

BV VG 2020/261 Anlage1

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

**Punktuelle Änderung
Nr. 41**

**Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „soziale
Einrichtung“ im Bereich „Kinderhaus“
Stadt Rottenburg am Neckar - Stadtteil Seebronn**

Begründung

Stand Entwurf (02.10.2020)

1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Kinderhaus“ (Stand: Entwurf vom 25.09.2020) wird aufgeführt:

Der Ortsteil Seeborn möchte sein bestehendes Kinderbetreuungsangebot an einem Standort bündeln. Aktuell gibt es einen städtischen Kindergarten (eine Gruppe), einen katholischen Kindergarten (zwei Gruppen) und eine Kinderkrippe. Durch beengte Platzverhältnisse sowie anstehender Gebäudesanierungen soll ein neues Kinderhaus errichtet werden, welches alle Betreuungsangebote mit 3 bis 3,5 Gruppen unter einem Dach vereint. Der Standort des Kinderhauses soll direkt an das Schul- und Sportgelände angegliedert werden. Die bestehende Infrastruktur (Halle und Parkplatz) kann so mitgenutzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Achalmstraße. Der Hol- und Bringbereich ist in der Einmündung der bestehenden Stellplatzfläche bei der Schule und Mehrzweckhalle vorgesehen, wo sich auch die notwendigen Stellplätze für das Kinderhaus befinden.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist der Änderungsbereich von folgenden Festlegungen betroffen: Regionaler Grünzug und Gebiet für Bodenerhaltung als Vorbehaltsgebiete.

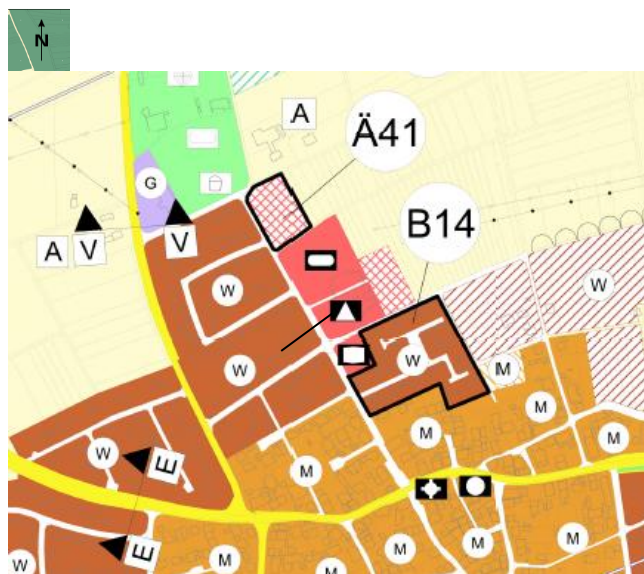
Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet als Streuobstbestand dargestellt. Der östliche Teil des Plangebiets von Bebauung freigehalten. Die dort vorhandenen Obstbäume werden, soweit sie nicht erhalten werden können, nachgepflanzt.

Die Schule sowie die Sport- und Gemeindehalle befinden sich im Geltungsbereich des seit 09.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bei der Schule“. Das Flächenangebot im Bebauungsplan „Bei der Schule“ ist seit der Errichtung eines Parkplatzes im Jahr 2013 ausgeschöpft. Für den Neubau des Kinderhauses ist eine zusätzliche Baumöglichkeit zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“ WSG-Nr. 416.105.

3 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 41 des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet mit roten Längs- und Querstreifen als Gemeinbedarfsfläche, Ä 41) umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha.



Darstellung der FNP – Änderung Nr. 41

4 Standortalternativen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden auch alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Gründe für den Neubau sind vor allem die beengten Platzverhältnisse an den Bestandsstandorten und insbesondere die erforderliche Gebäudesanierung des katholischen Kindergartens.

Alternativ zur vorliegenden Planung war vorgesehen, den gesamten Geltungsbereich als zweckgebundenes Sondergebiet festzusetzen. Diese Planung wurde aus Umweltgesichtspunkten verworfen. Die nun vorgesehene private Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets bietet die Möglichkeit einer naturverträglichen Eingrünung und gleichzeitig die Sicherung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft.

Zusätzlich wurde geprüft, ob das Kinderhaus auf der Parkierungsfläche der Mehrzweckhalle untergebracht werden kann. Letztendlich wurde diese Planung verworfen, da zum einen die notwendigen Stellplätze samt Lärmschutteinrichtung erst hergestellt wurden und zum anderen dafür wieder ein Ersatz geschaffen werden müsste. An der Versiegelung würde sich daher nichts ändern und so kann die vorhandene Parkierungsfläche auch für das Kinderhaus genutzt werden.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 41
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 0,42 ha	-
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ - Planung	-	ca. 0,42 ha
Summe	ca. 0,42 ha	ca. 0,42 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 41 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kinderhaus“.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 02.06.2020 bis 29.06.2020 umfassend über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 02.06.2020 bis 29.06.2020 statt.

Von Seiten des Regierungspräsidium Tübingen, Regierungspräsidium Freiburg, Landratsamt Tübingen, Regionalverband Neckar-Alb, Stadtwerke Rottenburg a.N. GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH wurden Stellungnahmen abgegeben. Es wurden keine Bedenken geäußert, welche der Gebietsentwicklung grundlegend entgegenstehen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kinderhaus“ wurde vom Büro HPC, Rottenburg, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet; dieser ist dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB als separater Bestandteil der Begründung beigelegt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, dienen die Ergebnisse des Umweltberichts auch für die Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet innerhalb eines Kernraumes des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegt. Die Wiesen auf den Flurstücken Nr. 2071 und 2072 sind als Kernflächen dargestellt. Die Flächengröße des Kernraums wird durch die Planung verringert, aber ohne erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Für Schutzgebiete, geschützte Objekte kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass auf den Flurstücken Nr. 2070 und 2072, zwei Teilflächen einer dreiteiligen FFH-Mähwiese betroffen sind. Es handelt sich um mäßig artenreiche Mähwiesen mit wenigen wertgebenden Arten, eher mäßiger Produktivität und tendenziell dichter Struktur; der Erhaltungszustand wird mit „C“ (durchschnittlich) angegeben. Zum Ausgleich soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden und kann auf dem Flurstück Nr. 1678, Gemarkung Seeborn, erfolgen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auch die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes thematisiert.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im März 2018 in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abgearbeitet. Auf Grundlage der Habitatstrukturanalyse konnte für Fledermäuse und Brutvögel eine Relevanz abgeleitet werden. Daraufhin erfolgte im Jahr 2019 eine vertiefte Untersuchung dieser Artengruppen. Das Untersuchungsgebiet umfasste neben dem Plangebiet auch das südlich gelegene Gelände mit Schule und Mehrzweckhalle, sowie die östlich angrenzenden Wiesengrundstücke.

Nach den Ergebnissen der vertieften Untersuchung wird das Plangebiet von Fledermäusen und Vögeln frequentiert, die dort ausnahmslos jagen. Es wurden weder Quartiere von Fledermäusen noch Brutstätten von Vögeln nachgewiesen. Insofern sind keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen.

- *Rücksicht auf die Aktivitätszeit der Fledermäuse und die Brutzeit der Vögel bei Rodungsmaßnahmen zwischen November und Februar; Vermeidung dass Fledermäuse während ihrer Aktivitätszeit sowie Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet werden und das Gelege zerstört wird*
- *Anbringen von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude oder an den ggf. zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück*
- *insektenfreundliche Außenbeleuchtungen*

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden auch die Umweltauswirkungen thematisiert:

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, das für das Schutzgut Arten- und Lebensräume nachteilige Auswirkungen durch die Bebauung bzw. Versiegelung und die Teilversiegelung im Plangebiet zu erwarten sind. Die Wiesenflächen, mit teils mäßig artenreich und teils mit Obstbäumen, verlieren ihre mittlere ökologische Bedeutung. Der Außenspielbereich nimmt teilweise geschützte magere Flachlandmähwiesen in Anspruch, die sich nicht erhalten lassen. Dadurch gehen betroffene Lebensräume vollständig verloren.

Das Schutzgut Boden verliert durch die neu zu bauenden Bereiche vollständig seine natürliche Funktion. Im Plangebiet befinden sich ökologisch hochwertige natürliche Böden der Wertstufe 3. Für diese Böden stellt die Bebauung bzw. Versiegelung einen erheblichen Eingriff dar.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung kleinräumig nachhaltig verändert. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Dachbegrünung und Durchgrünung vermieden werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter mit geringer Wertigkeit, sind von wenig bis nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Als Ergebnis der Relevanzprüfung (Stand 10.09.2020) wird festgestellt:

Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen, der Ortsrandlage mit angrenzenden Straßen und Wegen sowie der bestehenden Nutzung ist im südlichen Teilbereich das Lebensraumpotenzial von geschützten Arten insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

Fledermäuse: Nach der landesweiten Kartierung der Säugetiere Baden-Württembergs wurden folgende Arten für das Messtischblatt sowie benachbarte Quadranten gesichtet: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes und Graues Langohr, Großer und Kleiner Abendsegler sowie Mopsfledermaus.

Direkt westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein halboffener Lagerschuppen, der grundsätzlich als Quartier für verschiedene Fledermausarten dienen kann. Aufgrund des reduzierten Planungsbereiches kann der Lagerschuppen erhalten bleiben.

Der Obstbaumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes weist potenzielle Fledermausquartiere auf. Ein dauerhaftes Quartier (Wochenstube) konnte jedoch nicht gefunden werden. Es ist geplant alle Bestandsbäume im Geltungsbereich zu erhalten, so dass mögliche Quartiere in Baumhöhlen erhalten bleiben. Die betroffenen Wiesenflächen können als Bereiche zur Nahrungssuche genutzt werden. Sie bilden aber nur einen geringen Anteil des im Umfeld zur Verfügung stehenden und teilweise besser strukturierten Nahrungshabitats. Im Umfeld des Plangebiets liegen vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten (Schuppen, Gebäude sowie Wiesen mit potenziellen Quartierbäumen) vor.

Weitere Säugetiere: Von den in Raum Rottenburg vorkommenden geschützten Säugetierarten (Haselmaus, Biber, Feldhamster und Wildkatze) findet keines geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet.

Vögel: Alle europäischen Vogelarten sind nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt und damit untersuchungsrelevant.

Im Umfeld befinden sich für Gebäudebrüter Nistmöglichkeiten im Bereich der Schule, der Mehrzweckhalle und des Lagerschuppens. Für andere Brüter weißt der Baumbestand im Geltungsbereich an mehreren Stellen geeignete Strukturen wie Baumhöhlen auf. Ebenso ist ein Bestand von Sträuchern zum Nisten und Freiflächen zur Nahrungssuche vorhanden. Allerdings bietet das direkte Umfeld mit vielen Nistmöglichkeiten im Bereich der Schule sowie größeren zusammenhängenden Freiflächen zur Nahrungssuche attraktivere Bedingungen. Außerdem bleibt der Baumbestand erhalten und der Verbrauch von Freiflächen wird aufgrund des kleineren Geltungsbereichs reduziert.

Reptilien und Amphibien: Es wurden keine geschützten Reptilien oder Amphibien im Untersuchungsbereich gefunden. Auch bietet dieser keine gut ausgeprägten Lebensraumstrukturen und ein hohes Tötungsrisiko aufgrund der Umgrenzung durch Straßen und Parkplatzflächen.

Insekten: Im Bereich der Obstwiesen befinden sich vorwiegend Fettwiesenarten. Im Bereich des Schotterrasen-Parkplatzes befinden sich eher niederwüchsiger Trittpflanzenbestand. Es besteht eine übliche örtliche Ausprägung des Biotoppotenzials für Schmetterlinge. Hinweise auf artenschutzrelevante Falterarten bestehen nicht. Weiter geschützte Insektenarten sind nicht zu erwarten, da es im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume gibt.

Pflanzen: Es wurden keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorgefunden.

Nach den Ergebnissen der vertieften Untersuchung wird das Plangebiet von Fledermäusen und Vögeln frequentiert, die dort ausnahmslos jagen. Es wurden weder Quartiere von Fledermäusen noch Brutstätten von Vögeln nachgewiesen. Insofern sind keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan enthält in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung u.a. folgende Aussagen:

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Seebronn und ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Flurstück Nr. 2073 wurde bisher als Acker genutzt und auf den Flurstücken Nr. 2070 bis 2072 befinden sich Wiesen, mit teilweise Obstbäumen. Das neu zu planende Kinderhaus mit privater Grünfläche als Außengelände, integriert sich in die umliegende Bebauung mit Schule und Mehrzweckhalle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinderhaus“ umfasst die Flurstücke Nrn. 2070 bis 2073. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Die Dachfläche des Gebäudes soll begrünt werden. Innerhalb der befestigten Hofflächen sind Grüninseln geplant. Stellplätze werden, bis auf Fahrradstellplätze und Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung, auf dem benachbarten Schulgelände bereitgestellt. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem; das Niederschlagswasser, z. B. über eine Zisterne, zurückgehalten und in den Mischwasserkanal geleitet. Die Erschließung erfolgt über die Achalmstraße von Westen aus.

Der Neubau des Kinderhauses war Anlass, ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Hof- und Stellplatzflächen sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die in der maßgeblichen Zone IIIB einzuhaltende Mächtigkeit der überlagernden Deckschichten liegen vor.

Die Vegetation auf zweien der drei Wiesengrundstücke im Plangebiet ist als Magere Flachlandmähwiese kartiert. Magere Flachlandmähwiesen unterliegen als sog. FFH - Lebensraumtypen einem gesetzlichen Schutz. Zum Ausgleich soll eine flächengleiche Wirtschaftswiese durch entsprechende Pflege zur FFH-Mähwiese entwickelt werden.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form einer Relevanzprüfung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Grundlage waren Kartierungen, die im Jahr 2019 stattfanden. Zu diesem Zeitpunkt war kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial gegeben. Allerdings unterliegen die Obstbäume, als maßgebliche Habitatstruktur im Gebiet einer Entwicklung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vogel- und Fledermausfauna lassen sich vermeiden, indem die notwendigen Rodungen vorsorglich außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit stattfinden. Zudem wird empfohlen, den Tieren künstliche Quartiere und Bruthöhlen zur Verfügung zu stellen. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Acker- und Wiesenflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen und der planexternen Entwicklung einer Mähwiese, ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 25.960 Ökopunkten. Dies soll durch weitere planexterne Maßnahmen kompensiert werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht. Weiterhin ist ein Monitoring vorgesehen, mit dem der Erfolg der Maßnahme zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese überprüft und ggf. Nachjustierungen erfolgen können.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt:

Der Bebauungsplan „Kinderhaus“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit den Baukörpern und Hof-/Stellplatzflächen einhergehen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG sind die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden zu beachten.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Rahmen der Planung werden eine ökologisch geringwertige Ackerfläche sowie Wirtschaftsgrünland, teils mit Obstbäumen überplant. Die Wiesen haben eine mittlere Wertigkeit und ein Teil der Wiesen ist als FFH-Mähwiese einzuordnen. Die Wiesen im östlichen Teil des Plangebiets werden als private Grünfläche festgesetzt und die dort bestehenden Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Durch die vorgesehene Nutzung als Spielwiese sind Beeinträchtigungen der Vegetation zu erwarten, denen mit entsprechenden Abschlägen vom Planungswert Rechnung getragen wird. Außerhalb des Plangebiets wird eine Wiese durch extensive Pflege zu einer artenreichen Wiese aufgewertet. Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der beanspruchten FFH - Mähwiese.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.520 Ökopunkten.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet liegen ökologisch hochwertige natürliche Böden, der Wertstufe 3 vor. Für diese Böden wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt max. 1.200 m² vorbereitet.

Gemindert wird dieser Eingriff, indem die nur selten bzw. gefahrlos frequentierten Parkplätze für Menschen mit Behinderung sowie die Fahrradstellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden sollen. In teilversiegelten Bereichen, mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden. Hier wird die Wertstufe 0,5 „sehr gering“ angesetzt. Weiterhin ist für die Dachflächen auf ca. 480 m² eine extensive Begrünung vorgesehen. Durch teilversiegelten Bereichen, Dachberührung, wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

Für den durch die geplante Bebauung verursachten Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 13.440 Ökopunkten.

Rottenburg am Neckar, den 02.10.2020

Nadin Rückmann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt