

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

Änderung Nr. 53

**„Beim Friedhof“
Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Seebronn**

Begründung-Entwurf
Stand: Entwurf (31.07.2025)

1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Beim Friedhof“ (Stand: Entwurf vom 31.07.2025) wird ausgeführt, dass sich der Wohnflächenbedarf durch die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre erhöht hat und trotz vielfältiger Maßnahmen zur Flächenaktivierung der Bedarf jedoch nicht in allen Stadtteilen von Rottenburg am Neckar alleine durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann. Die innerörtlichen Flächenpotenziale von Seebronn können auf absehbarer Zeit kaum aktiviert werden. Die Stadt hat häufig keinen direkten Zugriff auf bestehende Baulücken, da sich die Flächen überwiegend in Privateigentum befinden. Die Flächenverfügbarkeit ist folglich stets abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund soll im Stadtteil Seebronn ein neues Wohngebiet „Beim Friedhof“ mit etwa 20-24 Bauplätzen ausgewiesen werden.

Das zu überplanende Gebiet „Beim Friedhof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar – Seebronn und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Westen als gemischte Baufläche, im Osten als Fläche für die Landwirtschaft und ansonsten als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich alle in städtischem Besitz.

Zuletzt ist in Seebronn im Jahr 2004 ein neues Wohngebiet „Hinter dem Dorf 1“ ausgewiesen worden. Mittlerweile sind dort fast alle Bauplätze verkauft und bebaut. Ein geplanter zweiter Bauabschnitt "Hinter dem Dorf 2" wurde nicht mehr realisiert, da die Stadt nicht alle erforderlichen Grundstücke erwerben konnte. Stattdessen soll nun das Plangebiet „Beim Friedhof“ entwickelt werden.

Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll die ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken befriedigt und die Verfügbarkeit städtischer Wohnbauplätze gesichert werden. Die Siedlung schließt dadurch künftig zum Friedhof auf und integriert diesen. Der Ortsrand soll durch das Planvorhaben abgerundet und eingegrünt werden. Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Wohnbaulandprogramm 2025 war das Plangebiet noch als „Gäßlesäcker“ bezeichnet und anders abgegrenzt.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

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

Für das Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach sind die Ziele des Regionalplans Neckar-Alb 2013 maßgebend.

Das Plangebiet ist im Regionalplan größtenteils als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Das Flurstück 1923 ist im FNP nicht als geplante Wohnbaufläche dargestellt, weil früher ein Abstand zum Friedhof eingehalten werden musste. Heute ist das nicht mehr so. Daher soll auch dieses Flurstück als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3 Standortalternativen

Die Entwicklung des Plangebiets „Beim Friedhof“ ist ein Teil des „Wohnbau-landprogramms 2025“ und wurde im Ortschaftsrat mehrfach behandelt.

Es handelt sich um eine Fläche, welches am Ortsrand an ein Wohn- und Mischgebiet angrenzt. Durch die Einbindung des Plangebiets in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Anbindung an den Friedhof, wird die Arrondierung des Siedlungskörpers, sowie die Ausbildung eines klar ablesbaren und geschlossenen und begrünten Ortsrands im Norden geschaffen.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Lage den Zielsetzungen der Raumordnung.

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der 53. Änderung des Flächennutzungsplans der vVG ist zum einen die Ausweisung einer Wohnbaufläche, zum anderen die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche und einer Teilfläche eines Mischgebiets in ein Wohngebiet. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Westen als gemischte Baufläche, im Osten als Fläche für die Landwirtschaft und ansonsten als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die gesamte Änderungsfläche beträgt ca. 1,15 ha.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	42. FNP-Änderung
Mischgebietsfläche - Bestand	ca. 0,12 ha	
Wohnbaufläche Planung - Bestand	ca. 0,71 ha	
landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 0,32 ha	
Wohnbaufläche		ca. 1,15 ha
Summe	ca. 1,15 ha	ca. 1,15 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 53 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Friedhof“. Das Regelverfahren nach §§ 2 BauGB wird angewendet.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.06.2024 bis zum 22.08.2024 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes verzichtet, da diese bereits im zweistufigen Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

7 Umweltbericht/ Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird.

Artenschutz

Um gutachterlich auszuschließen, dass durch die Realisierung des Planvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 (BNatSchG) eintreten, wurde 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse durchgeführt. Dazu erfolgte am 21.03.2018 eine Ortsbegehung; seinerzeit wurde das Plangebiet noch als „Gäblessäcker“ bezeichnet und anders abgegrenzt.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung aus 2018 fanden sich keine Hinweise, die einen Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erwarten lassen. Das Fachgutachten ist aber zwischenzeitlich verjährt. Die erforderliche Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist Anfang 2024 erfolgt und hat die bisherigen Ergebnisse bestätigt:

Am überplanten Lebensraum haben sich seit der 2018 durchgeführten Aufnahme keine relevanten Veränderungen ergeben. Die strukturarmen Äcker sowie eine kleine Wiese und eine Weide bieten ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten, dabei liegt ihr wesentlicher Nutzungsaspekt bei der Nahrungssuche. Weitere artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Habitatstrukturen sind nicht vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten im Gebiet. Ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG durch die geplante Gebietsentwicklung ist nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Beim Friedhof“ 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 53. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung und die vorgesehene innere Erschließungsstraße sind als Eingriffe in

Natur und Landschaft zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und bio-logische Vielfalt sowie Boden. Für den Menschen sowie die Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen lediglich geringfügige, unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit entsprechender Aktualisierung wurden außerdem Belange des besonderen Artenschutzes geprüft: Dabei wurden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und / oder Pflanzenarten ermittelt.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebiets sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Sie umfassen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Grundwasser und Klima, zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln, sowie zur Ein- und Durchgrünung.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung von Böden und den Verlust der dort vorhandenen Vegetation / Lebensräume zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 147.940 Ökopunkten. Dies soll über Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg am Neckar kompensiert werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch eine Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

Für eine vertiefte Darstellung wird auf den Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Bebauungsplan) verwiesen.

Rottenburg am Neckar, den 31.07.2025

Isabelle Göhner
Stadtplanungsamt

Thomas Krug
Stadtplanungsamt