

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

## ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

**Art der baulichen Nutzung**  
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
§ 9 Abs.1 Nr.1 und 5 BauGB, § 9 Abs. 2 und 6 BauGB

**F** Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO

**GH** Gebäudehöhe als Höchstgrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

**EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohfußboden)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

**o** Offene Bauweise  
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO |

**Baugrenze**  
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Öffentliche Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**W** Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

**ZA** Zweckbestimmung: Zufahrt Alarmhof

**Einfahrtsbereich**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**V** Verkehrsgrün  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**pfg** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**Erhalten von Bäumen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**St** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB  
Zweckbestimmung: Stellplätze

**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L372)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

**Dachform und Dachneigung**  
§ 74 LBO

**FD** Flachgeneigte Dächer  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ	EFH
Bauweise	GH
Dachform	



M 1 : 10.000

## Übersichtsplan

ohne Maßstab

externe Maßnahme, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet ist i.S.d. des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg (Weggental)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss** § 2 Abs. 1 BauGB  
Ortsübliche Bekanntmachung 21.01.2020  
31.01.2020

**Auslegungsbeschluss** § 3 Abs. 2 BauGB  
Ortsübliche Bekanntmachung 21.01.2020  
31.01.2020

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2020 bis 12.03.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.01.2020

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.01.2020

**Satzungsbeschluss** § 10 Abs. 1 BauGB 28.04.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020  
Begründung in der Fassung vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020  
Umweltbericht in der Fassung vom 13.01.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 07.05.2020

*Anh*  
Erster Bürgermeister



*Soe*  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

am 12.06.2020

Rottenburg am Neckar, den 12.06.2020

*Soe*  
Leiterin des Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL WURLINGEN

3. FERTIGUNG

## BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### „Feuerwehrhaus“

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020 Rechtsverbindlich seit 12.06.2020



GBD Feuerwehr	
0,22	EFH max 345,00 müNN
o	GH max 8,00 m
FD	



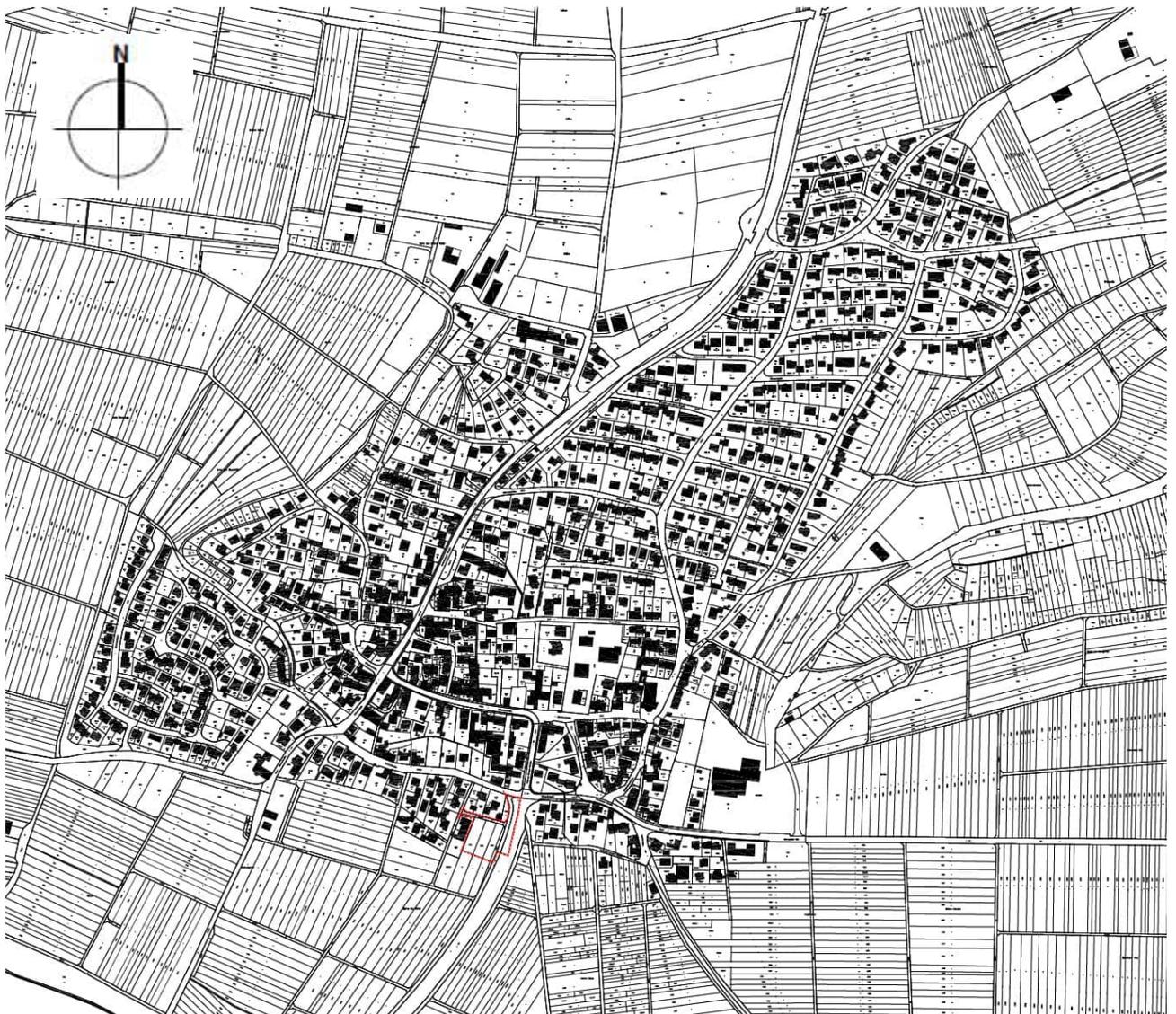
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL WURLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „FEUERWEHRHAUS“

**Begründung vom 13.01.2020, ergänzt 02.04.2020**

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom 13.01.2020 (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

# **Teil I Städtebauliche Begründung**

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
  - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
  - 6.0 Archäologische Untersuchungen
    - 6.1 Baugrundgutachten
    - 6.2 Relevanzprüfung / faunistische Kartierung
    - 6.3 Schallimmissionsprognose
- 7. Ziel und Zweck der Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Konzeption
  - 7.2 Konzeption Bodenschutz
  - 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
  - 7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung
  - 7.5 Konzeption Klima / Luft
  - 7.6 Konzeption Verkehrserschließung
  - 7.7 Konzeption Entwässerung
  - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
  - 8.4 Flächen für Stellplätze
  - 8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - 8.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (Ausgleichsmaßnahmen)
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant auf den Teilgrundstücken Flurstück Nr. 1334, 1335, 1336 und 1338 (künftig: Uhlandstraße 11) im Ortsteil Wurmlingen den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Errichtung von 18 Stellplätzen.

Das derzeit genutzte Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Abteilung Wurmlingen in der Unterjesinger Straße 22 ist aus baulichen, statischen und funktionalen Gründen nicht sanierungsfähig. Es muss ein zeitgemäßer Neubau errichtet werden.

Ein Alternativstandort in der Pfäffinger Straße (Bauhof- und Feuerwehr in einem kompakten Gebäude) wurde auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter fortgeführt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Hinter den Gärten“, welches sich im Süden und Südwesten des Plangebietes anschließt, soll nun das für Wurmlingen dringend benötigte Feuerwehrhaus gebaut werden. Für das Gesamtareal wurde bereits am 15.05.2018 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Im Verlauf dieses Verfahrens wurden vom Landesamt für Denkmalpflege archäologische Grabungen gefordert, so dass das Bebauungsplanverfahren bis zum Vorliegen der Grabungsergebnisse vorerst nicht weiter geführt werden konnte.

Da der Bau des Feuerwehrhauses sehr dringlich ist, soll das Bebauungsplanverfahren für diese östliche Teilfläche separat weitergeführt werden. Die Ergebnisse der Grabungen für diese Teilfläche liegen bereits vor; die Funde sind gesichert und das Areal bereits wieder eingeebnet und kann entsprechend bebaut werden.

Überplant wird lediglich das geplante Grundstück des neuen Feuerwehrhauses mit Außenflächen sowie die angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsflächen einschließlich Zufahrten.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan (LEP): Rottenburg am Neckar ist als Mittelzentrum ausgewiesen (2.6). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Wurmlingen liegen an der Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 28.06.2001 / für Wurmlingen zuletzt berichtigt 08.07.2016) ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wege dargestellt. Westlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt.

Nach der Rechtsprechung gilt:

*„Im Übrigen kann ein Feuerwehrhaus einer freiwilligen Feuerwehr auch in einem Allgemeinen Wohngebiet im Innenbereich ausnahmsweise zugelassen werden. Es handelt sich um eine Anlage für Verwaltungen i.S.d § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Denn es dient der Unterbringung des Fahrzeugbestandes und der technischen Ausrüstung sowie der persönlichen Ausrüstungsgegenstände der Feuerwehrleute, der Bewältigung anfallender Verwaltungstätigkeiten, Schulungs- und Ausbildungszwecken sowie der Durchführung geselliger Veranstaltungen. Damit konzentriert ein Feuerwehrhaus alle mit der Aufgabenerfüllung der Freiwilligen Feuerwehr zusammenhängenden Aktivitäten“*

(vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil v. 16.01.2014 – 9 B 10.2528 -, juris Rz. 22, 32).

Gemeinbedarfseinrichtungen liegen -im Allgemeinen- vorwiegend innerhalb von Wohnbauflächen und auch in gemischten Bauflächen. Gemeinbedarfseinrichtungen müssen nicht in Form von Flächendarstellungen vorgenommen werden, es können auch Standort- oder Lagebezeichnungen gewählt werden. Nicht jede Gemeinbedarfseinrichtung muss im Einzelnen ausgewiesen werden.

Es handelt sich bei der geplanten Entwicklungsfläche um eine Randfläche, die im Verhältnis zum vorhandenen Ortsteil geringfügig ist. Die betroffene Fläche von <math>1.500 \text{ m}^2</math> ist im Verhältnis zur geplanten Wohnbaufläche mit 2,15 ha und der im FNP dargestellten Wohn- (rd. 23 ha) und gemischten Bauflächen (rd. 27 ha) als geringfügig einzustufen. Der Bebauungsplan kann noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die Emissionen der L 372 sind zu beachten.

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Wurmlingen, direkt westlich angrenzend an die L 372 von Rottenburg kommend.

Der ca. 0,35 ha große Planbereich wird

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Parzelle Flst. Nr 1282/1 und der Uhlandstraße,
- im Osten durch die Landesstraße L 372,
- im Süden durch die geplante südliche Grundstücksgrenze des künftigen Baugrundstücks und
- im Westen durch die bestehende Bebauung der Flst. Nr. 1339 und 1339/1, Uhlandstraße 17 und 17/1.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Parzellen Flst. Nrn. 1282/1, 1334, 1335, 1336, 1338, 1600/1 (L372) und 1600/3.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Bau des Feuerwehrgerätehauses zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 15.05.2018 gefasst.

### **5. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Beratungen im Ortschaftsrat Wurmlingen und die Einwohnerversammlung am 15.10.2019 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Abstimmungsgespräche mit der Straßenbaubehörde und die Beteiligung des Landratsamts und des Regierungspräsidiums im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange umfassend nach den Vorschriften des BauGB beteiligt.

## 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Sondierungen und archäologische Untersuchung des Untergrundes durchgeführt. Die Ergebnisse sind bzw. werden derzeit dokumentiert. Das Areal kann nun einer Bebauung zugeführt werden.

### 6.0 Archäologische Denkmalpflege

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Früh- bis hochmittelalterliche Siedlung Wurmlingen“ (ADAB-ID 110482796, WURM018-LD). Es wurden geophysikalische Untersuchungen durchgeführt und anschließend die Sondage des Areals veranlasst; die Rettungsgrabung wurde Ende 2019 abgeschlossen.

### 6.1 Baugrunduntersuchung

#### 1 Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant im Rottenburger Teilort Wurmlingen die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses. Im westlichen Anschluss soll das neue Wohngebiet „Hinter den Gärten“ erschlossen werden. Die HPC AG, Niederlassung Rottenburg, wurde mit der Erstellung eines Erschließungsgutachtens inkl. orientierende Gründungsangaben für die geplanten Wohngebäude sowie einem Baugrund- und Gründungsgutachten für das Feuerwehrhaus beauftragt. Für das geplante Erschließungsgebiet „Hinter den Gärten“ wurde ein getrenntes Gutachten (HPC AG, Projekt Nr. 2184039(1)) erstellt.

Das Baufeld für das neue Feuerwehrhaus liegt am südlichen Rand von Wurmlingen an der L 372. Im Vorfeld der Erkundung wurden bauseits Grabungen zu archäologischen Zwecken ausgeführt. Bei der Ausführung der späteren Überbauung der Flächen sind die denkmalrechtlichen Befunde und Vorgaben zu beachten.

Die Baugrundbewertung erfolgt mittels zwei Schürfgruben, einer Rammkernsondierung und zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde.

Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens aus holozän überprägten Fließerden, die von mehreren Metern Löss bzw. Lösslehm unterlagert werden. Zur Tiefe folgen Verwitterungslehm sowie verwitterte Gipskeuperschichten. Grundwasser wurde in den Aufschlüssen nicht angetroffen. Im Baufeld zeigten sich unterschiedlich stark ausgeprägt archäologisch interessante Funde in den oberflächennahen Fließerden, die von Oberboden überlagert waren. Meist reichen diese Bereiche bis in 1 - 1,5 m u. GOK. Genauere Auswertungen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor.

Geringe Gebäudelasten können in den mindestens steifen Lössen und Lösslehmen abgetragen werden. Für die Gründung kommt bei leichten Bauwerken eine aufgelöste Flachgründung noch in Betracht. Bei höheren Lasten ist die Ausführung einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu empfehlen.

Auszug aus dem Baugrund- und Gründungsgutachten<sup>1</sup>

### 6.2 Relevanzprüfung / faunistische Kartierung

(Auszug aus dem UB Kapitel 2.4)

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde ein Potenzial des Gebiets „Hinter den Gärten“ für folgende Artengruppen festgestellt:

- Vogelarten (vor allem im Bereich der Obstwiese)
- Fledermausarten (im Bereich der Obstwiese)
- Totholzkäfer insbesondere Eremit (im Bereich der Obstwiese)
- Reptilien, insbesondere Zauneidechse (im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets)

---

<sup>1</sup> HPC AG, Baugrund- und Gründungsgutachten – Neubau Feuerwehrhaus in Rottenburg am Neckar – Wurmlingen, Projekt - Nr. 2184039(2), Rottenburg am Neckar, 20.12.2018

Für diese Artengruppen fanden im Jahr 2017 faunistische Kartierungen im Untersuchungsgebiet „Hinter den Gärten“ sowie dem angrenzenden Kontaktlebensraum statt. Auf der Ackerfläche des Plangebiets „Feuerwehrhaus“ konnten keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gruppen Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer und Reptilien erbracht werden. Die südwestlich liegende Obstwiese diente Fledermäusen und Vögeln als Quartier und Brutrevier. Südwestlich des Untersuchungsgebiets, in ca. 130 m Entfernung von der Grenze des Plangebiets „Feuerwehrhaus“, befand sich ein Brutrevier der Feldlerche. Feldlerchen reagieren empfindlich auf Kulissen; sie halten als Offenlandbrüter einen bestimmten „Sicherheitsabstand“ zu ihren Revierzentren ein. Nähert sich eine Kulisse, z. B. durch eine Wohngebietsentwicklung, einem Revierzentrum bis unter eine bestimmte kritische Distanz, so kommt es zu einem Verlust des Reviers. Nach der Bewertung im Rahmen der anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein Abstand von 100 m als ausreichend erachtet, um ein Brutrevier zu erhalten. Der kritische Abstand von 100 m wird mit den vorliegenden 130 m überschritten.

Die Ackerfläche wurde von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zur Jagd genutzt; als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten jagten Rotmilan und Turmfalke über der Ackerfläche; es handelt sich nach der Bewertung im Rahmen der anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung allerdings nicht um essenzielle Nahrungsflächen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach sich zieht.

### **6.3 Schallimmissionsprognose**

Die mit der Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses verbundene Lärmentwicklung bei Einsätzen der Feuerwehr und bei Feuerwehrproben wurde schalltechnisch untersucht. Auf die entsprechende und parallel zum Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS/Riedlingen vom Januar 2020 wird verwiesen.

Im Ergebnis sind an weniger als 10 Nächten des Jahres Einsätze der Feuerwehr zu erwarten, so dass hier die Regelung für seltene Ereignisse nach der TA-Lärm Anwendung findet. Die Anforderung an seltene Ereignisse bezüglich des Beurteilungspegels wird erfüllt.

Die beim Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Pegelwerte können zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten führen. Diese Überschreitungen sind regelmäßig als zumutbar zu betrachten, da der Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts benutzt werden, um Menschenleben zu retten und Gefahren abzuwenden. Für den Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts wurde eigens ein Sonderrecht geschaffen.

Zusammenfassend bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Errichtung und Nutzung des Feuerwehrhauses im aufgezeigten Umfang am geplanten Standort.

## **7. Ziel und Zweck der Planung**

### **7.1 Städtebauliche Konzeption**

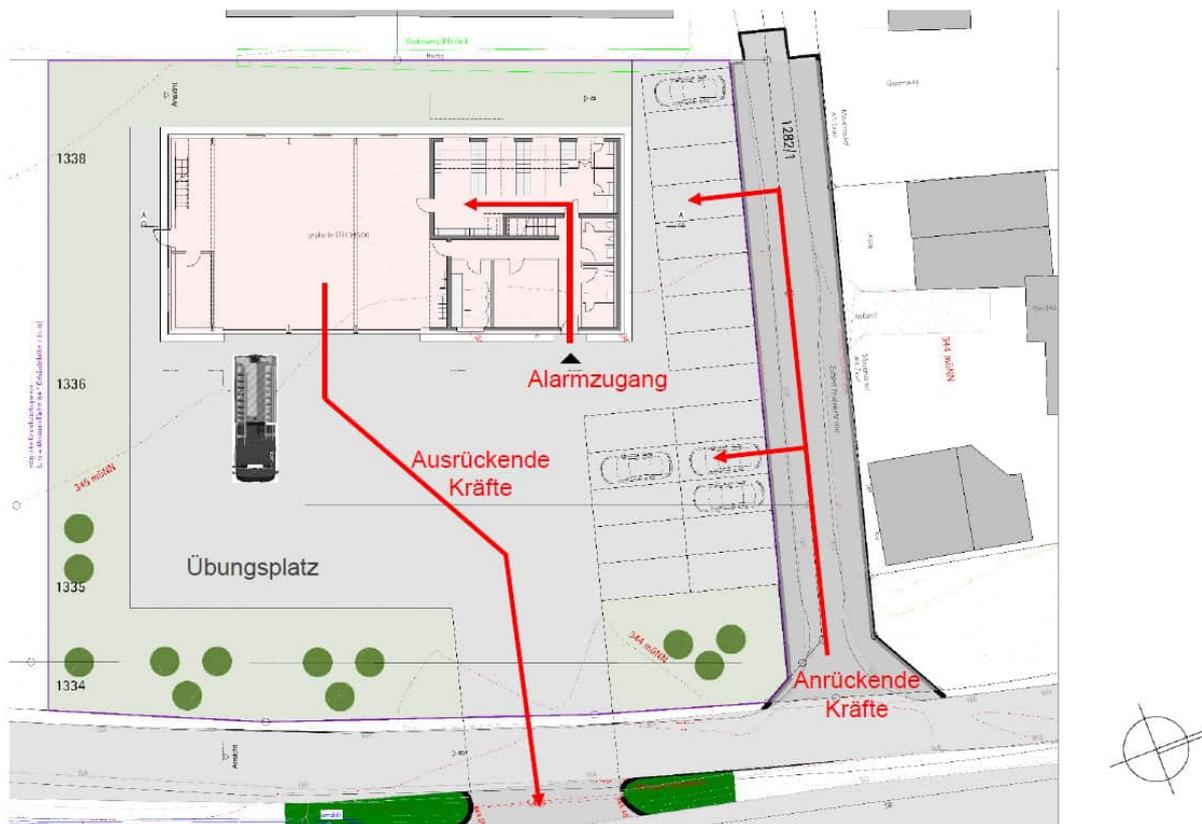
Auf der Gemeinbedarfsfläche ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geplant. Das geplante Gebäude beinhaltet eine eingeschossige Fahrzeughalle mit drei Boxen und einen zweigeschossigen Funktionstrakt. Die dritte Box sichert die Zukunftsfähigkeit der Wurmlinger Feuerwehrabteilung.

Im neuen Bedarfsplan wird ein größerer Bedarf an Tanklöschfahrzeugen festgestellt. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, die Anordnung der Stellplätze und des Alarmhofes ist so konzipiert, dass sich im Alarmfall kein Kreuzungsverkehr zwischen den Einsatz-

kräften in Zivil und den Einsatzkräften in Schutzkleidung und den ausrückenden Feuerwehrfahrzeugen ergibt. Die Organisation der Räume im Gebäudeinneren folgt ebenfalls diesem Konzept.

Die Fahrzeuge rücken über den Alarmhof und die neu geschaffene Ausfahrt direkt auf die L372. Diese Alarmausfahrt darf nur im Einsatzfall benutzt werden und wird mit der vorhandenen Signalanlage an der L 372 verknüpft.

Die Erschließung für das Feuerwehrgerätehaus und die Alarmdurchfahrt wurden mit dem Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger am 14. Juni 2019 abgestimmt und wurden im Zuge des Bauantragsverfahrens für das Feuerwehrgerätehaus bestätigt. Die zu diesem Zweck erstellten Planunterlagen des Ingenieurbüros Gauss sind dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.



Im Erdgeschoss sind darüber hinaus der Haustechnikraum, eine Werkstatt und ein Lager- raum. Im Obergeschoss, das über eine einläufige Treppe erschlossen wird, befindet sind der Schulungsraum mit einer Küche, ein Büro, ein Jugendraum, sowie ein Lehrmittelraum. In der Fahrzeughalle wird eine Galerie über dem Werkstatt- und Lagerbereich angeordnet.

Das Gebäude ist eine Kombination aus Massiv- und Stahlbau. Das Gebäude wird auf einer Last- verteilungsbodenplatte gegründet. Der zweigeschossige Gebäudeteil wird massiv er- richtet.

Die Fahrzeughalle mit dem Lagerbereich als Stahlbauhalle errichtet. Die Fassaden bestehen aus einem Plattenmaterial.

Die Wärmeversorgung wird durch eine Gastherme sichergestellt, der Brennstoff kommt aus einem unterirdischen Flüssiggastank. Die Fahrzeughalle soll mit Deckenstrahlplatten oder Infrarot Heizstrahlern beheizt werden, der Funktionstrakt mit Kompaktheizkörpern. Die Dach- fläche steht für eine PV-Anlage zur Verfügung. Die erzeugte Stromenergie kann zum Teil di- rekt im Gebäude verbraucht werden.

Die Fahrzeughalle erhält ein mitfahrendes Absaugsystem.

Der Schulungsraum und das komplette EG erhalten eine Lüftungsanlage für die Grundlüftung mit einer Wärmerückgewinnungsanlage.



## 7.2 Konzeption Bodenschutz

Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der Oberboden wurde bereits im Rahmen der Sondagearbeiten und der Rettungsgrabung getrennt abgetragen und gelagert; dieser soll – zumindest in Teilen – auf dem Baugrundstück wieder aufgebracht werden. Um zu gewährleisten, dass der Boden als nicht vermehrbare Gut seine vielfältigen Funktionen nach Abschluss der Bauarbeiten nach wie vor erfüllen kann, sind die Hinweise des Bebauungsplans zur Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen zu beachten.

## 7.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Da das Plangebiet bisher als Grünland / Ackerland genutzt wird, kommt es nach der Bebauung zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung. Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Dachflächenwassers nicht möglich. Das neue Feuerwehrhaus ist vollständig an das bestehende Mischwasserkanalsystem anzuschließen.

#### **7.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung**

Das Grundstück befindet sich im unmittelbaren Siedlungsrand von Wurmlingen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist nicht gegeben. Die prägenden Grünstrukturen im Umfeld sollen auch weiterhin erhalten werden.

Eine fußläufige Anbindung an die freie Landschaft ist weiterhin gegeben, da der parallel zur Landesstraße verlaufende Wirtschaftsweg erhalten bleibt.

#### **7.5 Konzeption Klima / Luft**

Das Gebiet wird zum größten Teil versiegelt, mit den u. a. Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad gemindert und das Kleinklima durch Festsetzung von Pflanzgeboten verbessert. Es werden in verstärktem Maße klimaaktive Elemente innerhalb des Plangebiets realisiert:

- Die privaten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu durchgrünen.
- Insektenfreundliche Unterpflanzung der Bäume.

#### **7.6 Konzeption Verkehrserschließung**

Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Alarmausfahrt der Feuerwehr auf die L 372 zugestimmt. Der nördliche Wirtschaftsweg, Parzelle Flst.Nr.1600/3, wird als Zufahrt von der Uhlandstraße ausgebaut; zudem muss der Wirtschaftsweg, Parzelle Flst.Nr. 1282/1, im Bereich der geplanten Stellplätze auf 6m Tiefe ausgebaut werden.

##### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die Feuerwehrangehörigen im Einsatz- und Trainingsfall sind auf dem Baugrundstück untergebracht.

#### **7.7 Konzeption Entwässerung**

Wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das neue Feuerwehrhaus ist vollständig an das Mischwasserkanalsystem anzuschließen.

#### **7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der in Teil B beigefügte Umweltbericht wurde von der HPC AG, Rottenburg am Neckar erarbeitet.

##### Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:

Zur Kompensation wird schutzgutübergreifend gearbeitet.

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20

Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Eehalde (Weggental) durchgeführt.

Das Kostenäquivalent wird dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ Wurmlingen zugeordnet.

Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum.

Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg

Die Maßnahme wurde ganz aktuell im November bis Januar 2020 durchgeführt.

Die verbliebene (Rest-)Maßnahme (sprich Restsumme von knapp 8.000 Euro) kann einem anderen Projekt zugeordnet werden; diese verbleibt vorerst im Ökokonto-Maßnahmenpool.



### Bodenmanagement

Der Oberboden (Humus) aus dem Bebauungsplangebiet wurde gesondert im Bereich des geplanten Baugebiets „Hinter den Gärten“ gelagert. Ein Teil wird wieder im Bebauungsplangebiet zur Gestaltung der Freiflächen eingebaut.

Der verbleibende Teil des Oberbodens soll dann zur Bodenverbesserung auf gemeindeeigenen Grundstücken mit Ackernutzung eingesetzt werden. Diese Maßnahme soll jedoch im Zusammenhang mit der anstehenden Baugebietsentwicklung „Hinter den Gärten“ angegangen werden. Für die Sondierungs- und Grabungsarbeiten im Rahmen der archäologischen Denkmalpflege wurde auch im geplanten Baugebiet „Hinter den Gärten“ der Oberboden abgetragen und gesondert gelagert. Das Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten“ soll nun, nachdem die Grabungsarbeiten abgeschlossen sind, fortgeführt werden.

Bis dahin sind dann auch die Eignung der städtischen Flächen sowie die Pachtverhältnisse geklärt.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf: Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind die zum Betrieb der Feuerwehr dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie zugehörige Nebennutzungen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine Grundflächenzahl von 0,22. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine Vorgabe maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die festgesetzte EFH in m üNN.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe berücksichtigt die umgebende Bebauung des Plangebiets. Ziel ist insbesondere der angemessene Übergang vom bestehenden Siedlungsrand zum künftigen Baugebiet und hin zur freien Landschaft.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten**

#### Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf dem Grundstück untergebracht.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

### **8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind**

Entlang der L 372 sind Zu- und Abfahrtsverbote und ein Einfahrtsbereich (Alarmhof) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die parallel zur L372 verlaufende Erschließungsstraße; die (Direkt-)Zufahrt auf die L 372 darf nur im Alarmfall genutzt werden.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün.

Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind.

Im Abstand von 15 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße L 372 ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Landesstraße ist in diesem Bereich aus anbaurechtlicher Sicht als „freie Strecke“ eingestuft, d.h. es ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt.

In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) LBO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.

**8.6 Umweltprüfung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gemäß § 1a Nr. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB i.V. §9 Abs. 1 Nrn. 20 , 25a und 25b BauGB**

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor (s. Umweltbericht Kap. 3.1ff). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für das Schutzgut Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Ausführung der Zufahrten sowie Gestaltung der Freiflächen) und Schutzvorkehrungen (für Boden und Grundwasser), kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz (z.B. Umgang mit Boden), zum Wasserhaushalt, zur Verwendung von Leuchtmitteln und zur Bepflanzung getroffen.

Die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen soweit wie möglich minimiert. Die im Umweltbericht im Kapitel 3.3 benannten Maßnahmen M1 bis M7 sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt; auf die entsprechenden Ausführungen und Begründungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Externe Ausgleichsfläche:

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20 eine Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Ehehalde (Weggental) durchgeführt. Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum; Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg.

Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und vollständig ausgeglichen.

**9. Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Anlagen von Freileitungen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebiets erreicht werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Die Stadt hat die Grundstücke im Planbereich aufgekauft. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Geltungsbereich	ca. 0,35 ha	100,0%
Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 0,21 ha	60,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	ca. 0,14 ha	29,5 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,07 ha	18,6 %

## 12. Planungs- und Erschließungskosten

### Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 8.300,- € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

### Kosten für Fachgutachten und -planungen

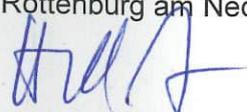
Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

Gesamtkosten (brutto)		10.000 €
Baugrundgutachten	rd.	4.000 €
Umweltprüfung/-bericht (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	rd.	6.000 €

### Kosten für die Erschließung einschl. -planung

Gesamtbaukosten (brutto)		ca. 202.000 €
Straßenbau einschl. Beleuchtung		ca. 190.000 €
Ausgleichsmaßnahmen		ca. 12.000 €

Rottenburg am Neckar, den 13.01.2020

  
Hellstern / Amann  
Stadtplanungsamt



  
Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt

---

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2194575	Gesamt: 1	13.01.2020

---

**Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“,  
Rottenburg-Wurmlingen**

**Begründung  
Teil II: Umweltbericht**

---

Auftraggeber **Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt**

Anzahl der Seiten: 26  
Anlagen: 3

<b>INHALT:</b>		<b>Seite</b>
1	Einleitung .....	4
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets .....	4
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung .....	5
1.3	Energienutzung, Ver-/Entsorgung .....	5
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen .....	6
2.1	Fachgesetze .....	6
2.2	Fachplanungen .....	7
2.2.1	Regionalplan .....	7
2.2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	7
2.2.3	Biotopverbund .....	8
2.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte .....	8
2.4	Besonderer Artenschutz .....	8
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
3.1	Bestandsanalyse der Schutzgüter und Umweltauswirkungen .....	10
3.1.1	Fläche .....	10
3.1.2	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	11
3.1.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	11
3.1.4	Boden .....	13
3.1.5	Schutzgut Wasser .....	14
3.1.6	Schutzgut Klima/Luft .....	15
3.1.7	Schutzgut Landschaft .....	16
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
3.1.9	Wechselwirkungen .....	17
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
3.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet .....	19
3.3.2	Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet .....	20
3.3.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	21
3.3.4	Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg .....	22
3.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	23
3.5	Zusätzliche Angaben .....	24
3.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	24
3.5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	25
3.5.3	Zusammenfassung .....	25

<b>TABELLEN:</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze.....	7
Tabelle 2: Flächenbilanz im Plangebiet „Feuerwehrhaus“ .....	10
Tabelle 3: Natürliche Funktionen der Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt .....	14
Tabelle 4: Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet „Feuerwehrhaus“ .....	23

#### **ABBILDUNGEN:**

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets.....	4
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet „Hinter den Gärten“ mit Abgrenzung des Plangebiets „Feuerwehrhaus“ .....	9
Abbildung 3: Blick über das Plangebiet von Süden aus .....	12

#### **ANHANG:**

1	Literaturverzeichnis
---	----------------------

#### **ANLAGEN:**

1	Angaben zum Bestand
1.1	Bestandsplan Lebensräume/Arten, Maßstab 1 : 500
1.2	Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten, Maßstab 1 : 1.000
1.3	Schutzgut Boden, Maßstab 1 : 10.000
2	Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500
3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
3.1	Detailbilanz Biotoptypen
3.2	Detailbilanz Boden

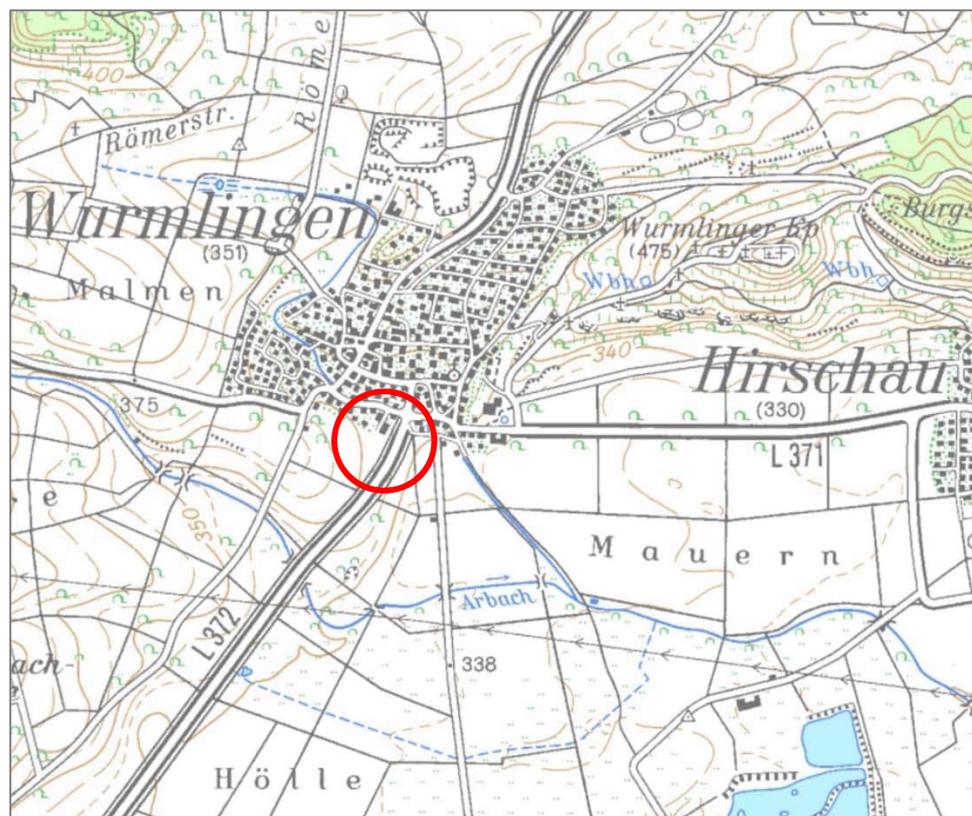
## 1 Einleitung

Aufgrund des problematischen Zustands des bisherigen Feuerwehrhauses in Wurmlingen soll ein Neubau am Ortsrand, an der Landesstraße L 372 in Richtung Rottenburg errichtet werden. Dies soll planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen [3].

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ [30] sowie Angaben zum Vorhaben. Für weitere verwendete Unterlagen wird auf Kapitel 3.5.1 verwiesen.

### 1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das neue Feuerwehrhaus ist am südlichen Ortsrand des Rottenburger Stadtteils Wurmlingen, westlich der Landesstraße L 372 in Richtung Rottenburg geplant (s. Abbildung 1). Das Gelände liegt relativ eben auf einer Höhe von ca. +345 m ü. NN.



**Abbildung 1:** Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets  
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 0,35 ha auf. Neben der Fläche für das Feuerwehrhaus mit Stellplätzen und Aufstellplätzen umfasst er den nördlich angrenzenden Feldweg bis zur Uhlandstraße, der für die Zufahrt zum Feuerwehrhaus ausgebaut werden soll. Zur L 327 ist eine Alarmausfahrt vorgesehen; der westliche Teilabschnitt der L 327 ist ebenfalls im Geltungsbereich enthalten.

Westlich und nördlich des Plangebiets grenzt der Ortsrand von Wurmlingen an. Östlich verläuft die L 327. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an; unmittelbar südwestlich befindet sich eine Obstwiese.

Der geplante Standort des Feuerwehrhauses wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. In jüngster Vergangenheit fanden dort archäologische Untersuchungen statt; dazu wurden Vegetation und Oberboden entfernt.

## **1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung**

Der Bebauungsplan weist im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr aus. Im Einzelnen wird ein Feuerwehrgerätehaus mit drei Fahrzeugboxen sowie den entsprechenden Verwaltungs- und Mannschaftsräumen errichtet. Das Gebäude soll ein Flachdach aufweisen; es wird insgesamt ca. 8 m hoch.

Zum Feuerwehrhaus gehören 18 Stellplätze sowie die Aufstellfläche vor dem Gebäude. Die Stellplätze sind auf dafür festgesetzten Flächen zu errichten; sie sollten mit Fugenpflaster befestigt werden. Das Feuerwehrhaus wird nach Süden, nach Westen und nach Osten eingegrünt; zu diesem Zweck werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Erschließung wird zum einen über die Uhlandstraße und dem in diesem Bereich auszubauenden Feldweg Flst. Nr. 1600/3 sichergestellt. Zusätzlich wurde mit dem Regierungspräsidium im Juni 2019 vereinbart, dass eine Alarmausfahrt auf die L 372 hergestellt werden kann. Diese Alarmausfahrt darf nur im Einsatzfall benutzt werden und wird mit der vorhandenen Signalanlage an der L 372 verknüpft. Die entlang der L 372 vorhandenen Verkehrsgrünflächen werden bis auf den Abschnitt der Alarmausfahrt erhalten.

## **1.3 Energienutzung, Ver-/Entsorgung**

Dachfläche des Feuerwehrhauses steht für eine PV-Anlage zur Verfügung. Die erzeugte Stromenergie kann zum Teil direkt im Gebäude verbraucht werden.

Lampen sind als insektenschonende Energiesparlampen, z. B. LED-Lampen auszuführen. Dies dient sowohl dem Arten- als auch dem Klimaschutz.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Da aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers ebenfalls in das Mischsystem.

Für das geplante Baugebiet „Hinter den Gärten“ soll ein Trennsystem eingerichtet werden. Es wird empfohlen zu prüfen, ob das Plangebiet nachträglich an diese Entwässerung angeschlossen werden kann, um eine Trennung zwischen Abwasser und Regenwasser zu erreichen und damit den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen.

Die im Bereich des Feuerwehrhauses zu erwartenden häuslichen Abfälle werden über die örtliche Abfallentsorgung, mit Mülltrennung entsorgt.

## 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

### 2.1 Fachgesetze

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist in § 1 BauGB definiert [3]. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind als maßgebliche Ziele formuliert:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Die dabei zu berücksichtigenden Umweltbelange (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz) sind in § 1 Abs. 6 aufgeführt.

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie 2017 der Bundesregierung soll die Flächenneuinanspruchnahme bis 2020 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden [5]. Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen machen den größten Anteil des Flächenverbrauchs aus. Der Grundsatz der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme wurde daher durch § 1a Abs. 2 BauGB im Baugesetzbuch verankert und ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zum Schutz der Umwelt weiterhin zu beachtenden Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt.

Fachgesetz	Inhalt
<b>Schutzgut Mensch, Schutzgut Klima Luft</b>	
(BImSchG [4], mit Verordnungen [35], [36], [37], TA Lärm [2], TA Luft [1], DIN 18 005 [6], DIN 4109 [7], Freizeitlärmrichtlinie [24], DIN 4150-2 [8], Geruchsimmisionsrichtlinie [11])	
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
§ 3 der 22. BImSchV, TA Luft	Grenzwerte für Luftschadstoffe
TA Lärm, DIN 18 005, DIN 4109	Orientierungswerte für Luftschall (Städtebau, Hochbau)

Fachgesetz	Inhalt
§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm
Freizeitlärm-Richtlinie	Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Freizeitlärm in der Nachbarschaft
18. BImSchV	Sportanlagenlärmschutzverordnung
26. BImSchV	Grenzwerte für elektromagnetische Felder
DIN 4150-2	Orientierungswerte für Erschütterungen bzw. deren Einwirkungen auf den Menschen
Geruchsimmissionsrichtlinie	Grenzwerte für Geruchsbelastungen
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (BNatSchG [16], NatSchG [13])</b>	
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 44 BNatSchG	besonders/streng geschützte Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	gesetzlich geschützte Biotope
§§ 33, 34 BNatSchG	FFH-/Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung
§ 61 BNatSchG	Erholungsschutzstreifen an Gewässern erster Ordnung
<b>Schutzgut Boden (BBodSchG [15])</b>	
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
<b>Schutzgut Wasser (WHG [38], WG [39])</b>	
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagsversickerung
§§ 6 Abs. 1, 31 WHG, § 3a Abs. 1, 2 WG	Schutz/Renaturierung von Gewässern
§ 1 Abs. 1 BNatSchG,	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
<b>Schutzgut Kulturgüter (DSchG [14])</b>	
§§ 1, 6 DSchG	Schutz, Erhalt und Pflege von Kulturdenkmalen

**Tabelle 1:** Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze

## 2.2 Fachplanungen

### 2.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2013 der Region Neckar-Alb ist das Gebiet als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt [27].

### 2.2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 28.06.2001/für Wurmlingen zuletzt berichtigt 08.07.2016) ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt [34]. Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wege dargestellt. Westlich und nördlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt.

Der Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg enthält keine der Planung widersprechenden Darstellungen [26].

### 2.2.3 Biotopverbund

Nach BNatSchG, § 21 Absatz 1 dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Flächen des Biotopverbunds. Die südwestlich liegende Obstwiese stellt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte dar. Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen finden außerhalb der Wiese statt.

## 2.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

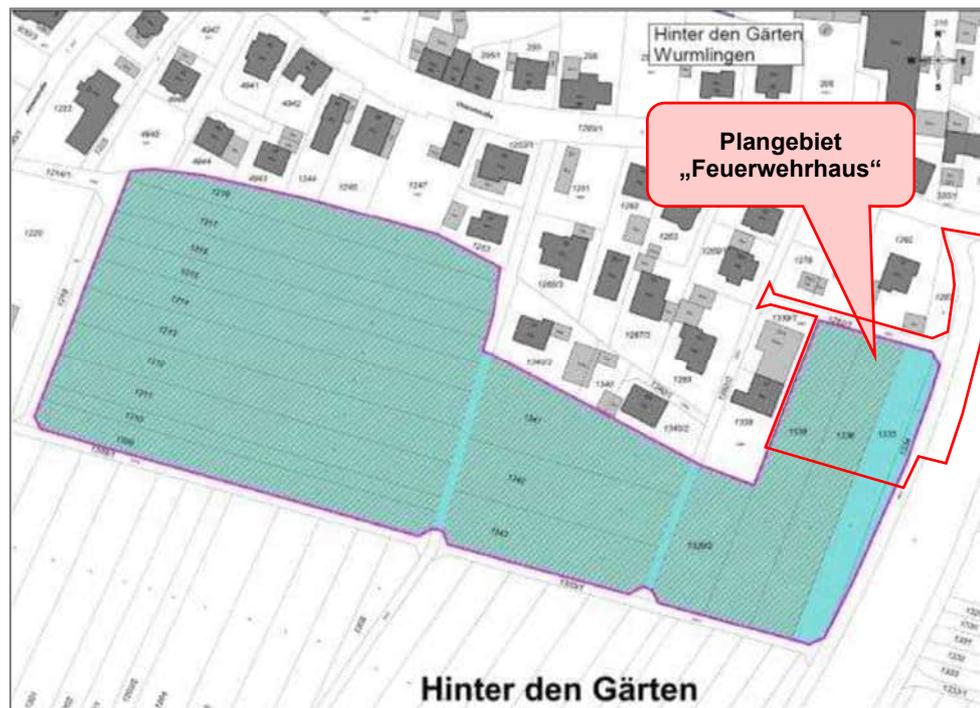
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (Wasserschutzgebiete, Schutzgebiete nach BNatSchG, Waldschutzgebiete). Geschützte Biotope sind nicht betroffen; Geotope sind nicht vorhanden.

Die nächsten Schutzgebiete der Kulisse Natura 2000 beginnen ca. 410 bzw. 550 m entfernt. Es handelt sich zum einen um das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“ (Nr. 7420-441), das am östlichen Ortsrand von Wurmlingen beginnt. Teilflächen des FFH-Gebiets „Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar“ (Nr. 7419-341) liegen in etwa 540 m in nordwestlicher bzw. in etwa 550 m in südlicher Richtung.

## 2.4 Besonderer Artenschutz

Im Verfahren ist das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) zu berücksichtigen.

Die nicht von Wegen und Straßen eingenommenen Flächen des Plangebiets wurden im Jahr 2017 im Rahmen des ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ untersucht. Sie bilden den östlichen Teil des damaligen Untersuchungsgebiets (s. Abbildung 2).



**Abbildung 2:** Untersuchungsgebiet „Hinter den Gärten“ mit Abgrenzung des Plangebiets „Feuerwehrhaus“

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde ein Potenzial des Gebiets „Hinter den Gärten“ für folgende Artengruppen festgestellt [9]:

- Vogelarten (vor allem im Bereich der Obstwiese)
- Fledermausarten (im Bereich der Obstwiese)
- Totholzkäfer insbesondere Eremit (im Bereich der Obstwiese)
- Reptilien, insbesondere Zauneidechse (im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets)

Für diese Artengruppen fanden im Jahr 2017 faunistische Kartierungen im Untersuchungsgebiet „Hinter den Gärten“ sowie dem angrenzenden Kontaktlebensraum statt [10]. Auf der Ackerfläche des Plangebiets „Feuerwehrhaus“ konnten keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gruppen Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer und Reptilien erbracht werden (s. Anlage 1.2). Die südwestlich liegende Obstwiese diente Fledermäusen und Vögeln als Quartier und Brutrevier. Südwestlich des Untersuchungsgebiets, in ca. 130 m Entfernung von der Grenze des Plangebiets „Feuerwehrhaus“, befand sich ein Brutrevier der Feldlerche.

Feldlerchen reagieren empfindlich auf Kulissen; sie halten als Offenlandbrüter einen bestimmten „Sicherheitsabstand“ zu ihren Revierzentren ein. Nähert sich eine Kulisse, z. B. durch eine Wohngebietsentwicklung, einem Revierzentrum bis unter eine bestimmte kritische Distanz, so kommt es zu einem Verlust des Reviers. Nach der Bewertung im Rahmen der anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein Abstand von 100 m als ausreichend erachtet, um ein Brutrevier zu erhalten [10]. Der kritische Abstand von 100 m wird mit den vorliegenden 130 m überschritten.

Die Ackerfläche wurde von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zur Jagd genutzt; als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten jagten Rotmilan und Turmfalke über der Ackerfläche; es handelt sich nach der Bewertung im Rahmen der anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung allerdings nicht um essenzielle Nahrungsflächen [10].

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach sich zieht.

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1 Bestandsanalyse der Schutzgüter und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse von Natur und Landschaft bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [19]. Darüber hinaus werden die Schutzgüter Fläche, Mensch und Kultur-/Sachgüter betrachtet.

##### 3.1.1 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,35 ha. Es wird bisher größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, randlich sind Wirtschaftswege vorhanden.

Zukünftig soll im Plangebiet ein Feuerwehrgebäude mit Stellplätzen und Aufstellfläche entstehen; diese Flächen werden zukünftig bebaut bzw. versiegelt sein. Der für die Erschließung vorgesehene Wirtschaftsweg ist teilweise bereits asphaltiert; er wird ausgebaut und befestigt. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Fläche sind Eingrünungen vorgesehen.

Die Flächennutzungen im Bestand und nach Umsetzung der Planung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bereich	Bestand ca. m <sup>2</sup>	Planung ca. m <sup>2</sup>	Bilanz ca. m <sup>2</sup>
(Teil-)versiegelte Fläche:			
Gebäude, Aufstellfläche	-	1.190	+ 1.190
Verkehrsflächen versiegelt	780	1.180	+ 400
Weg, Stellplätze teilversiegelt	250	270	+ 20
Freifläche:			
Landwirtschaftliche Nutzfläche	2.210	-	- 2.210
Eingrünung	-	650	+ 650
Verkehrsgrünfläche	250	200	- 50
<b>Summe</b>	<b>3.490</b>	<b>3.490</b>	<b>-</b>

**Tabelle 2:** Flächenbilanz im Plangebiet „Feuerwehrhaus“

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Neuversiegelung einer bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 1.610 m<sup>2</sup> zulässig. Die übrigen Flächen werden zukünftig als Freiflächen (Eingrünung, Verkehrsgrünflächen) genutzt.

### 3.1.2 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Westlich und nördlich des geplanten Feuerwehrhauses schließt sich die Ortsrandbebauung von Wurmlingen, mit Wohnhäusern und einem größeren Gewerbebetrieb an; die nördlich liegenden Grundstücke werden über einen Feldweg erschlossen, der in die Uhlandstraße mündet. Die östliche Grenze wird durch einen Wirtschaftsweg gebildet, der parallel zur L 372 verläuft. Die bestehende Wohnbebauung des Umfelds ist empfindlich gegenüber Immissionen, die mit Baustellenbetrieb und dem Betrieb der Feuerwehr (Übungen, Alarm) einhergehen.

Das Plangebiet selbst wurde bisher, bis auf die randlich verlaufenden Wege (s. o.) landwirtschaftlich als Acker genutzt; es bildet den Übergang zwischen Ortsrand und freier Feldflur in Richtung Rottenburg. Der parallel zur L 327 verlaufende Wirtschaftsweg ist für die ortsnahe extensive Erholung von Bedeutung. Er wird von Radfahrern und Spaziergängern genutzt.

Zukünftig soll im Gebiet ein Feuerwehrgebäude mit Stellplätzen und Aufstellfläche errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über den Feldweg bzw. die nördlich verlaufende Uhlandstraße; eine Alarmausfahrt soll über die östlich verlaufende L 372 erfolgen.

#### Umweltauswirkungen

##### Bestehendes bauliches Umfeld:

- Während der Bauzeiten sind baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten.
- Zur Beurteilung der betriebsbedingten Immissionen im Umfeld des Plangebiets wurde eine Immissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

##### Geplante Fläche für Gemeinbedarf:

- Auf dem Gelände der Feuerwehr ist kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen. Für Übungen auf dem Gelände selbst werden Schutzausrüstungen vorgehalten. Nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

##### Erholung:

- Die Zugänglichkeit der Flächen zwischen Ortsrand und freier Feldflur in Richtung Rottenburg, über den parallel zur L 327 verlaufenden Wirtschaftsweg, bleibt erhalten. Maßgebliche Veränderungen der Erholungssituation sind nicht gegeben.

### 3.1.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die nicht von Wegen eingenommenen Flächen des Plangebiets wurden seit dem Sommer 2019 archäologisch untersucht. Die Nutzungs- und Habitatstrukturen wurden daher auf Grundlage von Luftbildern und den Aufnahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen [9], [10] erhoben. Die Wegeflächen sowie die Verkehrsgrünfläche wurden am 09.01.2020 begangen. Die zugeordneten Biotoptypen sind in Anlage 1.1 dargestellt.



**Abbildung 3:** Blick über das Plangebiet von Süden aus  
(Quelle: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Büro Faktor Grün, April 2017 [9])

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Folgende Biotoptypen lassen sich abgrenzen:

- Auf den im Plangebiet liegenden Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1334, 1335, 1336 und 1338 war ein Acker vorhanden (Biotoptyp 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation).
- Der Feldweg auf Flurstück Nr. 1282/1 ist als Schotterweg ausgebildet (Biotoptyp 60.23 Schotterweg).
- Der Wirtschaftsweg auf Flurstück Nr. 1600/3 ist ebenso wie die Landesstraße auf Flurstück Nr. 1600/1 asphaltiert (Biotoptyp 60.21 asphaltierter Weg/Straße).
- Das Verkehrsgrün zwischen Wirtschaftsweg und Landesstraße, auf Flurstück Nr. 1600/1, weist im betroffenen Abschnitt ein durch häufige Mahd geprägtes artenarmes Grünland auf (Biotoptyp 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland). An der Kreuzung Uhlandstraße/Landesstraße steht ein Straßenbaum (Biotoptyp 45.30b Einzelbaum).

Die im Westen und Süden anschließenden Freiflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet bietet Lebensräume für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten. Darunter sind auch Fledermaus- und Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen (s. Kapitel 2.4 besonderer Artenschutz).

Für die Bewertung des Biotoppotenzials, d. h. der Bedeutung der Flächen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, sind Naturnähe bzw. Lebensraumfunktion des Biotoptyps maßgeblich. Darüber hinaus fließen Gefährdung, Ersetzbarkeit (räumlich/zeitlich) und Repräsentativität für den Naturraum in die Bewertung ein. Die bereits befestigten Flächen (Straße, Wege) haben eine nur sehr geringe Bedeutung als Lebensraum. Die Ackerflächen im Plangebiet weisen ein geringes Biotoppotenzial auf. Die Verkehrsgrünfläche hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Das Biotoppotenzial wird im Bereich des Straßenbaums aufgewertet.

### Umweltauswirkungen

Zukünftig soll im Plangebiet ein Feuerwehrgebäude mit entsprechender Infrastruktur errichtet werden. Die Erschließung wird geringfügig ausgebaut. Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

- Nachteilige Auswirkungen sind durch die Versiegelung von Teilflächen zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege). Dadurch gehen i. W. Lebensräume verloren, die eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung aufweisen. Dies betrifft auch ihr spezifisches, an diese Standorte gebundenes Arteninventar. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Flächen zur Eingrünung).
- Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht gegeben.

#### 3.1.4 Boden

Im Untergrund des Plangebiets stehen nach der Geologischen Karte unter quartären Deckschichten die Schichten der Grabfeldformation (Gipskeuper) an [12].

Im nicht verwitterten und ausgelaugten Zustand ist der Gipskeuper als Grundwassergeringleiter, im verwitterten und ausgelaugten Zustand als schichtig gegliederter, zellig poröser Kluftgrundwasserleiter anzusehen. Der Gipskeuper weist eine regional bedeutsame, je nach Verkarstung mäßige bis mittlere Durchlässigkeit und mittlere bis mäßige Ergiebigkeit auf.

Die für das Gebiet vorliegenden Baugrundgutachten konkretisieren diese Angaben [17]. Die vorliegenden Bohrprofile zeigen unter der Bodenschicht holozän überprägte Fließerdlen, Lösslehm und Verwitterungslehm. In den Sondierungsgrabungen der Archäologen wurden mit Besiedlungsresten durchsetzte Schichten bis in Tiefen zwischen ca. 0,8 und 1,5 m u. GOK festgestellt. Der Übergang zu den Gipskeuperschichten zeigte sich ab ca. 5 m u. GOK als verwitterter Tonstein.

Dieser geologische Untergrund ist Ausgangssubstrat der Bodenbildung im zukünftig überbauten Gebiet. Entsprechend der Deckschichten liegen dort Lehmböden vor; es handelt sich um Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss [23]. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde auf dem Baufeld ein ca. 0,2 m mächtiger Oberboden bzw. ein bis zu ca. 60 cm tiefer Pflughorizont festgestellt [17].

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet [15]. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen zusammengestellt [31].

Bodenfunktion	Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss
Sonderstandort für natürliche Vegetation	nein
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch bis sehr hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch
<b>Ökologische Bedeutung</b>	<b>hoch (3,33)</b>

**Tabelle 3:** Natürliche Funktionen der Bodentypen und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Die natürlichen Böden im Plangebiet zeigen eine hohe ökologische Bedeutung (Wertstufe 3,33). Eine gewisse Vorbelastung besteht, da sie durch die Ackerbewirtschaftung anthropogen überprägt sind.

Die Teilflächen, die bereits befestigt sind, weisen keine (asphaltierte Flächen, Wertstufe 0) oder in sehr geringem Maße (Schotterflächen, Wertstufe 0,5) natürliche Bodenfunktionen auf.

#### Umweltauswirkungen

- Die geplanten Baumaßnahmen im Gebiet, d. h. das Erstellen des Feuerwehrgebäudes und sonstiger versiegelter Bereiche, haben teilweise erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. In neu versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig.
- In teilversiegelten Bereichen, wie den Pkw-Stellplätzen, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.
- Innerhalb der Pflanzflächen, die nicht überbaut und befestigt werden, können die Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden, wenn die einschlägigen Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden eingehalten werden. Dies ist im vorliegenden Fall anzunehmen, da bereits ein bodenschonender Abtrag des Oberbodens im Rahmen der archäologischen Untersuchungen stattfand.

#### 3.1.5 Schutzgut Wasser

Der im Untergrund des Plangebiets vorliegende Gipskeuper wird von Lösssediment überlagert. Es handelt sich um eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Diese Schicht hat demnach eine sehr geringe Bedeutung hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung [19]; sie übt i. W. eine Schutzfunktion hinsichtlich des darunter Liegenden aus.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds getroffen [17]. Danach haben die bindigen Schichten im Untergrund des Plangebiets (Lösslehm, Verwitterungslehm sowie verw. Gipskeuperschichten) anhand der Siebanaalyse sowie nach Erfahrungswerten Durchlässigkeiten von  $k < 10^{-6}$  m/s. Zwischenlagen im Gipskeuper können lokal etwas höhere Durchlässigkeiten aufweisen.

Unmittelbarer Vorfluter ist der Lacherweggraben. In der Ortslage ist der Graben verdolt; er mündet südöstlich des Plangebiets in den Arbach. Das Baugebiet liegt außerhalb von Hochwasserüberschwemmungsgebieten.

### Umweltauswirkungen

- Auch gering durchlässige Grundwasserleiter tragen zur Grundwasserneubildung bei. In flächig versiegelten Bereichen des Gebiets, d. h. vor allem unter dem Gebäude und den neu versiegelten Straßen-, Wege- und Hofflächen, ist somit unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Betroffen ist eine Fläche von insgesamt ca. 1.610 m<sup>2</sup>.
- In teilversiegelten Bereichen der Stellplätze kann ein Teil des auftreffenden Regenwassers versickern. Die teilversiegelte Fläche steigt um ca. 20 m<sup>2</sup> auf 270 m<sup>2</sup> an.
- Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert werden. Eine Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht möglich [17]. Um Schadstoffeinträge in den Vorfluter zu vermeiden, sind für die Dachflächen metallene Materialien nur zulässig, wenn sie beschichtet sind.
- Insgesamt sind, auch vor dem Hintergrund der geringen Fläche des Plangebiets, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### 3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Naturraums Schönbuch und Glemswald. Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8,7 Grad Celsius und Niederschlägen von 740 bis 770 mm kann das Klima des Raumes als warm, trocken und submontan beschrieben werden [25].

Das Plangebiet liegt weitgehend eben, am südlichen Ortsrand von Rottenburg-Wurmlingen. Es fällt leicht von ca. +346 auf ca. +344 m ü. NN nach Osten, zur Landesstraße hin, ein. Über der niedrigen Vegetationsbedeckung (Acker) konnte sich hier bisher in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden. Entsprechend der Geländeneigung ist zunächst ein Abfluss nach Osten anzunehmen. Über das Straßenbegleitgrün ist eingeschränkt eine Weiterleitung der Kaltluft nach Norden in Richtung Ortschaft möglich. Insgesamt hat das Gebiet (Ortsrandlage, Neigung) eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

### Umweltauswirkungen

- Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, das zur Durchlüftung von Wurmlingen beiträgt. Mit der Bebauung des Gebiets verliert der nun als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Teil des Plangebiets sein Kaltluftbildungspotenzial fast vollständig.
- Die Fläche für Gemeinbedarf wird nur mit einem Gebäude bebaut und weist Freiflächen auf. Die südlich von Wurmlingen gebildete Kaltluft kann weiterhin in Richtung Ortschaft gelangen.

- Unabhängig davon ist Wurmlingen ländlich geprägt. Auch aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets sind für das Kleinklima keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### 3.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Schwäbischen Keuper-Lias-Lands. Kleinräumiger betrachtet liegt es am Rand des Naturraums Schönbuch und Glemswald (104) [25]. Der Naturraum wird durch die bis zu +580 m ü. NN ansteigende, überwiegend bewaldete Keuperstufe geprägt, während die Täler bis hinunter auf +320 m ü. NN abfallen. Die äußere Begrenzung des Naturraums wird durch teils deutlich erkennbare bewaldete Bruchränder gebildet, zu denen auch die nördlich von Wurmlingen liegenden Waldflächen um den Pfaffenberg gehören.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wurmlingen, an der L 372. Es ist gut einsehbar. Der Gebietscharakter der zukünftigen Fläche für Gemeinbedarf wird durch die Lage zwischen Bebauung und Landesstraße und die bisher dort betriebene ackerbauliche Nutzung, in kleinen Schlägen, bestimmt.

Insgesamt bildet das Plangebiet ein Landschaftselement von geringer Wertigkeit. Es vereint insgesamt nur wenige unterschiedliche Nutzungen; landschaftstypische Elemente sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Ortsdurchfahrt ist die Landschaft zumindest randlich anthropogen überformt. Visuelle und akustische Vorbelastungen bestehen durch den Verkehr auf der Landesstraße.

#### Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets.

- Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8 m; sie liegt damit im Bereich der Ortsrandbebauung. Das Gebiet soll in offener Bauweise bebaut werden.
- Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist eine Eingrünung geplant. Sie stellt vorübergehend, bis zur Verwirklichung des Wohngebiets „Hinter den Gärten“, die zukünftige Grenze der Ortschaft dar. Weitere Pflanzflächen sollen an der Landesstraße angelegt werden.
- Das Gebiet passt sich in die Bebauungslücke zwischen Ortsrandbebauung und Landesstraße ein. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild abzuleiten.

### 3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Bestattungsplatz der Merowingerzeit“.

Bereits in den 1880er Jahren wurden im Bereich der damaligen Lehmgrube (Flst. Nr. 1220) zwei Steinplattengräber mit „Säbeln“ (merowingerzeitliche Saxe) entdeckt.

Im Vorfeld der Planungen zur Überbauung des Plangebiets erfolgte im Jahr 2018 eine geophysikalische Übersichtsuntersuchung, in deren Verlauf sich für den Westteil der Flurstücke Nrn. 1210 bis 1217, 1219 bis 1220 sowie 1342 bis 1343 Anomalien mit einer Ausdehnung von 2 bis 3 m<sup>2</sup> abzeichneten, bei denen die Vermutung nahe lag, dass es sich um Grabgruben handelte. Bei Begehungen im Jahr 2018 wurde – neben neuzeitlichen Metallfunden – karolingerzeitliche Keramik aufgelesen.

Aufgrund dieses Sachverhalts wurden, veranlasst durch das Landesamt für Denkmalpflege und im Auftrag der Stadt Rottenburg am Neckar, vom 13.09.2018 bis 28.09.2018 Sondagen zur Klärung des archäologischen Sachverhalts durchgeführt. Das aufgrund o. g. Beobachtungen erwartete frühmittelalterliche Gräberfeld wurde nicht lokalisiert. Stattdessen wurden umfangreiche Zeugnisse einer eisenzeitlichen Siedlung dokumentiert, darunter Grubenhäuser, Pfostenspuren und Siedlungsgruben. Das Plangebiet ist bisher zu überwiegenderen Teilen von tieferen Bodeneingriffen verschont geblieben. Das wird durch die bereichsweise gute Befunderhaltung in den Sondageschnitten bestätigt.

#### Umweltauswirkungen

- Nach den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen ist mit umfangreichen archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG gelten und der Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG unterfallen. Das Bauvorhaben, insbesondere die Unterkellerung werden zur unwiederbringlichen Zerstörung geschützter Denkmalsubstanz führen.
- Um dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zu genügen und das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen, bedarf es daher zum wenigstens Erhalt des Dokumentenwerts der zu erwartenden Befunde und Funde für künftige Generationen vor Beginn der Baumaßnahmen einer archäologischen Rettungsgrabung, mit der die Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.
- Die Rettungsgrabung wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar beauftragt. Nach Beendigung der Grabung werden die Ergebnisse ergänzt.

#### 3.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima), Bewuchs als landschaftsprägender Faktor und als Nahrungsflächen des Menschen (Acker) und der Tierwelt (u. a. Vögel, Fledermäuse)

Die genannten Wechselwirkungen innerhalb der überplanten Fläche sind teilweise bereits durch intensive Nutzung gestört (Ackernutzung). Weitere Störungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten.

### **3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Großteils der Flächen als Acker ist das Entwicklungspotenzial am Standort begrenzt. Bei Nichtdurchführung einer Bebauung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde:

- Es würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden; die durch Flächenversiegelung hervorgerufenen nachteiligen Umweltauswirkungen würden unterbleiben.
- Während der Bauzeit würde keine Belästigung durch Lärm und Staub auftreten; der Pkw- und Versorgungsverkehr bliebe auf dem derzeitigen Stand.
- Das Landschaftsbild bliebe nahezu unverändert erhalten. Geringfügige Veränderungen wären im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen möglich.

Würde das Feuerwehrhaus nicht am Standort errichtet, so würde die Fläche voraussichtlich einer Wohnbebauung zugeführt.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die vorliegende Planung hat nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft zur Folge (s. Kapitel 3.1). Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, z. B. zur Ausführung der Stellplätze sowie zur Gestaltung der Freiflächen, kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht eintreten. Zum Schutz der Fauna sind entsprechende Maßnahmen sinnvoll.

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgeführt, mit denen den Anforderungen der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entsprochen wird. Die Maßnahmen integrieren Maßnahmen zum Schutz der Fauna. Sie finden als Festsetzungen im Bebauungsplan Eingang.

### 3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet

#### **M1 Minimierung der Flächenversiegelung**

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrassen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

Begründung: Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil der Stellplätze die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen.

#### **M2 Schutz/Erhalt der Böden**

##### **M2a Bauarbeiten im Plangebiet**

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist anteilig wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen; er ist für Pflanzflächen zu verwenden.

Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [32], [33].

Begründung: Ziel der Maßnahme ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

##### **M2b Bodenverbesserung außerhalb des Plangebiets**

Der Oberboden, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, soll, sofern nicht im Gebiet verwendbar, zur Bodenverbesserung außerhalb des Geltungsbereichs eingesetzt werden. Die Mächtigkeit der Auftragsschicht soll in der Regel 20 cm betragen.

Der Auftrag darf nur auf Böden erfolgen, die eine geringere Wertstufe aufweisen. Geeignete Böden befinden sich z. B. zwischen Wurmlingen und Rottenburg sowie zwischen Wurmlingen und Oberndorf. Es werden vorrangig Grundstücke ausgewählt, die sich im Eigentum der Stadt Rottenburg befinden. Der abgetragene Oberboden wird, falls notwendig, am Ort der Bodenverbesserung fachgerecht zwischengelagert.

Die erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung wird im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens beantragt.

Begründung: Das nicht vermehrbare Gut Boden kann für den Ausgleich herangezogen werden.

### 3.3.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet

#### **M3 Regenwassermanagement**

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Geklärtes Wasser wird in die Vorflut geleitet.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in das Gewässer gelangen können, sind nicht zulässig.

Begründung: Die Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser. Regenwasser wird so weit wie möglich dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

#### **M4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen.

Begründung: Nachts sind durch die Beleuchtung der Erschließung und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna der Ortsrandlage gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

#### **M5 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrünfläche“**

Im Straßenraum der L 372 wird eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche) ausgewiesen. Die Fläche ist mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und entsprechend der Lage innerhalb der Verkehrsflächen zu pflegen.

Begründung: Die Verkehrsgrünfläche ist bereits im Bestand vorhanden; sie wird in ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Trittsteinbiotop weitestgehend erhalten.

#### **M6 Pflanzbindung Laubbaum (Pfb)**

Der im Bebauungsplan dargestellte Bestandsbaum ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Bei Abgang ist er durch einen Baum der Pflanzliste 1 oder 2 zu ersetzen.

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Begründung: Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen kann der Baum geschädigt werden. Die Maßnahme dient dem Schutz und dem Erhalt des Baums.

#### **M7 Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ (Pfg)**

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Auf der Fläche sind insgesamt 9 einheimische Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 zu unterpflanzen. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Mindestqualität/Pflanzabstand:

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, Mindestabstand 8 bis 10 m

Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60 – 100 cm, Abstand ca. 1,5 m

Begründung: Die Grünfläche dient der Eingrünung des Gebiets, vor allem nach Süden, und stellt einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

#### 3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind die Schutzgüter Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit dem Baukörper, den Nebenanlagen, Straßen und Wegen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

##### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt ist eng verknüpft mit den vorliegenden Lebensräumen. Diese werden in Baden-Württemberg unterschiedlichen Biotoptypen zugeordnet. Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg [22], unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [20]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 3.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung gehen überwiegend sehr geringwertige, bisher als Acker genutzte Lebensräume durch Bebauung und Erschließung verloren. Zu einem geringen Teil wird eine Verkehrsgrünfläche überplant. Der größte Teil der Verkehrsgrünfläche, die auch Trittsteinfunktion wahrnimmt, mit dem Laubbaum, der sich im nördlichen Teile der Verkehrsgrünfläche befindet, kann erhalten werden.

Mit der randlichen Eingrünung aus Bäumen Sträuchern können neue Lebensräume geschaffen werden. Die übrigen Flächen sind bebaut oder asphaltiert; die Stellplätze können gepflastert werden.

Wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, kann der Eingriff für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen rechnerisch vollständig kompensiert werden. Es wird ein Überschuss von 7.250 Ökopunkten erreicht.

### Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg [22], die i. W. auf den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg basiert [21]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 3.2 dargestellt.

Für die Böden des Gebiets wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.610 m<sup>2</sup> vorbereitet. Betroffen sind hochwertige Löss-/Lösslehm-böden. Gemindert wird dieser Eingriff, indem die Stellplätze teilversiegelt ausgeführt werden. Angerechnet werden können die festgesetzten Stellplatzflächen von ca. 270 m<sup>2</sup>.

Ausgleichend wirken generell Maßnahmen, durch welche Bodenfunktionen aufgewertet bzw. verbessert werden. Als Kompensationsmaßnahme soll ein Teil des hochwertigen Oberbodens aus dem Baufeld zur Bodenverbesserung an anderer Stelle verwendet werden. Die Mächtigkeit der Auftragsschicht soll 20 cm betragen.

Der Auftrag darf nur auf Böden erfolgen, die eine insgesamt geringere Wertigkeit aufweisen. Diese Voraussetzungen werden z. B. von Böden zwischen Wurmlingen und Rottenburg, westlich der Landesstraße, sowie zwischen Wurmlingen und Oberndorf erfüllt. Es werden vorrangig Grundstücke ausgewählt, die sich im Eigentum der Stadt Rottenburg befinden. Für den Auftrag von Oberboden in der dargestellten Größenordnung ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens beantragt.

Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 14.965 Ökopunkten. Zur Kompensation soll zunächst schutzgutübergreifend der Überschuss Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt angerechnet werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 7.715 Ökopunkten soll über das Ökokonto der Stadt Rottenburg ausgeglichen werden.

#### 3.3.4 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg

Der nicht im Gebiet auszugleichende Eingriffe beim Schutzgut „Boden“ soll über das Ökokonto der Stadt Rottenburg ausgeglichen werden.

Beim Ökokonto wird das Defizit über den Wiederherstellungskostenansatz ausgeglichen [18], [28]. Dazu werden nachfolgend die Kosten ermittelt, die zur Wiederherstellung der verlorenen Funktionen des Naturhaushalts theoretisch notwendig werden. Hilfsweise kann auch eine Be-punktung des Defizits (Ökopunkte) erfolgen.

### Ermittlung der anzurechnenden Fläche

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ist i. W. anlagenbedingt, d. h. durch Bebauung und Versiegelung hochwertiger Ackerböden hervorgerufen. Die anzurechnende Fläche ergibt sich daher analog der Berechnung der zu kompensierenden Ökopunkte:

$$\begin{aligned} \text{Fläche [m}^2\text{]} &= \text{Defizit [Ökopunkten]} / 4 / \text{Wertstufe des Bodens} \\ &= 7.715 / 4 / 3,33 \\ &= 580 \text{ m}^2 \text{ (aufgerundet)} \end{aligned}$$

### Ermittlung der Wiederherstellungskosten

Anzurechnende Fläche: 580 m<sup>2</sup>

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen ist es notwendig, die Eingriffsfläche (= bebaute/versiegelte Fläche) zu entsiegeln.

Als Grundlage zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten „Entsiegelung“ wurden die in der folgenden Tabelle 4 aufgeführten Parameter verwendet:

Pos.	Beschreibung	Einzelkosten	Fläche	Gesamtkosten
			m <sup>2</sup>	
1	Grunderwerb*	10,00 €/m <sup>2</sup>	580	5.800,00 €
2	Entsiegelung	7,00 €/m <sup>2</sup>	580	4.060,00 €
		Summe netto		9.860,00 €
		Mwst. 19 %		1.873,40 €
		<b>Summe brutto</b>		<b>11.733,40 €</b>

\* Bodenrichtwerte Gemarkung Wurmlingen [29]

**Tabelle 4:** Ermittlung der Wiederherstellungskosten im Gebiet „Feuerwehrhaus“

Insgesamt ist zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet eine Zahlung von 11.733,40 € (brutto) auf das städtische Ökokonto erforderlich.

### **3.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Das derzeit genutzte Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Wurmlingen, in der Unterjesinger Straße 22, ist aus baulichen, statischen und funktionalen Gründen nicht sanierungsfähig. Es muss ein zeitgemäßer Neubau errichtet werden.

Ein Alternativstandort in der Pfäffinger Straße (Bauhof- und Feuerwehr in einem kompakten Gebäude) wurde aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter fortgeführt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Hinter den Gärten“, welches sich im Süden und Südwesten des Plangebietes anschließt, soll nun das für Wurmlingen dringend benötigte Feuerwehrhaus gebaut werden. Das Gebiet „Feuerwehrhaus“ ist im Flächennutzungsplan als geplantes Wohngebiet dargestellt.

Für das Gesamtareal „Hinter den Gärten“ wurde bereits am 15.05.2018 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der im östlichen Bereich an der Landesstraße L 372 das neue Feuerwehrhaus von Wurmlingen vorsah. Im Verlauf dieses Verfahrens wurden vom Landesamt für Denkmalpflege archäologische Grabungen gefordert. Für den Bereich des Feuerwehrhauses liegen die Ergebnisse dieser Grabungen bereits vor. Da der Bau des Feuerwehrhauses sehr dringlich ist, soll das Bebauungsplanverfahren für diese östliche Teilfläche separat weitergeführt werden.

Der Standort des neuen Feuerwehrhauses wurde von der Feuerwehr gutgeheißen. Er liegt verkehrsgünstig und zentral. Zuschnitt und Flächennutzungen sind unmittelbar mit dem Bedarf verknüpft. Im Ausrückfall soll die Feuerwehr direkt auf die Landesstraße ausfahren können; daher wurde eine Zufahrt vorgesehen. In allen anderen Fällen erfolgt die Erschließung über die Umlandstraße.

Ursprünglich war die dezentrale Versickerung von Regenwasser der Dachflächen vorgesehen. Diese Planung musste jedoch aufgegeben werden, da der Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet ist [17]. Das Gebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Ableitung des unbelasteten Regenwassers, nach der Einrichtung eines Trennsystems für das geplante Baugebiet „Hinter den Gärten“, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Auf eine Begrünung der Dachflächen wurde verzichtet, da die Dachflächen für eine PV-Anlage genutzt werden sollen und durch die Begrünung Ertragsinbußen befürchtet wurden.

### **3.5 Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung zum derzeitigen Verfahrensstand orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB [3]. Die Umweltprüfung integriert im weiteren Verfahren den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte anhand folgender Grundlagen:

- fachbezogene Ortsbegehung im Januar 2020 zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung
- Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes im Rahmen einer Relevanzprüfung und einer vertieften Untersuchung der Fledermausarten, der Vogelarten und der Totholzkäfer im Jahr 2017, mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
- Baugrundgutachten zur Erkundung des Untergrunds und der Deckschichtenmächtigkeit
- Immissionsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Umfeld

- vorhandener Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts, diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

### 3.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung und der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung. Die Flächen für die Verkehrsgrünfläche und die Pflanzgebote befinden sich in öffentlicher Hand. Dies ermöglicht eine entsprechende Kontrolle der Durchführung.

Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Tübingen) die Stadt Rottenburg am Neckar gem. § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans verfügt.

### 3.5.3 Zusammenfassung

Das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wurmlingen ist aus baulichen, statischen und funktionalen Gründen nicht sanierungsfähig. Daher soll am südlichen Ortsrand von Wurmlingen ein neues Feuerwehrhaus entstehen. Das Vorhaben soll planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ gesichert werden. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Das Plangebiet schließt an den südlichen Ortsrand von Wurmlingen, westlich der Landesstraße L 372 in Richtung Rottenburg an. Es hat eine Flächengröße von ca. 0,35 ha. Das Gebiet umfasst bisher vorwiegend ackerbaulich genutzte Flächen, einen Feldweg an der Nordgrenze sowie einen Abschnitt der Landesstraße.

Im Plangebiet ist der Neubau des Feuerwehrgebäudes mit Aufstellfläche, Pkw-Stellplätzen und Zu- und Abfahrt geplant. Am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand sind Pflanzgebote zur Eingrünung vorgesehen.

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gebiets „Feuerwehrhaus“ Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Nach der Flächenbilanz steigt die überbaubare Fläche um ca. 1.610 m<sup>2</sup>; die unbefestigten Flächen nehmen entsprechend ab. Erhebliche, d. h. schwerwiegende Auswirkungen bringen vor allem die Bebauung und die Neugestaltung der Erschließung mit sich. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan enthält dementsprechend die Festsetzungen und Empfehlungen, die der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. Diese betreffen den schonenden und ressourcensparenden Umgang mit den Böden im Gebiet, die Eingrünung des Gebiets mit Bäumen und Sträuchern, die Nutzung regenerativer Energien und den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm werden, wenn notwendig, geeignete Maßnahmen festgelegt.

Ein maßgeblicher Ausgleich für das Schutzgut Boden wird möglich, indem der nicht benötigte Oberboden aus dem Plangebiet zur Bodenverbesserung auf geeigneten, gemeindeeigenen Grundstücken mit Ackernutzung eingesetzt wird. Mit den vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit soll über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden. Dafür ist eine Zahlung von ca. 12.000 € (brutto) erforderlich.

HPC AG

Projektleiterin



Dr. Barbara Eichler  
Dipl.-Biologin

## **ANHANG 1**

### Literaturverzeichnis

## Literaturverzeichnis

- [1] 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)
- [2] 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- [3] Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuellen Fassung
- [4] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), mit letzten Änderungen
- [5] Bundesregierung (2017): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016, 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017
- [6] DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren mit Beiblatt 01.04.1977
- [7] DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, 1989-11
- [8] DIN 4150-2:1999-06 Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden
- [9] Faktor Grün (2017): Stadt Rottenburg am Neckar, Wurmlingen „Hinter den Gärten“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Bericht vom 12.04.2017, Rottweil
- [10] Faktor Grün (2017): Stadt Rottenburg am Neckar, Wurmlingen „Hinter den Gärten“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Bericht vom 06.12.2017, Rottweil, mit Fachgutachten zu Fledermäusen (Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz, Haigerloch) und planungsrelevanten Käferarten (Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB) Jochen Schünemann, Freiburg)
- [11] Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008
- [12] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7419 Herrenberg, mit Erläuterungen, Freiburg 1966
- [13] Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, in der aktuellen Fassung
- [14] Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797, Glied.-Nr.: 2139-1) , in der aktuellen Fassung
- [15] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998, BGBl I 1998, 502, in der aktuellen Fassung
- [16] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I Nr. 51, 2009, in der aktuellen Fassung
- [17] HPC AG (2018): Neubau Feuerwehrhaus, Rottenburg-Wurmlingen, Baugrund- und Gründungsgutachten. Rottenburg, Bericht Nr. 2184039(2) vom 20.12.2018

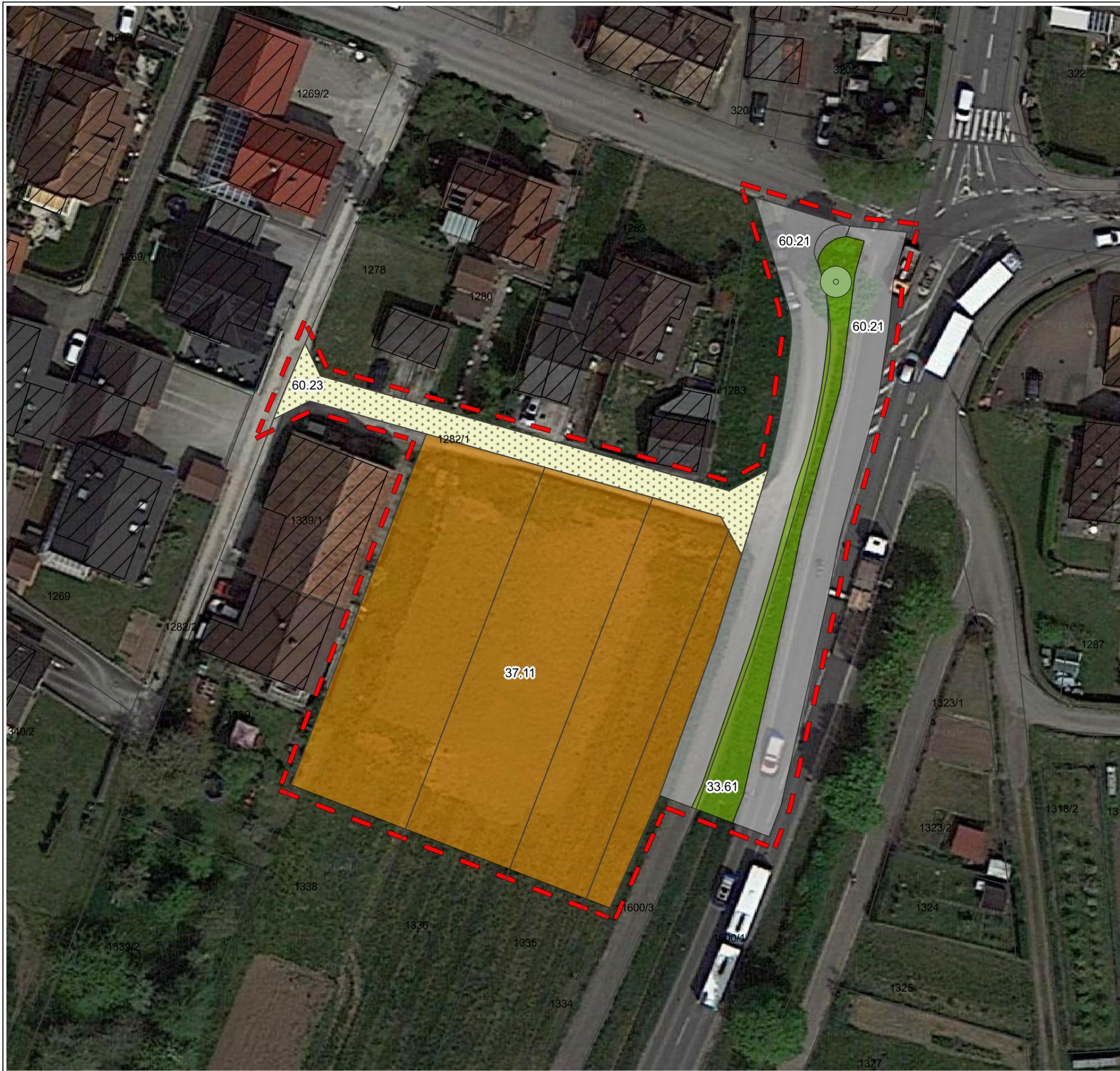
- [18] Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele: Öko-Konto Rottenburg - Konventionen zur Berechnung der Wiederherstellungskosten, Gutachten-Nr. IUB 02-RB-0197, Rottenburg, 18.10.2002
- [19] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005  
  
Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen 05/2016
- [20] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005
- [21] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe, Stand Dezember 2012
- [22] Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010
- [23] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2020): LGRB-Kartenviewer – Layer GeoLa BK50: Bodenkundliche Einheiten, <https://maps.lgrb-bw.de/> (abgerufen am 09.01.2020)
- [24] Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (2015): Freizeitlärmrichtlinie, Stand 06.03.2015
- [25] LEO Landeskunde entdecken online (2015): Naturräume in Baden-Württemberg: Schönbuch und Glemswald, Internetangebot, Download Mai 2019
- [26] Planungsbüro Schreiber: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Stuttgart, 1999
- [27] Regionalverband Neckar-Alb (2015): Regionalplan 2013, Mössingen, verbindlich 10. April 2015, einschließlich 1. Änderung Rohstoffe, genehmigt 27.06.2017; einschl. 2. Änderung, genehmigt 22.08.2017
- [28] Stadt Rottenburg am Neckar (2001): Öko-Konto-Modell Rottenburg am Neckar, Beiträge zur Stadtentwicklung Bd. 17
- [29] Stadt Rottenburg am Neckar: Bodenrichtwertkarte, <http://www.rottenburg.de/sixcms/detail.php?id=72545&Inav=21>, download Januar 2020
- [30] Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt: Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“, Entwurf, Stand 21.12.2019
- [31] Umweltministerium Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 31; Stuttgart, 1995
- [32] Umweltministerium Baden-Württemberg: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 10, Stuttgart, 1991
- [33] Umweltministerium Baden-Württemberg: Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 28. Stuttgart, 1994

- [34] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach: Gemeinsamer Flächennutzungsplan. Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen, Planfassung vom 09.08.2018
- [35] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), in der aktuellen Fassung
- [36] 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18.07.1991, in der aktuellen Fassung
- [37] 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)
- [38] Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. September 2013 (GBl. 2013, 389), in der aktuellen Fassung
- [39] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuellen Fassung

## **ANLAGE 1**

### Angaben zum Bestand

- 1.1 Bestandsplan Lebensräume/Arten, Maßstab 1 : 500
- 1.2 Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten,  
Maßstab 1 : 1.000
- 1.3 Schutzgut Boden, Maßstab 1 : 10.000



### Legende

— Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### Biotoptypen Bestand

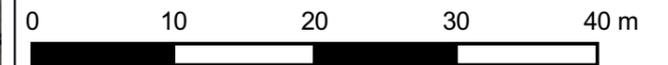
33.61 Verkehrsgrünfläche

37.11 Acker

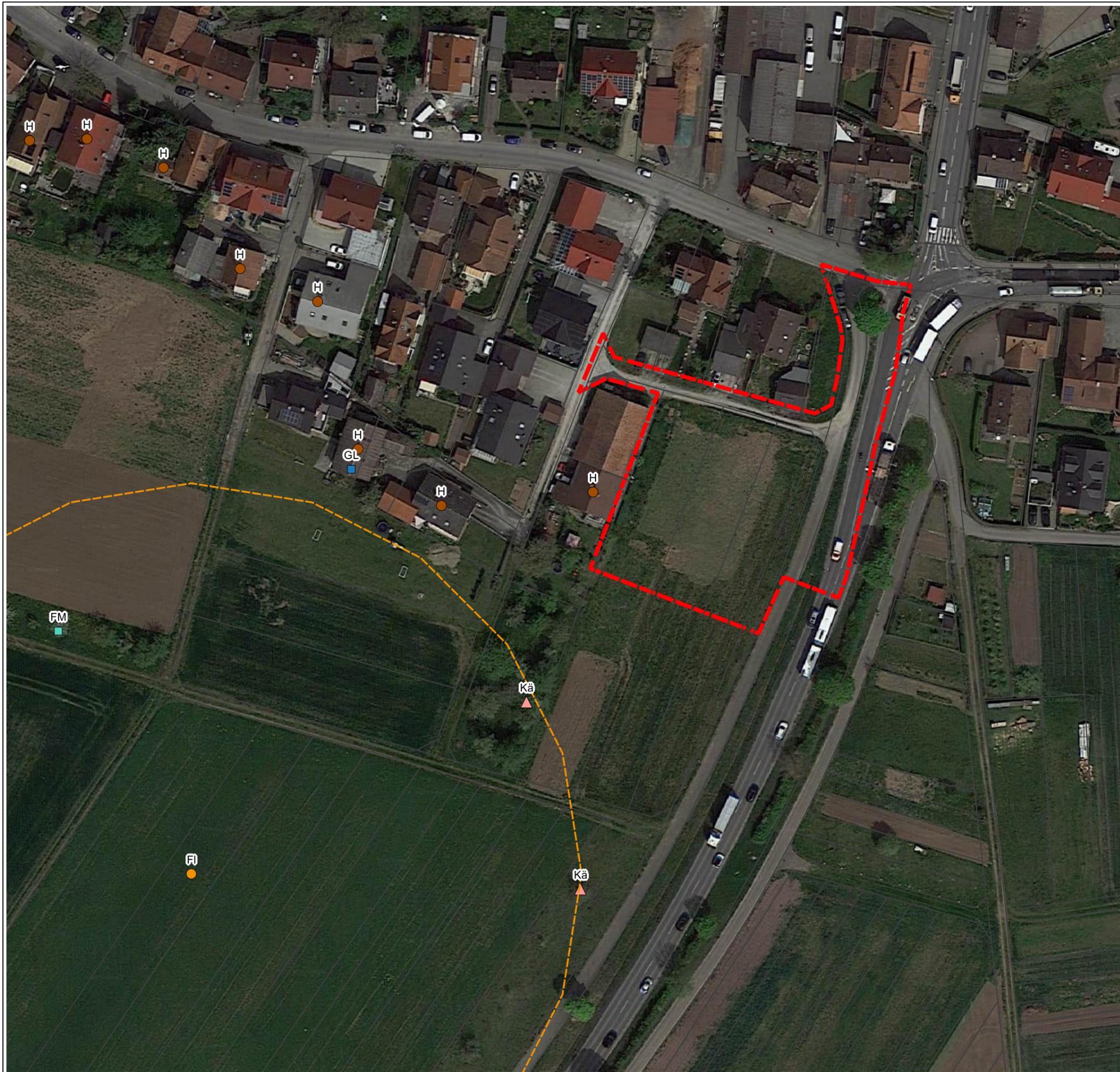
60.21 Straße, Weg (asphaltiert)

60.23 Schotterweg

45.30a Bestandsbaum



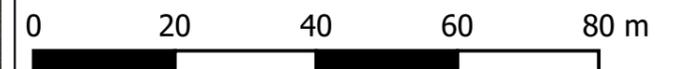
Projekt		Anlage:	1.1
Bebauungsplan "Feuerwehrhaus", Rottenburg-Wurmlingen		Maßstab:	1:500
Begründung Teil II: Umweltbericht		Proj.-Nr.:	2194575
		Name:	Datum:
Darstellung		Bearb.:	bei
Bestandsplan Lebensräume / Arten		gezeichnet:	bei 08.01.20
		geprüft:	rb 09.01.20
		A3	
Auftraggeber		Planverfasser	
Stadt Rottenburg		 <b>HPC</b> DAS INGENIEURUNTERNEHMEN	
		HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111	



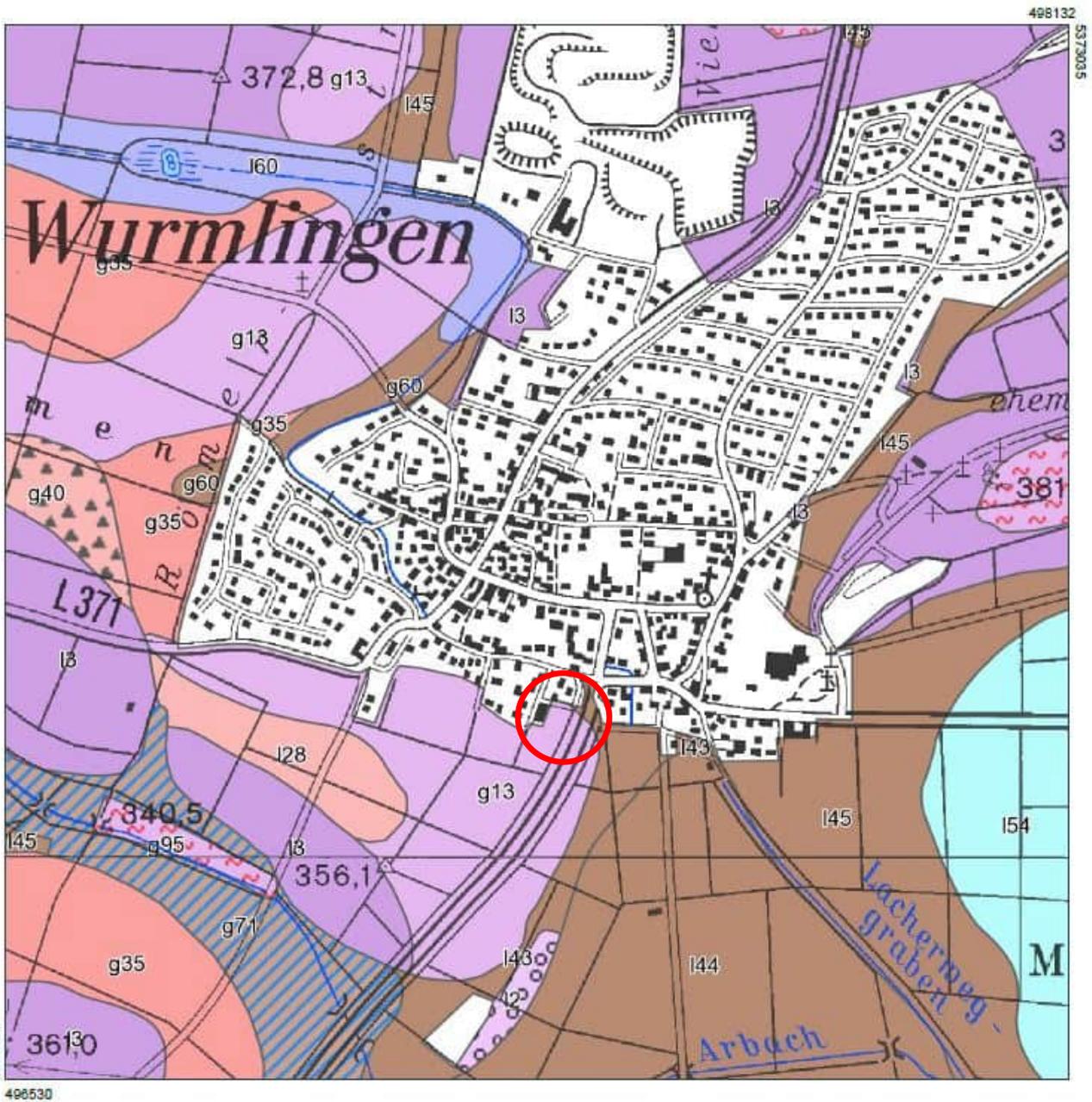
### Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Nachgewiesene Fortpflanzungsstätten 2017**
- Feldlerche
- Feldsperling
- Haussperling
- Graues Langohr
- Sonst. Fledermaus (i. W. Zwergfledermaus)
- ▲ besonders geschützte Totholzkäfer
- Radius 100 m um Revierzentrum Feldlerche

(Quelle: Faktor Grün, 2017)

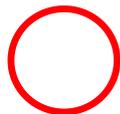


Projekt <b>Bebauungsplan "Feuerwehrhaus",          Rottenburg-Wurmlingen          Begründung Teil II: Umweltbericht</b>		Anlage:	1.2	
		Maßstab:	1:1.000	
		Proj.-Nr.:	2194575	
Darstellung <b>Fortpflanzungsstätten          artenschutzrechtlich relevanter Arten</b>		Name:	Datum:	
		Bearb.:	bei	
		gezeichnet:	bei	08.01.20
		geprüft:	rb	09.01.20
Auftraggeber <b>Stadt Rottenburg</b>		Planverfasser  <b>HPC</b> DAS INGENIEURUNTERNEHMEN <small>HPC AG          Schütte 12-16, 72108 Rottenburg          Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111</small>		



Quelle: LGRB Kartenviewer

## Legende



Lage des Plangebiets



g13 Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss



0 200 400 600 800 m



Projekt		Anlage:	1.3	
Bebauungsplan "Feuerwehrhaus", Rottenburg-Wurmlingen Begründung Teil II: Umweltbericht		Maßstab:	1:10.000	
		Proj.-Nr.:	2194575	
Darstellung		Name:	Datum:	
		Bearb.:	bei	
		gezeichnet:	bei	09.01.20
		geprüft:	rb	10.01.20
Plangröße:		A4		
Auftraggeber		Planverfasser		
Stadt Rottenburg		 <b>HPC</b> DAS INGENIEURUNTERNEHMEN		
HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111				

## **ANLAGE 2**

Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500



### Legende

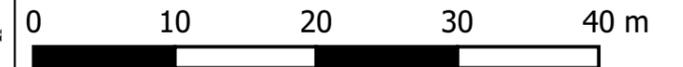
--- Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### Geplante Nutzung

- 33.61 Verkehrsgrünfläche
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (Pfg)
- 60.10/60.21 Gebäude, Aufstellplatz
- 60.21 Straße (asphaltiert)
- 60.22 Stellplätze, gepflastert
- Baugrenze

#### Baum Planung

- 45.30a Laubbaum, zu erhalten
- 45.30b Laubbaum, zu pflanzen



Projekt		Anlage:	2	
Bebauungsplan "Feuerwehrhaus", Rottenburg-Wurmlingen Begründung Teil II: Umweltbericht		Maßstab:	1:500	
		Proj.-Nr.:	2194575	
Darstellung Geplante Nutzung		Name:	Datum:	
		Bearb.:	bei	
		gezeichnet:	bei	13.01.20
		geprüft:	<b>rb</b>	13.01.20
Auftraggeber Stadt Rottenburg		Planverfasser		
		 <small>HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111</small>		

## **ANLAGE 3**

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- 3.1 Detailbilanz Biotoptypen
- 3.2 Detailbilanz Boden

**Detailbilanz Biotoptypen**

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3)

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Öko-punkte
Ackerfläche	2.210	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	gering	4	8.840
Verkehrsgrünfläche	250	33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	gering	6	1.500
	1 Stück	45.30a	Einzelbaum auf geringwertigen Standorten, mittl. StU 90 cm		6	540
Straßen und Wege	780	60.21	versiegelte Straße, Hofffläche	sehr gering	1	780
	250	60.23	Schotterweg	sehr gering	2	500
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.490</b>				<b>Summe</b>	<b>12.160</b>

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Fläche für Gemeinbedarf	1.190	60.10/ 60.21	Gebäude, asphaltierte Aufstellfläche	sehr gering	1	1.190
	270	60.22	Fläche mit Pflasterbelag (Stellplätze)	sehr gering	2	540
	650	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	mittel	14	10.332
	9 Stück	45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigen Standorten, mittl. StU 17 cm, angenommen: Zuwachs 65 cm		6	4.428
Verkehrsgrünfläche	200	33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	gering	6	1.200
	1 Stück	45.30a	Einzelbaum auf geringwertigen Standorten, mittl. StU 90 cm		6	540
Straßen und Wege	1.180	60.21	versiegelte Straße, Hofffläche	sehr gering	1	1.180
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.490</b>				<b>Summe</b>	<b>19.410</b>

**Bilanz**

**Eingriff = Ausgleichsbedarf**

**12.160**

**Ausgleich im Gebiet**

**19.410**

**Überschuss**

**7.250**

**Detailbilanz Schutzgut Boden**

(neu bebaute Flächen)

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3)

					<b>Kompensationsbedarf</b>	
<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>Fläche F</b>	<b>Zukünftige Nutzung</b>	<b>BvE</b>	<b>BnE</b>	<b>KB = F x (BvE-BnE)</b>	
	<b>max. ca. [m<sup>2</sup>]</b>		<b>Wertstufe</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>[Bodenwerteinheiten]</b>	<b>Ökopunkte</b>
Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus Löss	1.590	Überbauung, zusätzliche Versiegelung durch Hof- und Verkehrsflächen	3,33	0,00	5.295	21.179
	20	zusätzliche Teilversiegelung (Stellplätze)	3,33	0,50	57	226
<b>Summen KB</b>	<b>1.610</b>				<b>5.351</b>	<b>21.405</b>
					<b>Kompensationswirkung</b>	
<b>Minderung/Ausgleich</b>	<b>Fläche F</b>	<b>Zukünftige Nutzung</b>	<b>BnM</b>	<b>BvM</b>	<b>KW = F x (BnM-BvM)</b>	
	<b>max. ca. [m<sup>2</sup>]</b>		<b>Wertstufe</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>[Bodenwerteinheiten]</b>	<b>Ökopunkte</b>
Bodenverbesserung mit Oberboden aus dem Baufeld	1.610	Auftrag von Oberboden, Mächtigkeit 0,2 m (pauschal 4 Ökopunkte)	1,00	0,00	1.610	6.440
<b>Summen KW</b>	<b>1.610</b>				<b>1.610</b>	<b>6.440</b>
<b>E/A Bilanz (KB-KW)</b>						<b>-14.965</b>

Erläuterungen:

BvE	Bewertung vor dem Eingriff
BnE	Bewertung nach dem Eingriff
KB	Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE)
BnM	Bewertung nach der Maßnahme
BvM	Bewertung vor der Maßnahme
KW	Kompensationswirkung in Bodenwerteinheiten (BWE)



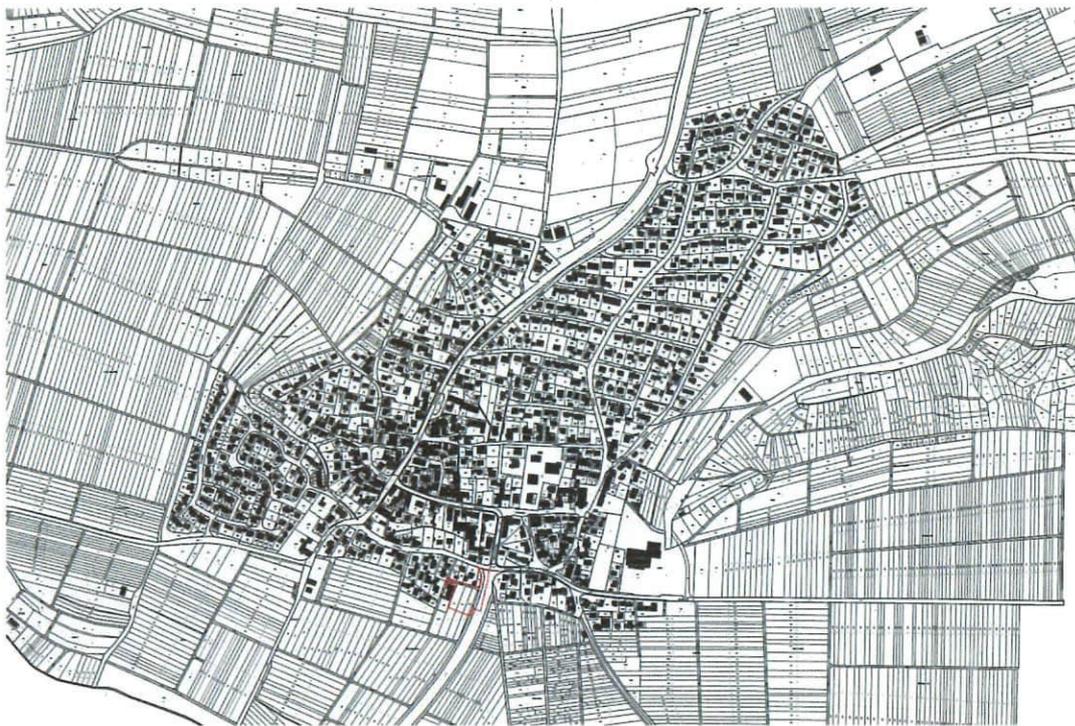
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
WURLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Feuerwehrhaus“

Textteil vom 13.01.2020 ergänzt 02.04.2020

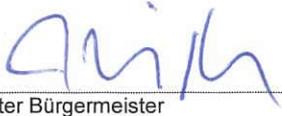
Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



### 1. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

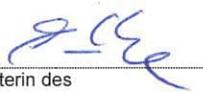
Rottenburg am Neckar, den 07.05.2020

  
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 12.06.2020



  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

12.06.2020

  
Leiterin des  
Stadtplanungsamtes

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Gemeindeordnung** für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161,186)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 9 Abs. 2 und 6 BauGB

**Fläche für den Gemeinbedarf**, Zweckbestimmung: Feuerwehrhaus

Zulässig sind der Feuerwehr dienende Gebäude und Einrichtungen sowie zugehörige Nebennutzungen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **2.1 Grundflächenzahl**

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von oberirdischen Stellplatzanlagen / Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze).

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO**

**Höhenlage** § 9 Abs. 3 BauGB

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird jeweils durch Planeintrag in m (Meter) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die im Plan festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m üNN.

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Haustechnische Anlagen / technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

GH siehe Planeinschrieb

## **3 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

## **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, ebenerdige Stellplätze (St), Carports (CP), Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports (CP) sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände.

Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

## **6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Entlang der L 372 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze § 12 (6) LBO sowie Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig.

## **7 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entlang der L 372 sind Zu- und Abfahrtsverbote und ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen (vgl. I. 12).

## **8 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.  
W = Wirtschaftsweg: 3,0 m

Öffentliche Grünflächen: Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Private Verkehrsflächen: --

## **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

### **9.1 Minderung/Minimierung der Versiegelung**

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrassen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.  
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M1)

## **9.2 Bodenschutz/Erhalt der Böden (M2)**

### **9.2.1 Bauarbeiten im Plangebiet**

Der Bodenaushub, mindestens jedoch der Oberboden, ist anteilig wieder auf den Baugrundstücken aufzubringen; er ist für Pflanzflächen zu verwenden.

Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten. (vgl. IV. 2 Kampfmittel und IV. 4 Bodenschutz)  
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M2a)

### **9.2.2 Bodenverbesserung außerhalb des Plangebiets**

Der Oberboden, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, soll, sofern nicht im Gebiet verwendbar, zur Bodenverbesserung außerhalb des Geltungsbereichs eingesetzt werden. Die Mächtigkeit der Auftragschicht soll in der Regel 20 cm betragen.

Der Auftrag darf nur auf Böden erfolgen, die eine geringere Wertstufe aufweisen. Geeignete Böden befinden sich z. B. zwischen Wurmlingen und Rottenburg sowie zwischen Wurmlingen und Oberndorf. Es werden vorrangig Grundstücke ausgewählt, die sich im Eigentum der Stadt Rottenburg befinden. Der abgetragene Oberboden wird, falls notwendig, am Ort der Bodenverbesserung fachgerecht zwischengelagert. Die erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung wird im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens beantragt.  
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.1 M2b)

## **9.3 Regenwassermanagement**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Geklärtes Wasser wird in die Vorflut geleitet.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in das Gewässer gelangen können, sind nicht zulässig.  
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M3)

## **9.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen.  
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M4)

## **9.5 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrünfläche“**

Im Straßenraum der L 372 wird eine öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche) ausgewiesen. Die Fläche ist mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und entsprechend der Lage innerhalb der Verkehrsflächen zu pflegen.  
(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M5)

## **9.6 Externe Ausgleichsmaßnahme**

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20 Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Ehehalde (Wegental) durchgeführt. Das Kostenäquivalent der schutzgutübergreifenden Maßnahme wird dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ Wurmlingen zugeordnet.

Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum:

Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg

Abgrenzung der Fläche siehe Planeinschrieb.

## **10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind von den Bauherren Anpflanzungen vorzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Schlussabnahme bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Vorhabens zu pflanzen.

### **10.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Ortsrandeingrünung (pfg)**

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf wird ein Pflanzgebot „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Auf der Fläche sind insgesamt 9 einheimische Laubbäume der Pflanzliste 2 (s. Ziffer IV.5) zu pflanzen und mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste 4 (s. Ziffer IV.5) zu unterpflanzen. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Mindestqualität/Pflanzabstand:

Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, Mindestabstand 8 bis 10 m

Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60 – 100 cm, Abstand ca. 1,5 m

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. IV. 5.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden. Wird ein Baum innerhalb einer Grünfläche gepflanzt gilt derselbe Flächenansatz.

(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M7)

**11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfb)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der im Bebauungsplan dargestellte Bestandsbaum ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Bei Abgang ist er durch einen Baum der Pflanzliste 1 oder 2 unter Ziffer IV.5.1 zu ersetzen.

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

(siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2 M6)

**12 Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

**12.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Bauherr bis zu einer Tiefe von 1,0 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlage

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt Seite 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 LBO

#### 1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung, diese sind zwingend zu begrünen. Die Pflicht zur Begrünung entfällt, wenn die Dachfläche vollflächig mit einer PV-Anlage/Solaranlage belegt wird.

Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 50% der Dachfläche mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste siehe Ziffer IV. 5). Die Aufbaustärke beträgt mindestens 10 cm.

Dachaufbauten auf flachen und flach geneigten Dächern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie unter Ziffer I. 2.3 beschrieben und Solaranlagen.

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

### 2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder nicht betrieblich genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

### 3. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 11 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Früh- bis hochmittelalterliche Siedlung Wurmlingen“ (ADAB-ID 110482796, WURM018-LD):

- 1968 wurde westlich der überplanten Fläche in 2m Tiefe eine Kulturschicht mit mittelalterlichen Siedlungsresten (Hüttenlehm, Keramik, Holzkohle) beobachtet.
- Bei der geophysikalischen Untersuchung des Areals im Jahr 2018 zeichneten sich im Nordteil der og. Flurstücke Anomalien mit einer Ausdehnung von 4-8m<sup>2</sup> ab, bei denen es sich um Grubenhäuser bzw. Gruben handeln dürfte.
- Bei Begehungen wurde 2018 – neben neuzeitlichen Metallfunden – karolingerzeitliche Keramik aufgelesen.
- Bei der Sondage 2018 wurden ein frühneuzeitlicher (?) Gebäudegrundriss, der in eine spätmittelalterliche kolluviale Schicht eingetieft war, sowie ein von dieser Schicht überlagertes hochmittelalterliches (?) Grubenhaus und Pfosten-gruben von Holzgebäuden dokumentiert.

Die Rettungsgrabungen in den Bereich „Rittergärten“ wurden 2019 abgeschlossen. Die Rettungsgrabungen für das Baugebiet (Hinter den Gärten) schließen sich nun an.

## IV. HINWEISE

### 1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergrung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 2. Kampfmittel

Generell können Kampfmittel im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde für das Plangebiet eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Baden-Württemberg, veranlasst. Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Krieglufbildern durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben (Aktenzeichen-Nr. 16-1115.8/TÜ-1787). Dies stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit dar, nach Kenntnisstand des KMBD sind jedoch insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

### 3. Baugrundgutachten

Für die Erschließung des Gebiets wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. HPC AG, Baugrund- und Gründungsgutachten – Neubau Feuerwehrhaus in Rottenburg am Neckar-Wurmlingen, Projekt -Nr. 2184039(2), Rottenburg am Neckar, 20.12.2018.

Der Baugrund besteht unterhalb des Oberbodens aus holozän überprägten Fließerden, die von mehreren Metern Löss bzw. Lösslehm unterlagert werden. Zur Tiefe folgen Verwitterungslehm sowie verwitterte Gipskeuperschichten.

#### Schichtenaufbau des Untergrunds

In den Baugrundaufschlüssen wurden folgende Bodenschichten angetroffen:

- Oberboden/Pflughorizont
- Fließerden (holozän überprägt)
- Löss, Lösslehm
- Verwitterungslehm
- Gipskeuper

Auf dem Baufeld wurde ein ca. 0,2 m mächtiger Oberboden bzw. ein bis zu ca. 60 cm tiefer Pflughorizont festgestellt. Im bodenmechanischen Labor wurde für diese Schichten ein Glühverlust von je ca. 6 % ermittelt. Die unterlagernden Schichten sind nachfolgend detailliert beschrieben.

#### Fließerden

In den Sondierungsgrabungen der Archäologen wurden mit Besiedlungsresten durchsetzte Schichten bis in Tiefen zwischen ca. 0,8 und 1,5 m GOK festgestellt. Die Konsistenz dieser Bodenschicht lag bei der örtlichen Ansprache im Bereich von steif. Die Baugrundaufschlüsse wurden bewusst in Bereichen ohne archäologische Befunde gelegt, weshalb hier die unterlagernden, natürlich anstehenden Schichten in der Tiefenlage von den archäologischen Grabungsergebnissen abweichen.

### Löss, Lösslehm

Die Löss- und Lösslehmablagerungen wurden in der Regel in steifer Konsistenz angetroffen. Die Färbung lässt sich mit beige bzw. hellbraun beschreiben. Die natürlichen Wassergehalte wurden im Labor zwischen ca. 13 und 21 % festgestellt. Gemäß DIN 18196 sind die Proben den leichtplastischen Tonen bzw. den mittelplastischen Tonen mit Gruppensymbolen TM und TL zuzuordnen. Die niedergebrachten Rammsondierungen zeigten in den Schlagzahldiagrammen im Bereich der Lössablagerungen Schlagzahlen von  $N_{10} = 1 - 2$  Schlägen.

### Verwitterungslehm

Zur Tiefe werden rotbraune Verwitterungslehme angetroffen. Diese bestehen größtenteils aus Schluff und sind der Bodenart TM zuzuordnen. Der Verwitterungslehm weist geringe Ton- und Sandbeimengungen auf. Vereinzelt wurden zur Tiefe Tonsteinstückchen im Verwitterungslehm festgestellt. Die Konsistenz des Verwitterungslehms wurde mit steif sowie steif – halbfest angesprochen. Der natürliche Wassergehalt der untersuchten Proben lag zwischen ca. 21 und 25 %. In den Verwitterungslehmen steigen die Schlagzahlen der Rammsondierungen auf  $N_{10} = 3 - 9$  Schläge an.

### Gipskeuper

Der Übergang zu den Gipskeuperschichten zeigte sich ab ca. 5 m u. GOK als verwitterter Tonstein in fester Konsistenz. Die Färbung ist mit grau bis braun zu beschreiben. Der natürliche Wassergehalt einer untersuchten Probe lag bei ca. 19 %. Die Rammsondierung wurde bei 6 m u. GOK mit Erreichen der Rammbarkeitsgrenze abgebrochen.

Die beiden schweren Rammsondierungen zeigten innerhalb der verwitterten Keuperschichten Schlagzahlen zwischen ca. 10 und 16 Schlägen. In Tiefen von 5,9 bzw. 6,0 m steigen die Schlagzahlen deutlich auf  $> 50$  Schläge an, was auf eine gering verwitterte bzw. angewitterte Zwischenlage schließen lässt. Die Sondierungen mussten alle innerhalb dieser Schicht aufgrund der fehlenden Rammbarkeit abgebrochen werden.

### Grundwasser, Bemessungswasserstand, Versickerung

In den bis max. 6,2 m u. GOK reichenden Aufschlüssen wurde kein Grundwasserzutritt angetroffen.

Das Baugebiet liegt außerhalb von Hochwasserüberschwemmungsgebieten.

Die bindigen Schichten (Lösslehm, Verwitterungslehm sowie verw. Gipskeuperschichten) haben anhand der Siebanalyse sowie nach Erfahrungswerten Durchlässigkeiten von  $k < 10^{-6}$  m/s. Zwischenlagen im Gipskeuper können lokal etwas höhere Durchlässigkeiten aufweisen.

Im Baufeld können durch die bindigen Böden zumindest zeitweise aufstauende Sickerwässer auftreten, die sich im Extremfall bis zur Geländeoberkante aufstauen.

Der Bemessungswasserstand für Bauvorhaben richtet sich nach dem maximal möglichen Wasserstand. Ohne Zusatzmaßnahmen liegt der Bemessungswasserstand aufgrund des aufstauenden Sickerwassers damit auf Geländeoberkante. Dies kann z.B. durch den Einbau von Sicherheitsdränagen mit Anschluss an eine freie Vorflut reguliert werden. Der Einbau von Sicherheitsdränagen ist nach Angaben der Stadt Rottenburg jedoch nicht zulässig. Das Sicker- und Stauwasser ist somit als regelmäßig auftretende, veränderliche Einwirkung als Bemessungssituation BS-P in der statischen Bemessung zu berücksichtigen.

Eine planmäßige und gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist bei den gering durchlässigen Böden nicht möglich.

Vorschläge zur Gründung von Bauwerken und die Gründungsempfehlung sind im Kapitel 9 aufgeführt.

Im Kapitel 10 (Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung) wird ausgeführt, dass erdberührende Bauteile gegen aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18 533 oder durch wasserundurchlässigen Beton (WU-Beton nach Betonrichtlinie) abzudichten sind.

#### **4. Bodenschutz**

Bei Bodenarbeiten sind entsprechend der Regelwerke und Richtlinien beachtlich (z.B. Bodenschutzverordnung, Bodenschutzgesetz, DIN-Normen).

Es sind verwertungs-/entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Im Vorfeld der Bauausführung ist mit den annehmenden Stellen abzuklären, in welchem Umfang Deklarationsanalysen erforderlich sind (s.o.).

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein "Baugrundgutachten" vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und - soweit erforderlich - durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

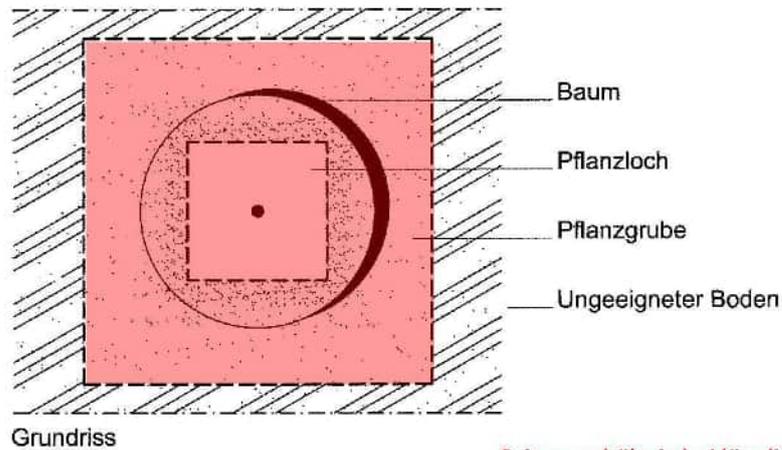
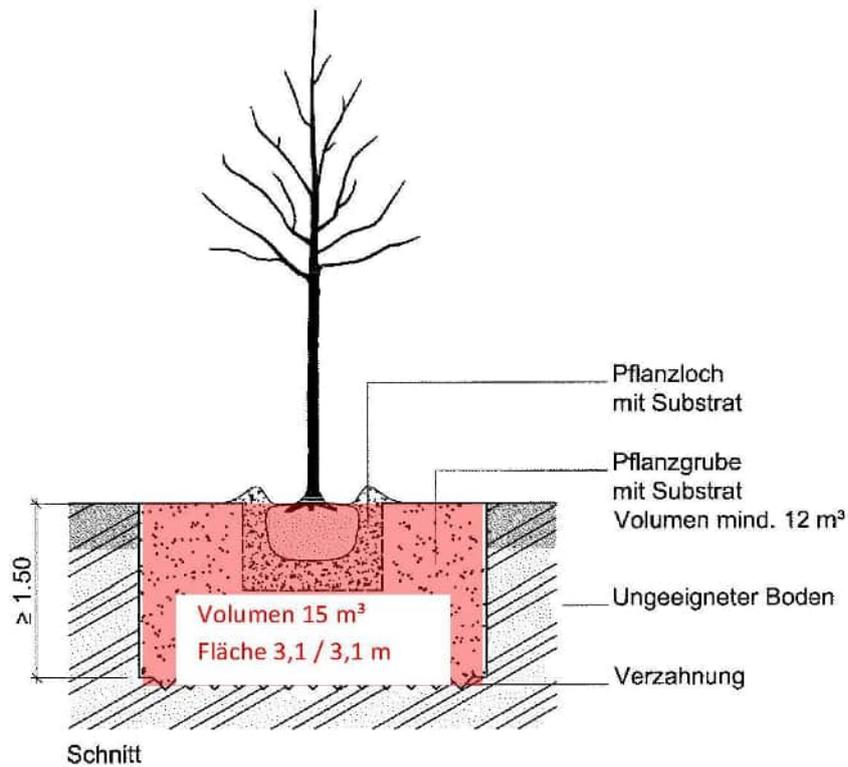
## 5. Pflanzlisten

Entsprechend den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die geforderten Anpflanzungen aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

<p><b><u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u></b></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Hängebirke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rotbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Esche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommerlinde</td></tr> <tr><td>Ulmus glabra</td><td>Bergulme</td></tr> <tr><td>Ulmus minor</td><td>Feldulme</td></tr> </table> <p>*Ausnahme für Straßenbäume</p>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Betula pendula	Hängebirke	Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ulmus glabra	Bergulme	Ulmus minor	Feldulme	<p><b><u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u></b></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wildapfel</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus domestica</td><td>Zwetschge</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus domestica	Zwetschge	Pyrus communis	Wildbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus domestica	Speierling																
Acer campestre	Feldahorn																																																								
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																																								
Betula pendula	Hängebirke																																																								
Carpinus betulus	Hainbuche																																																								
Fagus sylvatica	Rotbuche																																																								
Fraxinus excelsior	Esche																																																								
Quercus robur	Stieleiche																																																								
Quercus petraea	Traubeneiche																																																								
Tilia cordata	Winterlinde																																																								
Tilia platyphyllos	Sommerlinde																																																								
Ulmus glabra	Bergulme																																																								
Ulmus minor	Feldulme																																																								
Acer campestre	Feldahorn																																																								
Malus sylvestris	Wildapfel																																																								
Prunus avium	Vogelkirsche																																																								
Prunus domestica	Zwetschge																																																								
Pyrus communis	Wildbirne																																																								
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																								
Sorbus torminalis	Elsbeere																																																								
Sorbus domestica	Speierling																																																								
<p><b><u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u></b></p> <p><u>Zwetschgen</u></p> <p><u>Walnuss</u></p> <p><u>Äpfel (Sortenauswahl)</u></p> <table border="0"> <tr><td>Berlepsch</td><td>Gravensteiner</td></tr> <tr><td>Brettacher</td><td>Hauxapfel</td></tr> <tr><td>Bittenfelder Sämling</td><td>Jakob Fischer</td></tr> <tr><td>Bohnapfel</td><td>Kaiser Wilhelm</td></tr> <tr><td>Boskop</td><td>Klarapfel</td></tr> <tr><td>Gewürzluiken</td><td>Landsberger Renette</td></tr> <tr><td>Glockenapfel</td><td>Oldenburger</td></tr> </table> <p><u>Birnen (Sortenauswahl)</u></p> <table border="0"> <tr><td>Alexander Lukas</td><td>Oberösterreichische Weinbirne</td></tr> <tr><td>Gelbmöstler</td><td>Pastorenbirne</td></tr> <tr><td>Gellerts Butterbirne</td><td>Schweizer Wasserbirne</td></tr> <tr><td>Gräfin von Paris</td><td>Stuttgarter Geishirtle</td></tr> <tr><td>Grüne Jagdbirne</td><td>Williams Christbirne</td></tr> <tr><td>Gute Luise</td><td></td></tr> </table> <p><u>Kirschen (Sortenauswahl)</u></p> <p>„Knorpelkirsche“, „Große Schwarze Kirsche“, „Hedelfinger“</p> <p>Die Gehölze sollen als kleinwüchsige oder mittelstark wachsende Sorten gepflanzt werden.</p>	Berlepsch	Gravensteiner	Brettacher	Hauxapfel	Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer	Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Boskop	Klarapfel	Gewürzluiken	Landsberger Renette	Glockenapfel	Oldenburger	Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne	Gelbmöstler	Pastorenbirne	Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne	Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle	Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne	Gute Luise		<p><b><u>Pflanzliste 4: Sträucher</u></b></p> <table border="0"> <tr><td>Amelanchier laevis</td><td>Felsenbirne</td></tr> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus laevigata</td><td>Zweigrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Kriechrose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Traubenholunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gewöhnlicher Schneeball</td></tr> </table>	Amelanchier laevis	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Kriechrose	Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Traubenholunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Berlepsch	Gravensteiner																																																								
Brettacher	Hauxapfel																																																								
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer																																																								
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm																																																								
Boskop	Klarapfel																																																								
Gewürzluiken	Landsberger Renette																																																								
Glockenapfel	Oldenburger																																																								
Alexander Lukas	Oberösterreichische Weinbirne																																																								
Gelbmöstler	Pastorenbirne																																																								
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne																																																								
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle																																																								
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne																																																								
Gute Luise																																																									
Amelanchier laevis	Felsenbirne																																																								
Cornus mas	Kornelkirsche																																																								
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																																								
Corylus avellana	Hasel																																																								
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																								
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																																								
Ligustrum vulgare	Liguster																																																								
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																																								
Prunus spinosa	Schlehe																																																								
Rosa arvensis	Kriechrose																																																								
Rosa canina	Hundsrose																																																								
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																								
Sambucus racemosa	Traubenholunder																																																								
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																																								
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball																																																								
<p><b><u>Pflanzliste 5: Kletterpflanzen</u></b></p> <table border="0"> <tr><td colspan="2">Kletterpflanzen</td></tr> <tr><td>Clematis vitelba</td><td>Waldrebe</td></tr> <tr><td>Clematis montana „Rubens“</td><td>Waldrebe</td></tr> <tr><td>Clematis tangutica</td><td>Waldrebe</td></tr> <tr><td>Hedera helix</td><td>Efeu</td></tr> <tr><td>Lonicera heckrottii</td><td>Geißblatt</td></tr> <tr><td>Lonicera tellmanniana</td><td>Geißblatt</td></tr> <tr><td>Parthenocissus tricuspidata</td><td>Wilder Wein</td></tr> <tr><td>Polygonum auberti</td><td>Kletterknöterich</td></tr> <tr><td>Wisteria sinensis</td><td>Blauregen</td></tr> <tr><td colspan="2">Kletterrosen</td></tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>* Ausnahmsweise können für Straßenbäume auch Baumsorten aus dem veröffentlichten Arbeitspapier „Anforderungen an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege“, Hrsg. Stadt Rottenburg am Neckar, Baudezernat, 2017 verwendet werden.</p> </div>		Kletterpflanzen		Clematis vitelba	Waldrebe	Clematis montana „Rubens“	Waldrebe	Clematis tangutica	Waldrebe	Hedera helix	Efeu	Lonicera heckrottii	Geißblatt	Lonicera tellmanniana	Geißblatt	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	Polygonum auberti	Kletterknöterich	Wisteria sinensis	Blauregen	Kletterrosen																																			
Kletterpflanzen																																																									
Clematis vitelba	Waldrebe																																																								
Clematis montana „Rubens“	Waldrebe																																																								
Clematis tangutica	Waldrebe																																																								
Hedera helix	Efeu																																																								
Lonicera heckrottii	Geißblatt																																																								
Lonicera tellmanniana	Geißblatt																																																								
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein																																																								
Polygonum auberti	Kletterknöterich																																																								
Wisteria sinensis	Blauregen																																																								
Kletterrosen																																																									

Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

## 5.1 Ausführung Baumbest/Pflanzgrube



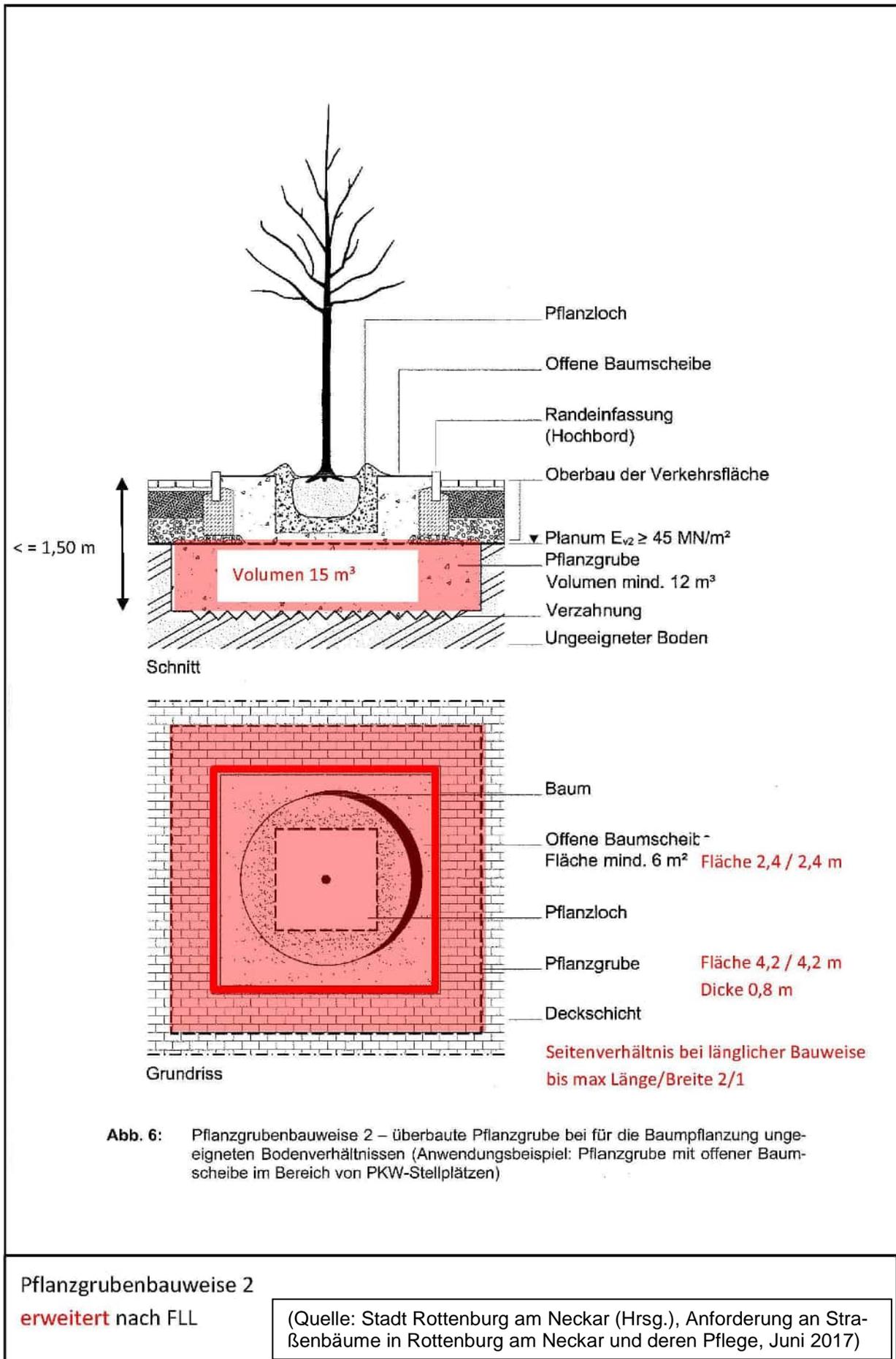
Seitenverhältnis bei länglicher Bauweise  
bis max Länge/Breite 2/1

Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

### Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar (Hrsg.), Anforderung an Straßenbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Juni 2017)



**6. Dachbegrünung**

Hinsichtlich Schichtaufbau und Begrünungstechnik sowie Artenauswahl können die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau sowie die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) verwendet werden, welche auf der Auswertung langjähriger Versuchsreihen beruhen.

**7. Einsatz energiesparender und insektenschonender Lampen und Leuchten**

Es sollte darauf geachtet werden, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

**8. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Bereich des Straßenkörpers der L 385 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 385 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.

**9. DIN Normen/ Einsehbarkeit**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

**10. Lärmschutz**

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 372, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 372 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“, Gemarkung Wurmlingen des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS Manfred Spinner, Riedlingen A\_\_\_\_, Stand Januar 2020 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

## **Stadt Rottenburg am Neckar**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Feuerwehrhaus" in Wurmlingen**

#### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

##### Inhaltsübersicht

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden  
anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant auf den Teilgrundstücken Flurstück Nr. 1334, 1335, 1336 und 1338 (künftig: Uhlandstraße 11) im Ortsteil Wurmlingen den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Errichtung von 18 Stellplätzen.

Das derzeit genutzte Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Abteilung Wurmlingen in der Unterjesinger Straße 22 ist aus baulichen, statischen und funktionalen Gründen nicht sanierungsfähig. Der prekäre Zustand des bestehenden Feuerwehrhauses in Wurmlingen erfordert dringend den Bau eines neuen zeitgemäßen Gebäudes.

Das Plangebiet mit rd. 0,35 ha liegt am südlichen Ortseingang, westlich der Landesstraße L 372 aus Richtung Rottenburg kommend. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen der Parzellen Flst. Nrn. 1282/1, 1334, 1335, 1336, 1338, 1600/1 (L372) und 1600/3.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Teilbereiche sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wege dargestellt. Westlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und sind im Umweltbericht (siehe hierzu auch Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. Erheblich nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen lassen sich nicht feststellen. Da das Gebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans unbebaut ist, sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan umzusetzen.

### Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Feuerwehrgebäudes werden die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr und damit die Aufgabe des Schutzes der Bevölkerung bei Bränden, Unfällen, Überschwemmungen und ähnlichen Ereignissen Hilfe zu leisten, d.h. Menschen, Tiere und Sachwerte zu retten, zu löschen, zu bergen und zu schützen, wobei der Menschenrettung die oberste Priorität zukommt.

Zur Beurteilung der Emissionen und Immissionen im Umfeld und im Plangebiet wurde eine Immissionsprognose erstellt. Die Emissionen der L 372 sind zu beachten. Immissionen im Umfeld des Plangebiets sind zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten.

Auf dem Gelände der Feuerwehr ist kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen. Für Übungen auf dem Gelände selbst werden Schutzausrüstungen vorgehalten. Nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die Zugänglichkeit der Flächen zwischen Ortsrand und freier Feldflur in Richtung Rottenburg, über den parallel zur L 327 verlaufenden Wirtschaftsweg, bleibt erhalten. Maßgebliche Veränderungen der Erholungssituation sind nicht gegeben.

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zukünftig soll im Plangebiet ein Feuerwehrgebäude mit entsprechender Infrastruktur errichtet werden. Die Erschließung wird geringfügig ausgebaut. Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Versiegelung von Teilflächen zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege). Dadurch gehen i.W. Lebensräume verloren, die eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung aufweisen. Dies betrifft auch ihr spezifisches, an diese Standorte gebundenes Arteninventar. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Flächen zur Eingrünung). Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht gegeben.

### Boden

Die geplanten Baumaßnahmen im Gebiet, d.h. das Erstellen des Feuerwehrgebäudes und sonstiger versiegelter Bereiche, haben teilweise erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. In neu versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig.

In teilversiegelten Bereichen, wie den Pkw-Stellplätzen, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden.

Innerhalb der Pflanzflächen, die nicht überbaut und befestigt werden, können die Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden, wenn die einschlägigen Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden eingehalten werden. Dies ist im vorliegenden Fall anzunehmen, da bereits ein bodenschonender Abtrag des Oberbodens im Rahmen der archäologischen Untersuchungen stattfand.

### Wasser

Auch gering durchlässige Grundwasserleiter tragen zur Grundwasserneubildung bei. In flächig versiegelten Bereichen des Gebiets, d.h. vor allem unter dem Gebäude und den neu versiegelten Straßen-, Wege- und Hofflächen, ist somit unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Betroffen ist eine Fläche von insgesamt ca. 1.610 m<sup>2</sup>.

In teilversiegelten Bereichen der Stellplätze kann ein Teil des auftreffenden Regenwassers versickern. Die teilversiegelte Fläche steigt um ca. 20 m<sup>2</sup> auf 270 m<sup>2</sup> an.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert werden. Eine Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht möglich. Um Schadstoffeinträge in den Vorfluter zu vermeiden, sind für die Dachflächen metallene Materialien nur zulässig, wenn sie beschichtet sind.

Insgesamt sind, auch vor dem Hintergrund der geringen Fläche des Plangebiets, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

### Klima und Luft

Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, das zur Durchlüftung von Wurmlingen beiträgt. Mit der Bebauung des Gebiets verliert der nun als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Teil des Plangebiets sein Kaltluftbildungspotenzial fast vollständig.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird nur mit einem Gebäude bebaut und weist Freiflächen auf. Die südlich von Wurmlingen gebildete Kaltluft kann weiterhin in Richtung Ortschaft gelangen.

### Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8 m; sie liegt damit im Bereich der Ortsrandbebauung. Das Gebiet soll in offener Bauweise bebaut werden.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist eine Eingrünung geplant. Sie stellt vorübergehend, bis zur Verwirklichung des Wohngebiets „Hinter den Gärten“, die zukünftige Grenze der Ortschaft dar. Weitere Pflanzflächen sollen an der Landesstraße angelegt werden.

Das Gebiet passt sich in die Bebauungslücke zwischen Ortsrandbebauung und Landesstraße ein. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Landschaftsbild abzuleiten.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen ist mit umfangreichen archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die als Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG gelten und der Erhaltungspflicht nach §6 DSchG unterfallen. Das Bauvorhaben, insbesondere die Unterkellerung werden zur unwiederbringlichen Zerstörung geschützter Denkmalsubstanz führen.

Um dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zu genügen und das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen, bedarf es daher zum wenigstens Erhalt des Dokumentenwerts der zu erwartenden Befunde und Funde für künftige Generationen vor Beginn der Baumaßnahmen einer archäologischen Rettungsgrabung, mit der die Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Die Rettungsgrabung wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar beauftragt. Die Befunde und Funde sind gesichert, das Baufeld ist zur Bebauung freigegeben.

#### Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)

Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen

Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima), Bewuchs als landschaftsprägender Faktor und als Nahrungsflächen des Menschen (Acker) und der Tierwelt (u. a. Vögel, Fledermäuse)

Die genannten Wechselwirkungen innerhalb der überplanten Fläche ist teilweise bereits durch intensive Nutzung gestört (Ackernutzung). Weitere Störungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten.

#### Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG sind die Schutzgüter Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i.W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit dem Baukörper, den Nebenanlagen, Straßen und Wegen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Im Plangebiet ist der Neubau des Feuerwehrgebäudes mit Aufstellfläche, Pkw-Stellplätzen und Zu- und Abfahrt geplant. Am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand sind Pflanzgebote zur Eingrünung vorgesehen.

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gebiets „Feuerwehrhaus“ Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Nach der Flächenbilanz steigt die überbaubare Fläche um ca. 1.610 m<sup>2</sup>; die unbefestigten Flächen nehmen entsprechend ab. Erhebliche, d.h. schwerwiegende Auswirkungen bringen vor allem die Bebauung und die Neugestaltung der Erschließung mit sich. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan enthält dementsprechend die Festsetzungen und Empfehlungen, die der Vermeidung, der Minderung sowie dem Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dienen. Diese betreffen den schonenden und ressourcensparenden Umgang mit den Böden im Gebiet, die Eingrünung des Gebiets mit Bäumen und Sträuchern, die Nutzung regenerativer Energien und den Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm werden, wenn notwendig, geeignete Maßnahmen festgelegt.

Ein maßgeblicher Ausgleich für das Schutzgut Boden wird möglich, indem der nicht benötigte Oberboden aus dem Plangebiet zur Bodenverbesserung auf geeigneten, gemeindeeigenen Grundstücken mit Ackernutzung eingesetzt wird. Mit den vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit soll über das städtische Ökokonto ausgeglichen werden. Dafür ist eine Zahlung von ca. 12.000 € (brutto) erforderlich.

#### Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:

Zur Kompensation wird schutzgutübergreifend gearbeitet.

Zur Verbesserung von Lebensräumen von charakteristischen und seltenen Arten im Biotopverbund trockener bis mittlerer Standorte wurden 2019/20

Erstmaßnahmen der Offenlegung und -haltung auf städtischen (Teil-)Flächen im Trichter-Ehehalde (Weggental) durchgeführt.

Das Kostenäquivalent wird dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“ Wurmlingen zugeordnet.

Es handelt sich um Flächen in städtischem Eigentum.

Parzellen Flst.Nrn 5083, 5097, 5082, 5079/2, 5081, Gemarkung Rottenburg

Die Maßnahme wurde ganz aktuell im November 2019 bis Januar 2020 durchgeführt.

Die verbliebene (Rest-)Maßnahme (sprich Restsumme von knapp 8.000 Euro) kann einem anderen Projekt zugeordnet werden; diese verbleibt vorerst im Ökokonto-Maßnahmenpool.

#### Bodenmanagement

Der Oberboden (Humus) aus dem Bebauungsplangebiet wurde gesondert im Bereich des geplanten Baugebiets „Hinter den Gärten“ gelagert. Ein Teil wird wieder im Bebauungsplangebiet zur Gestaltung der Freiflächen eingebaut.

Der verbleibende Teil des Oberbodens soll dann zur Bodenverbesserung auf gemeindeeigenen Grundstücken mit Ackernutzung eingesetzt werden. Diese Maßnahme soll jedoch im Zusammenhang mit der anstehenden Baugebietsentwicklung „Hinter den Gärten“ angegangen werden. Für die Sondierungs- und Grabungsarbeiten im Rahmen der archäologischen Denkmalpflege wurde auch im geplanten Baugebiet „Hinter den Gärten“ der Oberboden abgetragen und gesondert gelagert. Das Bebauungsplanverfahren „Hinter den Gärten“ soll nun, nachdem die Grabungsarbeiten abgeschlossen sind, fortgeführt werden.

Bis dahin sind dann auch die Eignung der städtischen Flächen sowie die Pachtverhältnisse geklärt.

### **3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Abstimmungsgespräche mit der Straßenbaubehörde und die Beteiligung des Landratsamts und des Regierungspräsidiums im bereits laufenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Die Stadt Rottenburg am Neckar leitete dann das Bebauungsplanverfahren ein, um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern.

Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 10.02.2020 bis einschließlich 12.03.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 04.02.2020 im o.g. Zeitraum statt.

Von behördlicher Seite erfolgten fünf Rückmeldungen:

1. Deutsche Telekom: Anzeige Baubeginn beim Bauherrens-service
2. Regionalverband Neckar-Alb: keine Bedenken
3. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund
4. Regierungspräsidium Tübingen: keine Bedenken
5. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
  - Umweltbericht / Umweltprüfung: Erfordernis der Zuordnung eine Maßnahme für die Ausgleichzahlung an das Ökokonto, Bodenmanagement auf städtischen Flächen
  - Artenschutz: Vorschlag zur Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel und Quartieren für Fledermäuse am Gebäude und Umfeld des Vorhabens
  - Schutzgebiete und sonstige Vorrangflächen des Naturschutzes sind nicht betroffen
  - Abteilung Landwirtschaft weist auf die gute Qualität der Böden hin, Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, der Ausgleich über das Ökokonto wird begrüßt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Sachverhalte bekannt wurden, die einer Entwicklung des Baugebiets für das Feuerwehrhaus grundsätzlich entgegenstehen.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Beratungen im Ortschaftsrat Wurmlingen und die Einwohnerversammlung am 15.10.2019 erfolgt.

Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 10.02.2020 bis einschließlich 12.03.2020 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind drei gleichlautende Stellungnahmen eingegangen.

1. Bebauungsplanverfahren: Kritik am §13b BauGB-Verfahren  
Es handelte sich lediglich um den Aufstellungsbeschluss, das Verfahren wurde auf das Regelverfahren gem. § 2 (1) BauGB umgestellt; die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Rahmen der öffentlichen Beratung im Ortschaftsrat 26.04.2018 sowie der Bürgerversammlung im Oktober 2019; die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Februar / März 2020.
2. Übergeordnete Planung: Entwicklungsgebot verletzt  
Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfen Abgrenzungen, Gemeinbedarfseinrichtungen sind zudem innerhalb von Wohnbau- und gemischten Bauflächen zulässig. Nach aktueller Rechtsprechung sind kleinere Feuerwehrhäuser auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Sowohl das LRA als auch das RP Tübingen haben die in der Begründung dargelegte Einschätzung nicht beanstandet.
3. Lärmgutachten: Ruhezeitenzuschlag (tags) bei den Proben ist zu berücksichtigen; Nebennutzungen (bspw. Versammlungen, Sonderveranstaltungen, Geburtstagsfeiern) sind ebenfalls zu beurteilen; Parkplatzsuchverkehr bei Sonderveranstaltungen; Störungen durch den Aufenthalt von Menschen im Freien (nachts), Zahl der Einsätze bei Veranstaltungen im Dorf. Lärmwerte der TA-Lärm wird im Zeitraum nachts überschritten. Lage der Stellplätze, Verkehrslärm der L°372 ist gesondert zu betrachten, Martinshorn, Auswirkungen der Nutzung auf die Wohngebäude östlich der L 372.  
Die zulässigen Lärmwerte tags sind auch bei Beachtung des Ruhezeitenzuschlags deutlich unterschritten. Im Feuerwehrgebäude finden Schulungen sowohl für die Mitglieder der Feuerwehr aller Altersklassen statt. Im Vordergrund steht in erster Linie die Gewährleistung der Einsatzfähigkeit der Wehr im Ernstfall; die Zulässigkeit von Nebennutzungen wird im Rahmen der Baugenehmigung bestimmt und kann durch Auflagen geregelt werden, jedoch ausschließlich für die Nutzungen, die auch tatsächlich entsprechend der Baubeschreibung beantragt werden. Wenn der Betrieb aufgenommen ist wird sich zeigen, ob es im Nachtzeitraum durch Nebennutzungen tatsächlich zu

Störungen kommt, dann ist darauf entsprechend zu reagieren, gegenwärtig ist jedoch bei bestimmungsgemäßer Nutzung nicht davon auszugehen, dass es Beeinträchtigungen geben wird.

Die Stellplätze können nicht verlegt werden (kein Kreuzen der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge), die kurzzeitigen Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen hinsichtlich Pkw und Lkw in Mischgebieten erfüllt. Da der Platz nicht täglich angefahren wird und wenn, dann nur vom gleichen Personenkreis, gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – wie in jeder Nachbarschaft.

Die Lärmemissionen der L 372 sind vorhanden und bestimmen das Lärmgeschehen. Die zusätzlichen Auswirkungen durch den Betrieb des Feuerwehrhauses sind untergeordnet und betreffen wenige Zeiten. Durch den Neubau der B 28 kann hoffentlich eine Reduzierung des Lärms von der L 372 erreicht werden. Damit entspannt sich die Situation insgesamt.

Die beim Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Pegelwerte können zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten führen. Diese Überschreitungen sind regelmäßig als zumutbar zu betrachten, da der Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts benutzt werden, um Menschenleben zu retten und Gefahren abzuwenden. Für den Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts wurde eigens ein Sonderrecht geschaffen.

Die östlich angrenzende Bebauung ist rd. 70 m vom Standort des Feuerwehrhauses getrennt durch eine stark befahrene Straße. Die Lärmemissionen der L 372 sind vorhanden und bestimmen das Lärmgeschehen. Die zusätzlichen Auswirkungen durch den Betrieb des Feuerwehrhauses sind untergeordnet und betreffen wenige Zeiten.

4. Anschluss der Feuerwehr an die L 372: Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 372, Berücksichtigung der Umbauarbeiten für Umleitungsstrecke Neubau B 28, schwierigere Zufahrt von vorhandene Hofausfahrten, Verlegung der Alarmausfahrt ins geplante Neubaugebiet und der Ortsumfahrung zu kombinieren.

Bereits im Vorgriff auf die Bauleitplanung wurde die Straßenanbindung mit dem zuständigen Regierungspräsidium abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Sobald die B 28 neu in Betrieb ist, wird der alte Zustand der Ortsdurchfahrt Wurmlingen wieder hergestellt. Zuständig für die Aufbauarbeiten war und ist das Regierungspräsidium. Bzgl. der Hofein-/ausfahrten wurde bereits vor Jahren mit der Lückenampel darauf reagiert – diese funktioniert gut.

Die Frage einer Ortsumfahrung südlich von Wurmlingen wurde vor vielen Jahren bereits geprüft und beantwortet. Sie wurde nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die Anregung wurde im Zusammenhang mit der Erschließung der Wohnbauentwicklung „Hinter den Gärten“ geprüft. Eine Zufahrt zur Feuerwehr wird zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, im Einsatzfall sollen sich jedoch die Verkehrsströme der ankommenden Fahrzeuge und der Einsatzfahrzeuge nicht kreuzen. Die Zufahrt und Stellplatzflächen ist daher für den Übungsbetrieb von Belang.

5. Sicherheit für Verkehrsteilnehmer auf der künftigen Erschließungsstraße zum Feuerwehrgebäude: bleibt der Weg für Fuß-, Rad-, landwirtschaftlicher Verkehr nutzbar, Begegnungsverkehre ohne Gefährdung

Die Grundstücksbreite des Feldweges beträgt heute rund 5 Meter. Die befestigte Fläche einschließlich Bankette beträgt rund 4,5 m und ist somit mit der eines Wohnweges nach der Richtlinie für die Anlagen von Staatsstraßen RAS 06 vergleichbar.

Auch hier ist in Ausnahmefällen mit der Befahrung von Müllfahrzeugen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen zu rechnen, so dass im vorliegenden Fall nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht von einer Gefährdung auszugehen ist. Des Weiteren gilt die gegenseitige Rücksichtnahme. Zusätzlich könnten der Trichter Umlandstraße und die Aufweitung der Einsatzausfahrt als weitere Ausweichmöglichkeit genutzt werden.

6. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung: starke Versiegelung, Stellplatzbereich sollen mit Bäumen überstellt werden, bemängelt wird die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ohne Rückhaltung, Baukörper und Stellplätze sollen verlegt werden ggfls. Geltungsbereich vergrößern; Dach ist zwingend zu Begrünen, PV-Module und Dachbegrünung schließen sich nicht aus.  
Die Fläche des Plangebiets ist begrenzt. Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen und vor allem eine Übungs- und Aufstellfläche zu erhalten, sind keine Baumpflanzungen innerhalb der Hof-/Stellplatzfläche möglich. Unabhängig davon ist Wurmlingen ländlich geprägt; für das Kleinklima der Ortschaft sind, auch vor dem Hintergrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.  
Die Maßnahme ist mit dem Landratsamt Tübingen abgestimmt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, eine Pufferung oder Rückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich.  
Auf dem Dach des neuen Feuerwehrgerätehauses wird nach derzeitigem Planungsstand eine PV-Anlage errichtet. Eine Begrünung des Daches würde auch aus städtebaulichen Gründen begrüßt und ist deshalb baurechtlich zulässig. Einer intensiven Nutzung des Dachs für die Photovoltaik steht dies aber entgegen. Um eine möglichst hohe Nutzung Flächenleistung zu erzielen, soll die Anlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aufgeständert, sondern auf das Dach aufgelegt werden. Diese Rahmenbedingungen waren auch Grundlage für die erfolgte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.
7. Regenwassermanagement/Außenbereichswasser: Aufstauung Sickerwasser; Darstellung der schadlosen Beseitigung, schnellerer Wasserabfluss auf versiegelten Flächen; Umgang Außenbereichswasser bei Starkregenereignissen.  
Der schnellere Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers wirkt sich positiv auf die Unterlieger aus, da sich hierdurch dieser nicht mit Abflussereignissen aus hinter liegenden Grundstücken überlagert. Zusätzlich wirken sich die hohen Versiegelungsgrade der Hof und Stellplatzflächen positiv auf die Nachbargrundstücke aus, da hierdurch weniger Sickerwasser entsteht. Im Falle des Starkregens verhalten sich landwirtschaftliche Flurstücke nahezu gleich wie versiegelte Flächen. Zusätzlich ergibt sich durch die Anhebung des Feldwegs eine zusätzliche Barriere. Diese verhindert, dass Oberflächenwasser Richtung Kreuzungsbereich Uhlandstraße und Thomas-Bengel-Straße fließen kann. Bei extremen Ereignissen wird das Oberflächenwasser Richtung Lachergraben/Justinus-Kerner Straße abgeleitet.
8. Immissionen durch (Mobil)Funk  
Die genutzte Funklösung der Feuerwehr ist nicht bebauungsplanrelevant. Deren Zulassung ist im Rahmen einer bau- und ggf. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zu klären.
9. Beleuchtung der Hof- und Stellplatzflächen: Ausleuchtung Hof und Stellplätze, Insektenfallen, keine Blendwirkung für Umfeld  
Eine insektenschonende Beleuchtung ist im Bebauungsplan vorgeschrieben. Welche Art der Lampen und Leuchten benutzt werden, wird im Rahmen der Umsetzung geklärt. Die Beleuchtung wird auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Das Gelände wird nicht dauerhaft beleuchtet, sondern nur im Einsatzfall oder bei Übungen, die sich in die Abendstunden erstrecken.  
Die Beleuchtung der Parkierungsflächen ist so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.
10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Zuordnung Ökokonto-Ausgleichsmaßnahme  
Dem Baugebiet wird eine Ausgleichsmaßnahme auf der Gemarkung Rottenburg, Gewinn Ehehalde im Weggental, zugeordnet. Die Maßnahme ist mit der UNB abgestimmt und wurde im Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung entsprechend ergänzt.

## 5. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Insgesamt wurden drei Standorte geprüft:

1. Unterjesinger Straße 22 (derzeitiger Standort)
2. Gewerbegebiet Pfäffinger Straße
3. Südlicher Ortseingang, westlich der L 372

Im Jahr 2016 wurde das Architekturbüro Kuhn-Adis, Rottenburg am Neckar mit einer Bestands- und Machbarkeitsstudie für den derzeitigen Feuerwehr-Standort **Unterjesinger Straße 22** beauftragt. Ziel der Untersuchung war es, den Sanierungsaufwand einzuschätzen und Umbaualternativen zu entwickeln.

Fazit der Bestandsanalyse: Das Bestandsgebäude der Freiwilligen Feuerwehr in Wurmlingen erfüllt nicht mehr die einschlägigen Vorschriften für Feuerwehrhäuser. Die Fahrzeughalle, die Umkleiden sowie die Sanitärräume sind zu klein oder nicht vorhanden. Die äußere und innere Organisation der Flächen und Abläufe ist ungeschickt und birgt Gefahren.

Der in 1977 umgebaute ehemalige Farrenstall ist sanierungsbedürftig. Das Tragwerk weist erhebliche Mängel auf und entspricht nicht den heutigen Anforderungen an die Standsicherheit, Aufwendungen zur Ertüchtigung sind dringend anzuraten.

(...) Ein Neubau auf passender neuer Standortfläche ist unsere Empfehlung.

Die Stadt verfügt über zwei Grundstücke Flurstück 620/5 und 620/6 an der **Pfäffinger Straße**, die sich auf Grund der Grundstücksgröße für ein neues Feuerwehrgerätehaus eignen würden. Im Zuge der Neuorganisation der Bauhöfe „Stützpunktbauhof der Ortschaften Wurmlingen, Wendelsheim, Oberndorf“ ist auch eine Kombination von Bauhof und Feuerwehrgerätehaus in Betracht gezogen worden.

Am 20.10.2016 beschloss der Ortschaftsrat Wurmlingen einen Neubau am Standort Pfäffinger Straße. Das Architekturbüro Duttlinger, Rottenburg am Neckar wurde beauftragt, die Grundstücke in der Pfäffinger Straße hinsichtlich der Bebaubarkeit für einen Bauhof und ein Feuerwehrgerätehaus zu prüfen und ein kompaktes Gebäude zu entwerfen.

Der Entwurf sah ein dreigeschossiges kompaktes Gebäude vor, dass im Winkel von 90° zur Pfäffinger Straße mittig auf die Grundstücke platziert wurde. Durch den Geländeverlauf bot es sich an einen unteren Bauhof und einen oberen Feuerwehrhof auszubilden. Die Technischen Betriebe sollten im unteren Geschoss die notwendigen Stellplätze und Einrichtungen erhalten, die Feuerwehr in der darüber liegenden Ebene die Fahrzeughalle (2-geschossig), die Umkleiden und Verwaltungsräume und in der obersten Etage die Schulungsräume.

Im Zuge der Planung wurde auch der Baugrund untersucht. Große Teile des Baufeldes sind durch mächtige, künstliche Auffüllungen entstanden. Es handelt sich um Abraum des ehemaligen Gipsabbaus mit Bauschuttresten und unkontrolliert abgeschüttetem Material. Das vorgefundene Material ist zur Lastabtragung nicht geeignet.

Eine Gründung auf dem vorgefundenen Boden wäre durch folgende baulich-technischen Maßnahmen erzwingbar: Ausbildung der Bodenplatte als freitragende Decke auf einer Bohr-Pfahlgründung, die in die tief liegende Gipskeuperschicht einbindet und ein umfangreicher Bodenaustausch. Durch den Aushub und die Entsorgung des Aushubmaterials und die Ausbildung der Bohrpfähle mit einer freitragenden Bodenplatte ergeben sich voraussichtlich sehr hohe Kosten. Die Kosten des Bodenaustauschs und die Gründung machen allein knapp 30 % der gesamten reinen Baukosten aus.

Die Gesamtprojektkosten für den Bauhof und die Feuerwehr sind mit 3.950.000 EUR berechnet, die reinen Baukosten belaufen sich auf ca. 2.800.000 EUR, davon entfallen allein ca. 800.000 EUR für Aufwendungen in den Bodenaustausch und die Gründung.

Aus diesem Grund wird die Lösung eines kompakten dreigeschossigen Baukörpers an diesem Standort nicht weiter verfolgt.

Der Ortschaftsrat wurde am 28.09.2017 in nichtöffentlicher Sitzung über Gründungsprobleme am Standort Pfäffinger Straße informiert. Die Standortfrage stellte sich somit erneut.

Am 25.01.2018 wurde im Ortschaftsrat angekündigt, dass die Standortfrage in der ersten Jahreshälfte 2018 erneut beraten werden soll.

### **STANDORT L372**

Im Zuge der Wohnbaulandentwicklung soll der Bereich „Hinter den Gärten“ entwickelt werden, der Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrats am 26.04.2018 und anschließend in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 15.05.2018 gefasst.

Das Planungskonzept sieht neben der hauptsächlichen Wohnnutzung an der L372 den Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses vor. Der Standort ist zentral und verkehrsgünstig gelegen und schirmt einen Teil des Straßenlärms durch den geplanten Neubau ab.

Um keine weiteren zeitlichen Verzögerungen beim Projekt Feuerwehrgerätehaus zu generieren, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren das Feuerwehrgerätehaus an dieser Stelle geplant werden. Die Überlegungen aus dem Architektenentwurf zum Standort Pfäffinger Straße konnten teilweise übernommen werden. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt. In den beiden Sitzungen am 26.04. und 15.05.2018 wurde daher ebenfalls die Planung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses an der L372 beschlossen.

Weitere und/oder vertiefende Informationen sind der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem gesonderten Umweltbericht, den Gutachten und Beschlussvorlagen zu entnehmen.

Rottenburg am Neckar, den 19.05.2020

gez. Kirsten Hellstern  
**Stadtplanungsamt**

gez. Angelika Garthe  
**Stadtplanungsamt**