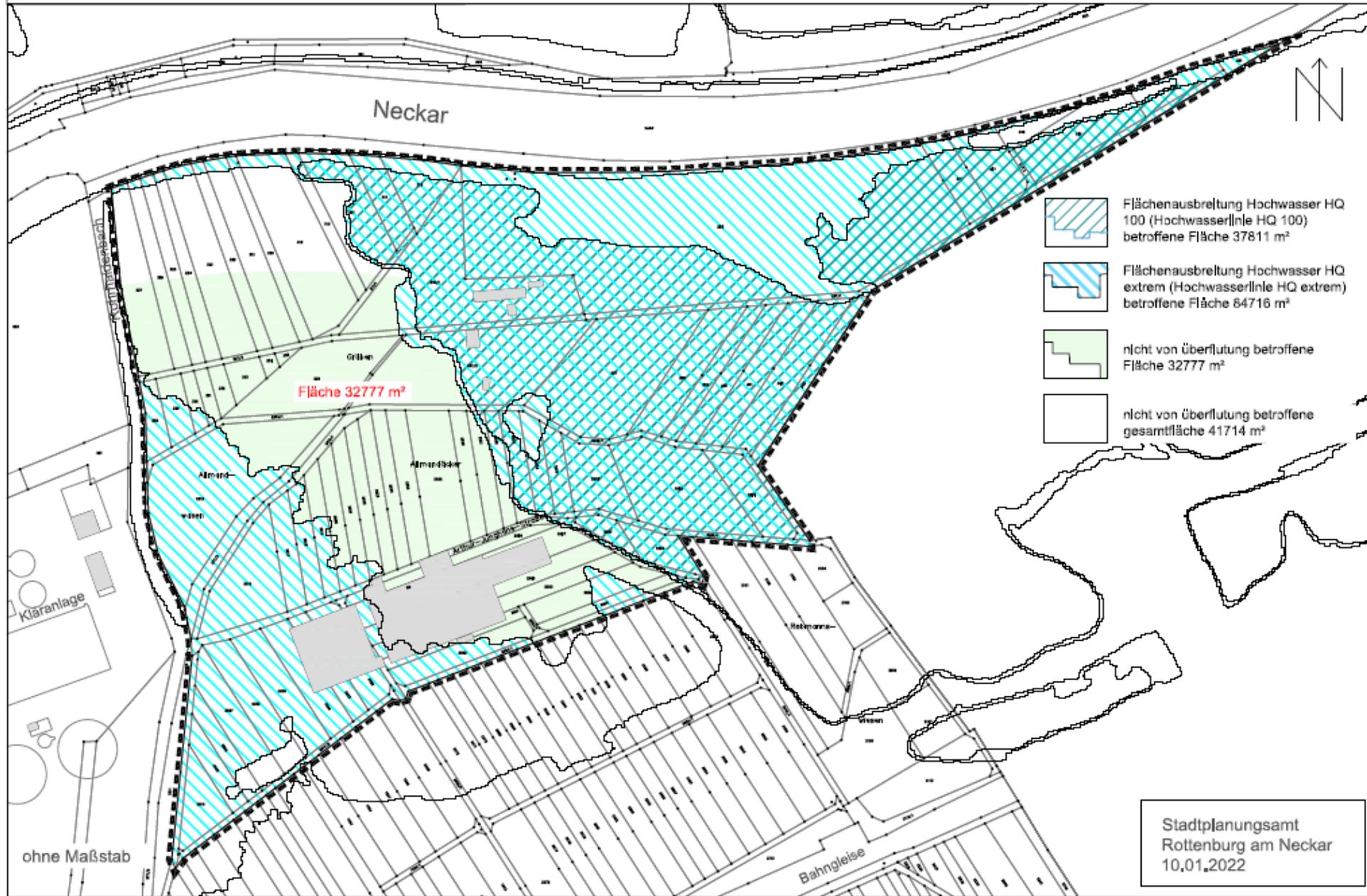
Seitens der Fischereibehörde sind folgende Punkte hinsichtlich der Ausweisung eines Naturschutzgebietes zwingend zu berücksichtigen:

1. **Die Ausübung der Fischerei und das Uferbetretungsrecht nach §14 und § 16 FischG am Neckar muss zwingend im bisherigen Umfang gewährleistet bleiben.**
2. Unseres Erachtens ist der Fischereiausübungsberechtigte oder dessen Pächter (FV Kiebingen) ebenfalls anzuhören.

**Des Weiteren wollen wir eine ergebnisoffene Prüfung hinsichtlich einer möglichen Anbindung des Quecksees an den Neckar und den damit verbundenen ökologischen Konsequenzen anregen.**

### 5. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes

Keine Anregungen. Auf die Zuständigkeit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde wird verwiesen.



# Regierungspräsidium Tübingen

## Schreiben vom 25.11.2021

### 6. Belange des Klimaschutzes

Sollte sich die Stadt Rottenburg für die **Installation einer Solaranlage** auf dem geplanten Standort entscheiden wäre dies ein richtiger und wichtiger Schritt um ein Zeichen für mehr Klimaschutz zu setzen und auch ein Bekenntnis zu einer modernen kommunalen Klimapolitik. Gerade im Hinblick auf die Erreichung des Klimaschutzziels bis 2040 ist jede Kilowattstunde (ob Strom oder Wärme) die erneuerbar generiert werden kann von Bedeutung, um sich von der fossilen Energieerzeugung zu lösen. Zur Erreichung dieses Ziels ist es darüber hinaus besonders wichtig, dass die öffentliche Verwaltung mit gutem Beispiel vorangeht und der Bevölkerung zeigt, dass man nicht nur über Klimaschutz spricht, sondern ihn auch aktiv betreibt.

Viele Gründe, die für die Installation einer Freiflächen Solaranlage sprechen, werden in den nachfolgenden Absätzen genannt. Zusätzlich bietet dieser spezielle Standort aber auch noch weitere Gründe, die für die Installation einer Solaranlage sprechen. Einer davon wäre die vorhandene Anschlussmöglichkeit durch die Vornutzung der Fläche. Weiter könnte der an dem Standort generierte Strom direkt für den Betrieb der Kläranlage verwendet werden. Auch beeinträchtigen die Immissionen der Kläranlage die Leistung einer Solaranlage nicht.

**Bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen sollte auf dem geplanten Standort die Installation einer Solaranlage ernsthaft in Betracht gezogen werden.**

# LandesnaturaSchutzverband Schreiben vom 08.12.2021

Die angedachte Entwicklung des „Queck-Areals“ ist aus naturschutzfachlichen, artenschutzrechtlichen und gebietsschutzrechtlichen Gründen kritisch zu betrachten. Aus landesplanerischer Sicht wäre eine Entwicklung als Naturschutzvorrangfläche zu präferieren.

## 1. Gebietsschutz

### Natura 2000

Das Queck-Areal grenzt direkt an das FFH-Gebiet „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar. Bei Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle kann eine bau- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets unseres Erachtens nach nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft u.a. die Wirkfaktoren Licht, Lärm und direkte Störung. Eine **FFH Verträglichkeitsprüfung** ist daher durchzuführen. Besondere Konflikte sehen wir (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) bei:

- **Licht:** Im Umfeld sind nach dem vorliegenden Managementplan [REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN (HRSG.) (2012) 1 ] für das FFH-Gebiet die Lebensraumtypen „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“ [LRT-Nr. 3150], Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) [LRT-Nr. 6510] und der prioritäre Lebensraumtyp Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) [LRT-Nr. 91E0\*] erfasst. Etliche der für diese Lebensraum charakteristischen Arten, wie z.B. Köcherfliegen und Nachtfalter fliegen ans Licht und deren Populationen könnten durch eine Beleuchtung des Geländes beeinträchtigt werden.
- **Störung:** Der angrenzende Baggersee ist ein landesweit bedeutendes Brut- und Rastgebiet für Wasservögel. Diese sind als charakteristische Arten des LRT-Nr. 3150 aufzufassen. Die Arten sind empfindlich gegenüber direkten menschlichen Störungen und weisen artspezifische Fluchtdistanzen auf. Aktuell ist das Queck-Areal relativ beruhigt. Bei Gewerbebetrieb sind zunehmende, neue und dauerhafte Störreize zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Entwertung des Gebiets führen könnten.

# Landesnaturausschutzverband Schreiben vom 08.12.2021

## **Naturschutzgebiet**

Das Queck-Areal **grenzt direkt an das Naturschutzgebiet** „Oberes Steinach“ an bzw. ist in der momentanen Abgrenzung Teil desselben (s. Abb. 1).

Die Naturschutzgebietsausweisung wurde primär mit der Bedeutung des Gebiets für die Vogelwelt begründet. 2 Da hier u.a. regional bedeutende Schlafplätze (z.B. Kormoran, Silberreiher, Tauch- und Gründelenten, Star), landesweit bedeutende Brutvorkommen (z.B. Zwergdommel, Tafelente) bzw. landesweit bedeutende Rastgebiete (z.B. Rohrdommel) vorkommen, muss jede Entwicklungsplanung des Queck-Areals stichhaltig nachweisen dass jegliche Beeinträchtigung der Vogelwelt im NSG ausgeschlossen ist und dem Schutzzweck nicht zuwider läuft.

## **Gesetzlich geschützte Biotop ( § 30 BNatschG bzw. § 33 NatschG)**

Von der Planung werden **drei Biotop** (Feldgehölze am Queck-Baggersee, Feldgehölz NW Kläranlage Kiebingen und Auwaldstreifen und Feldgehölze O Stauwehr Kiebingen sowie Ufer-Schilfröhricht und Verlandungsbereiche am Baggersee "Oberes Steinach") berührt und sind hinreichend zu berücksichtigen.

# Landesnaturaerschutzverband Schreiben vom 08.12.2021

## 2. Artenschutzrecht (§ 44 BNatschG)

### **Unseres Erachtens stehen Planungen im Bereich des Queck-Areals hohe artenschutzrechtliche Hürden entgegen.**

Die überplante Fläche wird von kiesigen Rohböden geprägt. Die Vegetation ist ein diverses und texturreiches Mosaik von frühen Sukzessionsstadien. Außerdem sind alte Werkseinrichtungen vorhanden. Es wäre zunächst zu prüfen in welchem Umfang europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Fledermäuse, Haselmaus, Biber, Schlingnatter, Zauneidechse, Laubfrosch, Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer und Eremit) betroffen wären. Da es sich um großflächige Ruderalfluren handelt, die nachweislich von der Zauneidechse besiedelt sind und das einzige regelmäßige Vorkommen des Orpheusspötters im Landkreis aufweisen, wäre zudem darzulegen auf welchen Flächen schließlich Ausgleichsmaßnahmen in gleicher Qualität und Quantität im räumlich funktionalen Zusammenhang umgesetzt werden könnten.

Neben der direkten Inanspruchnahme von Lebensstätten und den bau- und betriebsbedingten erhöhten Mortalitätsrisiken, sehen wir im vorliegenden Fall die Störwirkung auf planexterne Flächen, insbesondere auf den angrenzenden Baggersee besonders kritisch. Bau- und betriebsbedingt Störreize, wie z.B. Lärm, Licht, anthropogene Störwirkung können sich auf die Vogelgemeinschaft negativ auswirken. Der Baggersee zeichnet sich durch Vorkommen von stark bedrohten Vogelarten aus, die hier in landesweit bzw. regional bedeutende Bestände vorkommen. Beeinträchtigungen solcher Vorkommen sind allenfalls im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausnahme möglich und die Erteilung einer solchen wird im vorliegenden Fall als unwahrscheinlich eingeschätzt.

# Landesnaturaerschutzverband Schreiben vom 08.12.2021

## Naturschutzfachliche Aspekte

Rohe Kiesböden und deren Sukzessionsstadien sind in unberührten und damit dynamischen Auelandschaften ein häufiger Biotoptyp. Auch in Baden-Württemberg prägten solche Landschaften bis zur frühen Neuzeit die Talniederungen von Neckar, Rhein und Donau. Die neuzeitlichen Flusskorrekturen und der sich daraus entwickelte moderne Wasserbau verhindern heute jegliche dynamische Entwicklung - die natürliche Entstehung von Kiesböden ist bei uns zum Erliegen gekommen. Heute entstehen solche Strukturen nur noch unter künstlichen Bedingungen beim Rohstoffabbau oder bei der Aufkiesung von Lagerplätzen. Die an Kiesrohböden und frühe Sukzessionsstadien angepasste Fauna und Flora ist sehr artenreich, der Großteil der Arten ist aber aufgrund der Wasserbauhistorie der letzten 200 Jahre stark bedroht und die Areale sind stark fragmentiert. Im betrachteten Raum hat der Kiesabbau eine lange Tradition und beim überplanten Standort handelt es sich um eine in den 1960er Jahren verfüllte Kiesgrube. Durch die Kontinuität des Kiesabbaus konnten sich im Neckartal zwischen Rottenburg und Tübingen einige dieser hochspezialisierten Arten halten. Wir halten es daher für erforderlich, neben den artenschutzrechtlichen Aspekten im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Artengruppen vertieft zu untersuchen, da hier mit bedeutenden Vorkommen gefährdeter Arten zu rechnen ist: **Vegetation, Laufkäfer und Wildbienen**. Bei Vorkommen relevanter Arten stellt sich auch hier die Frage wo und ob in entsprechender Qualität und Quantität dann Ersatzlebensräume geschaffen werden könnten.

Bei den standörtlichen Ansprüchen und den Flächendimensionen eine schwer lösbare Aufgabe. Im Planungsraum befinden sich außerdem ältere, z.T. vollbesonnte Weiden und Pappeln. **Deshalb wird auch eine vertiefte Untersuchung der Gruppe der Holzkäfer als notwendig erachtet.**

# Bebauungsplan „Queck-Areal“ Kiebingen

## Weitere Vorgehensweise - Verfahrensdurchführung

Die Stellungnahmen der Behörden spiegeln die zuvor eingeschätzte unklare Planungsgrundlage wieder.

Die Verwaltung empfiehlt, dass ein gemeinsames Gespräch mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt gesucht wird, um die Möglichkeiten zu besprechen, das Gebiet weiter zu entwickeln, bevor die Erstellung eines Bebauungsplanes weiter betrieben wird.



