Landkreis Tübingen

Abteilung 40
Landwirtschaft und Naturschutz
40.4 Naturschutz, Planung, Förderung
- Rolf Strohmaier -
Telefon : 07071 / 207- 4022
Sekretariat : 07071 / 207- 4020
Telefax : 07071 / 207-94022
strohmaier@kreis-tuebingen.de
Raum **A 3.44**

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Stadt Rottenburg a.N.
- Stadtplanungsamt -
Marktplatz 18
72108 Rottenburg a.N.

Az. 40.4 /621.13 / Str (baupl V)

18.06.2018

☒ **Bauplanungsrechtliches Satzungsverfahren**

- ☒ frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- ☐ Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute Anhörung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- ☐ Vereinfachtes Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB

☐ **Städtebauliche Rahmenkonzeption und Sanierungsmaßnahmen**
☐ **Sonstige Planverfahren und formlose Anfragen**

A. Allgemeine Angaben

Planungsträger: Stadt Rottenburg a.N.

☐ Flächennutzungsplan / Fortschreibung
☒ Bebauungsplan „Öchsner“II
☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan
☐ Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB (Innenbereichssatzung)
☐ Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB (Außenbereichssatzung)
☐ Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 BauGB
☐ Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 1 LBO
☐ Städtebauliche Rahmenkonzeption
☐ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB (Sanierungsvorhaben)
☐ sonstiges Planverfahren nach § 37 StrG oder formlose Anfrage
☐ Absehensentscheidung (§ 74 Abs. 7 LVwVfG bzw. § 74 Abs. 7 VwVfG)

Gemarkung / Plangebiet / Objekt: Rottenburg-Ergenzingen

Fristablauf für die Stellungnahme: 19.06.2018 (Verlängerung)

B. Stellungnahme des Landratsamts

☐ Keine Bedenken und Anregungen
☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt :

Planunterlagen im Verzeichnis:

\\auenland\dfs\Kreisplanung\Planunterlagen_Digital\BauGB_BPl\Rottenburg\Ergenzingen\Öchsner\Öchsner_II

I. Naturschutz

Hinweise:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung zu erstellen und sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Eingriffsregelung zu formulieren. Der Raum Ergenzingen befindet sich in der Kulisse des Rebhuhnschutzprojektes des Landkreises Tübingen. Begrüßt würde eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen an die Schutzmaßnahmen des Projektes.

Im Rahmen der Festsetzungen empfehlen wir, innerhalb des Bebauungsplanes standortangepasste, gebietsheimische Gehölze vorzusehen. Bei den Flächen, die an den Außenbereich angrenzen, ist die gebietsheimische Bepflanzung Pflicht. Ebenso ist darauf zu achten, dass ausreichend Freiraum für den Wurzelraum eingeplant wird.

Es ist auf insektenschonende Leuchtmittel nach neustem Stand der Technik und eine Reduzierung auf die Mindestbeleuchtung zu achten. Des Weiteren empfehlen wir die extensive Dachbegrünung bei Flachdächern.

Die in der Artenschutzprüfung genannten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen) sind zu lokalisieren. Wir bitten um eine kartographische Darstellung, wo die Nisthilfen angebracht werden sollen.

II. Umwelt und Gewerbe

Vorbemerkung:

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Grundwasser/Wasserschutzgebiet

- Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Siedlungen und Gebäuden ist in der Zone III A verboten, wenn keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser verbleibt.

- Das Entnehmen von Grundwasser und das Einleiten von Stoffen in oberirdische Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen dar.

Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet

- In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich verboten.

- In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

- Für Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Gebiete, die bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden) gilt folgendes:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gewässerrandstreifen

- Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 Meter und im Innenbereich 5 m breit.

1.2 Rechtsgrundlage

Grundwasser/Wasserschutzgebiet

- § 3 Abs. 2 Nr. 5 der WSG-VO „Bronnbachquelle“
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 i.V.m. § 8 WHG

Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet

- § 78 Abs. 1 WHG
- § 78 Abs. 4 WHG
- § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG

Gewässerrandstreifen

- § 29 Abs. 1 WG

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Grundwasser/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A / III B des Wasserschutzgebiets (WSG) „Bronnbachquelle“. Es gelten damit die entsprechenden Verbote der WSG-VO. Im Bebauungsplan sollte eine Kennzeichnung des WSG erfolgen und auf die WSG-VO hingewiesen werden.

Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Siedlungen und Gebäuden ist in der Zone III A verboten, wenn keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser verbleibt. Zum Schutz des zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Oberen Muschelkalks ist eine mindestens 2 m mächtige Deckschicht notwendig, in die nicht eingegriffen werden darf.

Für das Baugebiet wurde durch die HPC AG ein Baugrundgutachten (Datum 16.01.2016) erstellt. Diesem ist zu entnehmen, dass insbesondere im nördlichen Planbereich die Deckschichten über dem Oberen Muschelkalk teilweise nicht ausreichend sein dürften, um Unterkellerungen bzw. unterirdische Zisternen zu errichten. Welche Baugrundstücke konkret eine ausreichende Deckschicht aufweisen, kann auf Grundlage des Gutachtens nicht beurteilt werden, weshalb letztlich von den künftigen Erwerbern grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und dann im jeweiligen Einzelfall zu prüfen wäre, ob Unterkellerungen/Zisternen möglich sind. Wir regen stattdessen an, im Zuge der weiteren Planung die Deckschichtenmächtigkeit im Plangebiet engmaschiger zu untersuchen, so dass bereits im Bebauungsplan konkret festgelegt werden kann, auf welchen Baugrundstücken eine Unterkellerung/Zisternen möglich sein werden.

Gemäß dem Baugrundgutachten werden bei der Errichtung der Gebäude u.U. Bauwasserhaltungen (Entnahme und Ableitung von Grundwasser aus der Baugrube) erforderlich. Die nicht nur geringfügige Entnahme von Grundwasser und die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Tatbestände dar. Ein entsprechender Hinweis sollte in den Textteil aufgenommen werden.

Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet

Das Plangebiet umfasst das Flst.Nr. 2764. Dieses liegt randlich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Seltenbachs und im Bereich eines HQ_{extrem}.

Im Hinblick auf das gesetzliche Bauverbot sollte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet keine bebaubare Fläche ausgewiesen werden.

Für den Bereich des HQ_{extrem} gilt kein gesetzliches Bauverbot. Nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jedoch die Gefahrenlage im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Von hier aus wird angeregt, auch im Bereich des HQ_{extrem} bauliche Anlagen auszuschließen.

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang des Seltenbachs und die entsprechenden Restriktionen (insbesondere das Bauverbot) sind im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen

Niederschlagswasserbeseitigung

Soweit den Unterlagen bislang zu entnehmen ist, soll das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser (Dachflächenwasser und Straßenoberflächenwasser ?) offenbar gedrosselt (über Zisternen auf den Baugrundstücken) in den Seltenbach (offene Gräben / Regenwasserleitungen ?) eingeleitet werden. Die Art und Weise der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist noch detailliert zu planen und durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zu regeln.

III. Landwirtschaft

1. Gesetzliche Vorgaben

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

2. Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Bei der überplanten Fläche handelt es sich laut digitaler Flurbilanz um Vorrangflur I, überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden), die für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen, z. B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u. a. m., müssen ausgeschlossen bleiben.

Durch die Planung gehen ca. 4,6 ha beste Ackerböden verloren. Da die bewirtschafteten Schläge im Vergleich zu anderen Flächen im Kreis Tübingen relativ klein sind und sich das geplante Wohngebiet an einem Hang befindet, können die agrarstrukturellen Belange zurückgestellt werden.

Nördlich des geplanten Wohngebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung und Biogasanlage. Bezüglich der Abschätzung der Emissionen wurden die Bauakten des landwirtschaftlichen Betriebs von der Baurechtsbehörde Rottenburg angefordert. Erst nach der Berechnung der möglichen Emissionen kann eine Aussage bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens getroffen werden.

Da noch keine Ausgleichsmaßnahmen geplant sind und die Belange der Landwirtschaft nicht dargestellt wurden, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Im Rahmen der Planung von Ausgleichsmaßnahmen wird angeregt den Oberboden auf anderen Ackerflächen aufzutragen, da es sich bei den Ackerflächen im Plangebiet um hochwertige Böden mit sehr guten Ackerzahlen handelt. Dies kann auch als Ökopunktemaßnahme geltend gemacht werden.

Bei der Planung von Ausgleichsmaßnahmen ist die untere Landwirtschaftsbehörde frühzeitig zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans – Erich M e s s n e r
(Erster Landesbeamter)