



**Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplans 2010
zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich
„Erweiterung Hauser Feld“, Gemeinde Neustetten - Ortsteil Remmingsheim**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

Die zusammenfassende Erklärung muss die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, enthalten und darstellen, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Kurzdarstellung der Planänderung Nr. 43

Inhalt der Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Gewerbebaufläche. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,42 ha.

Ziel des Bebauungsplans „Erweiterung Hauser Feld“ ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen gewerbliche Bauplätze für die große Nachfrage aus dem ortsansässigen Gewerbe zu schaffen. Der Gemeinde steht nur noch ein freies Gewerbegrundstück im vorhandenen Gewerbegebiet „Hauser Feld“ zur Verfügung. Auch für die 1,5 ha große Fläche im Süden des Gewerbegebietes, welche im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, haben ortsansässige Unternehmen bereits Bedarf bei der Gemeinde Neustetten angemeldet.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Hauser Feld“ wurde von dem Büro Gfrörer, Empfingen, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet. Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wurde, dienen die Ergebnisse des o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 43. Änderung des FNP.

Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ (Stand: Entwurf 10.10.2018/15.01.2019) wird ausgeführt:

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigung entsteht, welcher eine mittlere bis hohe Wertigkeit aufweist. Die Fläche kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch für die Schutzgüter Biotop, Grundwasser, Klima und Luft kann von erheblichen bis wenig erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung von im Umweltbericht genannten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über das Ökoko-Konto der Gemeinde Neustetten in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Tübingen. In Bezug auf die sonstigen Schutzgüter, mit geringer Wertigkeit, sind von wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Die Fällung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

Der Umweltbericht enthält u.a. folgende Aussagen:

10. Bilanzierung sonstiger Schutzgüter

Für die anderen untersuchten Schutzgüter wurde in den vorstehenden Kapiteln soweit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt.

Bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild, Erholung, Luft/Klima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

5. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5.1 Biologische Vielfalt	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; Ausgleich (planintern) • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; • Pflanzung eines standortgerechten hochstämmigen Laubbaums, je angefangenen 500m² Gewerbefläche; <p>Der Eingriff (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Seite 13) in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen benötigt.</p>
5.2 Boden / Fläche	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich und bei trockener Witterung; <p>Ein vollständiger Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden, aus diesem Grund werden zusätzliche planexterne Maßnahmen erforderlich. Auf die rechnerische Bilanzierung für das Schutzgut Boden wird verwiesen.</p>
5.3 Wasser	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Gewerbeflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; • Herstellung von PKW-Stellplätzen und Lagerflächen mit einem wasserundurchlässigen Belag, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes tangiert werden; <p>Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich</p>
5.4 Orts- und Landschaftsbild	Vermeidung und Minimierung

	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Gewerbeflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht über- baubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 500 m² Gewerbefläche; <p>Bei konsequenter Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.</p>
5.5 Klima und Luft	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Gewerbeflächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 500 m² Gewerbefläche; <p>Bei Realisierung der genannten Maßnahmen kann der Eingriff in Verbindung mit den ohnehin einzuhaltenden technischen Richtlinien zur Luftreinhaltung ausgeglichen bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p>

8. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotope

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kann der zu erwartende Eingriff nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es entsteht ein Defizit von 45.608 Ökopunkten.

9. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden

Für den durch die geplante Bebauungen verursachten Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von: 149.916 Wertpunkten.

Das beim Schutzgut Boden entstehende Defizit von 149.916 Wertpunkten und das Defizit beim Schutzgut Biotope von 45.608 Wertpunkten werden miteinander verrechnet, so dass am Ende ein Gesamtdefizit von 195.524 Wertpunkten verbleibt.

Schutzgut Biotope	- 45.608 WE
Schutzgut Boden	- 149.916 WE
Gesamtdefizit	- 195.524 WE

Um das entstehende Gesamtdefizit von 195.524 Wertpunkte auszugleichen, soll auf das Öko-konto der Gemeinde Neustetten zurückgegriffen werden.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ wird verwiesen.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 15.01.2019

IV. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 12: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung		
Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen	nicht betroffen	keines
Vögel	betroffen	gering durch Verlust von potenziellen minderwertigen (Teil-)Nahrungshabitaten und eventueller Verlust von Gehölzen für Zweigbrüter
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	keines
Fledermäuse	potenziell betroffen	gering durch Verlust von potenziellen minderwertigen (Teil-)Nahrungshabitaten
Reptilien	nicht betroffen	keines
Amphibien	nicht betroffen	keines
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen
	Schmetterlinge	nicht betroffen
	Libellen	nicht betroffen
	Weichtiere	nicht betroffen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung folgender Maßnahme, kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Am besten geeignet ist die Phase zwischen ca. Mitte November bis Ende Februar.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 15.04.2019 bis zum 15.05.2019 statt. Während dieser Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.03.2019 bis zum 15.05.2019 durchgeführt.

Von Seiten der Gemeinde Bondorf wurden keine Bedenken geäußert.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde angeregt, auf die Vorgaben des Denkmalschutzes § 2, 20 und 27 DSchG hinzuweisen. Dies ist im Bebauungsplanverfahren erfolgt, das Kulturdenkmal (Siedlung der Jungsteinzeit) ist im FNP bereits entsprechend gekennzeichnet.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat keine Bedenken oder Anregungen zum Verfahren.

In der Stellungnahme des Regionalverband Neckar-Alb wurde um Auseinandersetzung mit den folgenden Grundsätzen der Raumordnung gebeten: Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) - siehe dazu Pkt. 2 und 2.1 der Begründung.

Vom Landratsamt Tübingen wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Von Seiten des LRA gab es auf FNP-Ebene keinen Erörterungsbedarf.

Im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erfolgte am 23.09.2019 eine Abwägung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Auszug aus dem Umweltbericht (siehe Ziffer 7) zum Bebauungsplan:

7.1. Standort und Planungsalternativen

Der Standort bietet sich hier durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbe und der Kreisstraße am Besten an.

7.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden bisher als landwirtschaftlich genutzte Flächen in Gewerbeflächen umgewandelt.

7.3. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzung unverändert erhalten bleibt.

7.4. Monitoring

Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen muss parallel zur Errichtung der Anlage erfolgen.

Vorgesehen ist eine Überprüfung der Pflanzmaßnahmen in einem drei- bis fünfjährigen Abstand bis zu einer ausreichenden Entwicklung der Pflanzung, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person

Rottenburg, den 06.03.2020

gez. Amann / gez. Hellstern