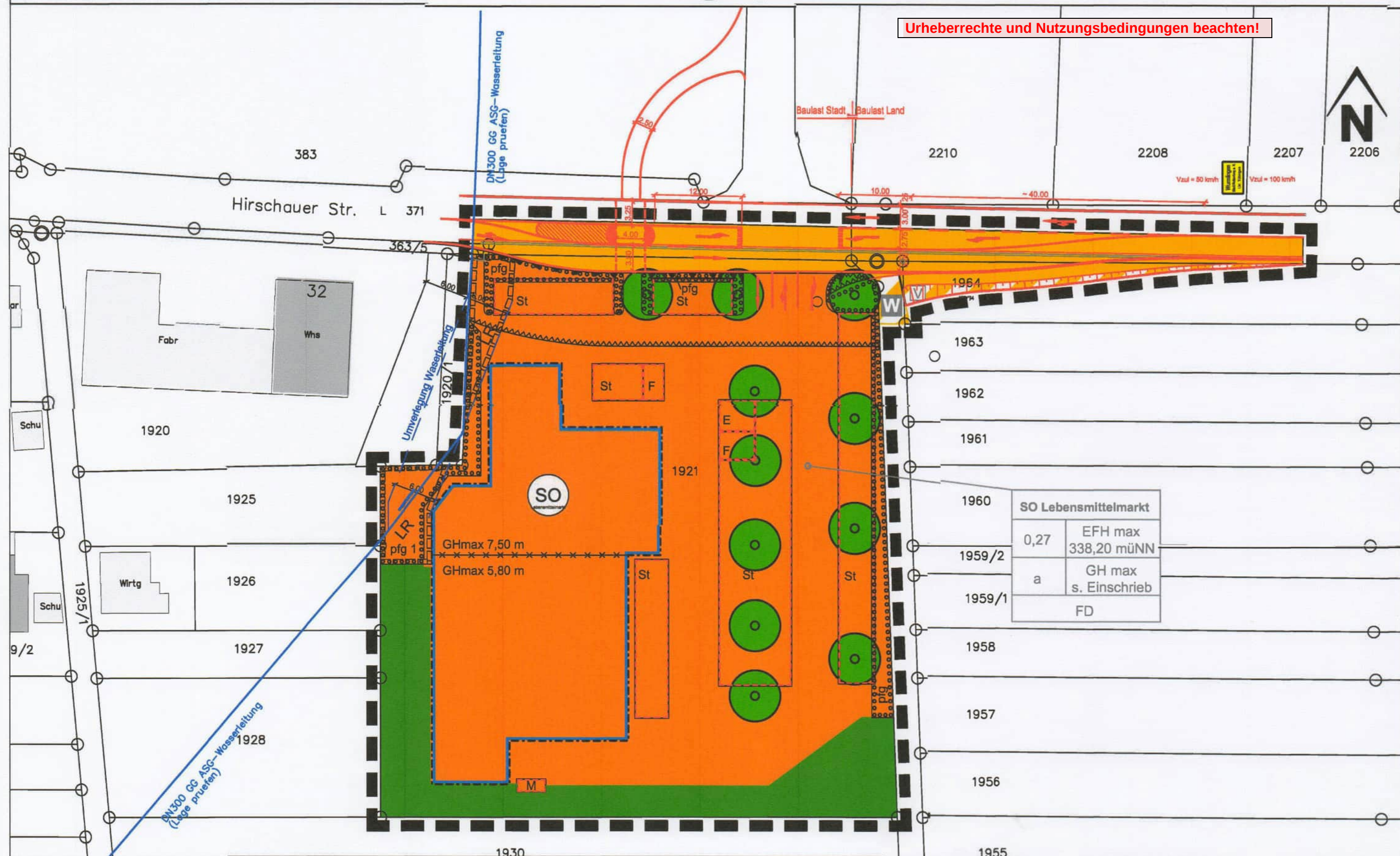




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Übersichtsplan

externe Maßnahme, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet ist i.S.d. des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB Flst.Nr. 2395/1 Gemarkung Wurmlingen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung

23.10.2018
15.03.2019

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 30.11.2020 bis 08.01.2021

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

vom 09.10.2020

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 09.10.2020

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

02.03.2021

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung
Begründung in der Fassung
Umweltbericht in der Fassung

vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021
vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021
vom 09.10.2020

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 08.03.2021

amh
Erster Bürgermeister



g.h.
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 16.04.2021

g.h.
Leiterin des Stadtplanungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB i.V. §§ 1 - 16 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

SV Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

V Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

E Einfahrtbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

G Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

PG Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

B Bäume anpflanzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St=Stellplätze; F=Fahrradstellplätze; E=Einkaufswagen; M = Müllsammelstelle/-einhausung

LR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371) / Sichfelder

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	EFH
Bauweise	GH
Dachform	

XX Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

XX Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

FD Dachform und Dachneigung
§ 74 LBO

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

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB i.V. §§ 1 - 16 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

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



Abweichende Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



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

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



Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



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



Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg



Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Einfahrtsbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



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

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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



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



Bäume anpflanzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St=Stellplätze; F=Fahrradabstellplätze; E=Einkaufswagen;
M = Müllsammelstelle/-einhausung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Zweckbestimmung: Anbauverbotsstreifen (L371) / Sichfelder



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	EFH
Bauweise	GH
Dachform	



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Dachform und Dachneigung
§ 74 LBO



Flachgeneigte Dächer
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
WÜRLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LEBENSMITTELMARKT WÜRLINGEN“

Textteil vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



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 08.03.2021

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 16.04.2021

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Wurmlingen" 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Definition zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2013

Für die Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird folgende Aufteilung vorgenommen.

Innenstadtrelevante Sortimente

- Akustik- und Optikbedarf
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Briefmarken und -Münzen
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (kleinteilig), Computer (kleinteilig), Kameras, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software.
- Fahrräder und Zubehör
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- kleinteiliges Kinderzubehör (Baby- und Kleinkinderartikel)
- kleinteiliges Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Bücher, kleinteilige Büroartikel
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinteilige Sportartikel
- Stoffe, Gardinen, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Uhren, Schmuck

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Antennen – Satellitenanlagen
- Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Fliesen, Rollläden und Markisen, Gitter, Rollos, Sanitärbedarf
- Bettwaren, Matratzen
- Elektrogroßgeräte, Unterhaltungselektronik (großteilig), Computer (großteilig), Leuchten und Lampen, Haushaltstechnik
- Getränke
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kamine, Kachelöfen, Herde
- KFZ und Motorräder, Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Küchen und Kücheneinrichtungen
- Malereibedarf, Farben, Lacke, Tapeten
- Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
- Pflanzen und Zubehör, Torf und Erde, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Gartengeräte, Gewächshäuser, Sämereien
- großteilige Sport- und Campingartikel
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Kleintiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, „Lebendiges Zentrum 2020“ (Stand: August 2009);
aktuelle Überprüfung durch die GMA, auf Grundlage der Erhebung 2009 / 2013

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmart“

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit Pfandraum und Backvorbereitung inklusive (Filial-)Bäckereien/Backshops mit Backvorbereitung und Café sowie der erforderlichen Stellplätze bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche.

Daneben sind die der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Personal-, Büro- und Lagerräume sowie Anlieferungsbereiche zulässig.

Die Flächen des Cafés sind auf die Verkaufsfläche nicht anzurechnen.

Ein Lebensmitteldiscounter weist folgende Merkmale auf:

- begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot (nur ca. 2.300 Artikel als Waren des täglichen Bedarfs) und Nonfood I-Sortiment (ca. 12 % Umsatzanteil) und regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (ca. 12 % Umsatzanteil)
- ausschließlich Selbstbedienung
- konsequente Niedrigpreisstrategie mit schmalem Sortiment und hohem Anteil an Eigenmarken
- wechselnde Randsortimente (Aktionsware) als Besonderheit.

Als Verkaufsfläche (VK) gelten alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschl. Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur VK zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“).

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhenlage und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

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

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

GRZ entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

2.2 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF) (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ist die Hinzurechnung der im Lageplan als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg und Verkehrsgrün festgesetzten Flächen nicht zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO **Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB**

Im Bebauungsplan ist die maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) bezogen auf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü NN festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die GH gilt die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Rohfußboden).

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Pultdächern: 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, EFH siehe Planeinschrieb

3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise „a“ festgelegt.

Bei abweichender Bauweise „a“ gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind noch folgende Nebenanlagen zulässig:

- Einkaufswagenboxen
- Fahrradabstellanlagen
- Ladestationen für E-Bikes und E-Kfz auf dem Marktgelände
- Müllsammelplatz

Ausnahmsweise können innerhalb der Sondergebietsfläche weitere Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden:

- Parkplatzschranken,
- Deposit-Boxen / Schließfachanlage
- unterirdische Anlagen zur Zwischenspeicherung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Stellplätze entlang der L 371 und im Einmündungsbereich müssen direkt am Stellplatzrand in Richtung Verkehrsflächen mit einer Hecke von 0,8 m Höhe als Blend-
schutzeinrichtung versehen werden. Zum Fahrbahnrand muss ein Abstand von 0,5 m
freigehalten werden.

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

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

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

6.1 Anbauverbotsstreifen

Entlang der L 371 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbots beträgt 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 371. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen unzulässig. Zulässig sind Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 12 Abs. 6 LBO.

6.2 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sicht-
behinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, siehe Planeintrag.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen laut Planzeichnung unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Entlang der L 371 sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Zu- und Abfahrt sind nur am im Lageplan dargestellten Einfahrtsbereich zulässig.

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. Ziffer I. 11).

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Ir Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Nebenanlagen erstellt werden und müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Die Anlage von Stellplätzen/Verkehrsflächen kann zugelassen werden, sofern der Leitungsträger zustimmt.

Die Bauausführung ist dem Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

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 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 Minimierung der Versiegelung (M1)

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Wege sind mit Pflasterbelag auszuführen.

9.2 Bodenschutz / Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet (M2)

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten (UM BW). Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet werden.

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

9.3 Regenwassermanagement (M3)

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der begrünten Dachflächen sowie der Hof-/Stellplatzflächen wird in Anlagen zur Regenrückhaltung mit Rigolenversickerung eingeleitet.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und

anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

9.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (M4)

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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so zu auszurichten, dass die umliegenden Flächen außerhalb der Ortschaft nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, die Gebäudebeleuchtung oder -anstrahlung ist im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr abzuschalten.

9.5 Artenschutz (M5)

Die Baufeldbereinigung, insbesondere die Entnahme von Bäumen und Sträuchern, ist auf den Zeitraum November bis Februar begrenzt.

Innerhalb der umzusetzenden Eingrünung (Pflanzmaßnahmen/-gebote) sind vor Betriebsaufnahme je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen auszubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude anzubringen. Hinweise s. Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).

9.6 Private Grünfläche (M6)

Am südwestlichen und südlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind innerhalb der Grünfläche anzulegen. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlagen zur Regenrückhaltung /Versickerung sind mit kräuterreicher Feuchtwiese (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein bis zweimalige Mahd/Jahr). Die Randbereiche sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen.

Die private Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht zulässig.

9.7 Dachbegrünung (M8)

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50% (bezogen auf die Bruttodachfläche = Außenmaße des Gebäudes) dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich 15° oder weniger beträgt. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von **15 cm** auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern entsprechend Pflanzliste IV. 4 dauerhaft zu bepflanzen.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern , die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a-c BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB

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

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

10.1 Pflanzung zur Eingrünung (pfg/pfg 1) (M7a)

Am nordwestlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg) festgesetzt. Die Flächen sind einreihig mit einheimischen Sträuchern entsprechend Pflanzliste IV. 4 in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auf eine maximale Endwuchshöhe von 10 m begrenzt sind.

Im Bereich des ausgewiesenen Leitungsrechts (LR/pfg1) dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden (s. dazu Ziffer I. 8). Diese Fläche ist durch eine Ansaat kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

10.2 Einzelpflanzgebot Bäume (M7b)

Innerhalb des Plangebiets sind an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten insgesamt 11 einheimische Laubbäume entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm).

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeet/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

10.3 Private Grünfläche (M6)

Die Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind innerhalb der Grünfläche zulässig. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind mit kräuterreicher Feuchtwiese (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein bis zweimalige Mahd/Jahr). Die Randbereiche sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen.

Am südlichen und westlichen Rand sind einreihig in lockerer Anordnung einheimische Wildgehölze entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Am südlichen und westlichen Rand sind einreihig in lockerer Anordnung einheimische Wildgehölze entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

10.4 Stellplätze

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen einschließlich deren Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten mindestens ein Pflanzbeet entsteht; d.h. je 6 Stellplätze ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzliste IV. 4 zu pflanzen.

Zwischen den Einzelbaumpflanzungen ist Mindestabstand von 10 Meter einzuhalten. Bestehende oder künftige Grundstückszufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die in der Zeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote (Ziffer I. 10.2 M7b) sind anzurechnen.

Für die Umsetzung der Pflanzbeete/-gruben sind zwei Varianten zulässig:

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 1). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. (vgl. IV. 4.1 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube entsprechend Abb. Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

11 Flächen für Aufschüttungen und zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

11.1 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Plan (zeichnerischer Teil) sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen die notwendigen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“

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

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind

- Pultdächer bis 15° Dachneigung
 - Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung,
- Dächer mit 15° oder weniger sind zwingend zu begrünen (Dachbegrünung I. 9.7).

Oberlichter und Lüftungsöffnungen sind zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen wie unter Ziffer I. 2.3 beschrieben und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind zulässig, wenn die Dachbegrünung beibehalten und keine glänzenden / spiegelnden Materialien verwendet werden. (Empfohlen werden Module mit entspiegelten matten Deckglas und homogene Oberflächenstruktur sowie eine dem Modul farblich angepasste Rahmenfarbe.)

2. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Das Gelände darf innerhalb der festgesetzten Sonderbaufläche maximal bis zur zulässigen EFH angehoben werden. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (zum Beispiel Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten sowie für die Mulden-Rigolen-Anlage zulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Zulässig sind einzelne Werbelogos bis 6,5 m², bei Anbringung an Wandflächen (Fassaden) die sich zur Stellplatzanlage orientieren, jedoch nicht größer als 10 % der Fassadenfläche (beachte Ziffer I 9.4).

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen
- Werbetürme (Pylone)
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen (d.h. be-, angeleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen) ist im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr abzuschalten.

4. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Es sind nur lebende Einfriedungen zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Einzäunung der Mulden-/Retentionsfläche mit einem begrüntem Maschendrahtzaun zugelassen werden, wenn dies aus anderen rechtlichen Gründen (Versicherung) erforderlich ist. Der Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern sind im Vorfeld mit der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar (SER) abzustimmen und zu beantragen.

6.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Mulden-Rigolen-Elementen zu sammeln und zu versickern. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten).

6.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen und dort zu Sammeln und zu Versickern und/oder zu Verdunsten.

6.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen

Das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. und dort zu Sammeln und zu Versickern und/oder zu Verdunsten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach I.10.4 sind zu beachten.

7 **Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

keine

IV. HINWEISE

1 Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten o.ä.) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen 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 Fundbergung ist einzuräumen.

2 Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3 Baugrund / Altlast

Die CDM Smith Consult GmbH, Köln wurde mit der Baugrunderkundung für einen Neubau eines Penny-Marktes an der Hirschauer Straße in 72108 Rottenburg am Neckar – Wurmlingen beauftragt.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Bereich der geplanten Baumaßnahme im März 2018 10 Bohrsondierungen (BS) und 10 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) abgeteuft. Es wurden 38 Mischproben genommen, welche anschließend im Labor der CDM Smith Consult GmbH geotechnisch untersucht wurden. Zur umwelttechnischen Untersuchung wurden zudem drei Mischproben gebildet, welche chemisch untersucht wurden.

Mit den Erkundungsarbeiten wurde unterhalb des Oberbodens Talauen-Tone mit steifer Konsistenz, gefolgt von Talauen-Lehme mit weicher Konsistenz angetroffen, welche von Kiesen der Neckar-Jungerassen in mitteldichter bis dichter Lagerung unterlagert werden. Bei keiner Schicht wurden signifikante Schadstoffbelastungen festgestellt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse, der Laboruntersuchungen und den bei CDM Smith vorliegenden Erfahrungen zum Baugrund im Untersuchungsgebiet werden Bodenkennwerte angegeben. Es erfolgt eine Einteilung des Baugrundes in Homogenbereiche gemäß VOB Teil C für die voraussichtlich anfallenden Gewerke. Anschließend werden Empfehlungen zur erforderlichen Gründung des Bauwerks gegeben.

Aufgrund von schlecht tragfähigen Bodenschichten werden Zusatzmaßnahmen zur Gründung vorgeschlagen.

Der geotechnische und umwelttechnische Bericht des IB CDM Smith Consult GmbH, Köln vom 08.05.2018, Proj.-Nr.: 118580, Bericht-Nr. 01 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. Pflanzlisten

Gehölzpflanzungen

Im Plangebiet sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die nachfolgenden Pflanzlisten orientieren sich an der natürlichen Vegetation¹ im Gebiet und den Empfehlungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zur Verwendung gebietseigener Gehölze².

a) Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Eingrünung und als Ersatz entfallender Bäume sollen einheimische Einzelbäume (Hochstämmen) gepflanzt werden. Die nachfolgende Pflanzliste orientiert sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet. Bäume sind in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm zu verwenden.³

Pflanzliste 1 Einheimische Laubbäume zur Verwendung im Baugebiet (Auswahl)	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

b) Strauchpflanzungen

An den Gebietsrändern sind Strauchpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen. An den Rändern, die gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, sind einheimische Sträucher geeignet. Im Anschluss an die bebauten Ortsteile sind auch Gartensträucher möglich. Eine Auswahl geeigneter Sträucher ist in Pflanzliste 2 zusammengestellt.

Die Sträucher sind in der Mindest-Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 bis 120 cm, zu verwenden.

¹ LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Fachdienst Naturschutz) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, Merkblatt 1, Karlsruhe

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.) (2012): Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze. Januar 2012, Berlin

Pflanzliste 2.1 Standortgerechte, einheimische Wildsträucher für Randpflanzungen		
Sträucher	Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	(Gewöhnliche Hasel)	<i>(Corylus avellana)</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Weiden (schwachwachsend)	<i>Salix spec.</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pflanzliste 2.2 Weitere geeignete Sträucher für Randpflanzungen (Gartencharakter)		
Sträucher	Rosendeutzie	<i>Deutzia hybrid Monte Rosa</i>
	Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus erectus</i>
	Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
	Weißer RispenSPIERE	<i>Spiraea cinerea</i>
	Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

c) Dachbegrünung

Die Dachfläche soll begrünt und extensiv gepflegt werden. Geeignet sind dafür folgende Pflanzen (Auswahl):

Schneepolster, Dachwurz, Kalk-Blaugras, Perlgras, Hornkraut, Tripmadam, Pechnelke, Frühlingsfingerkraut, Thymian.

4.1 Ausführung Baumbeete/Pflanzgrube

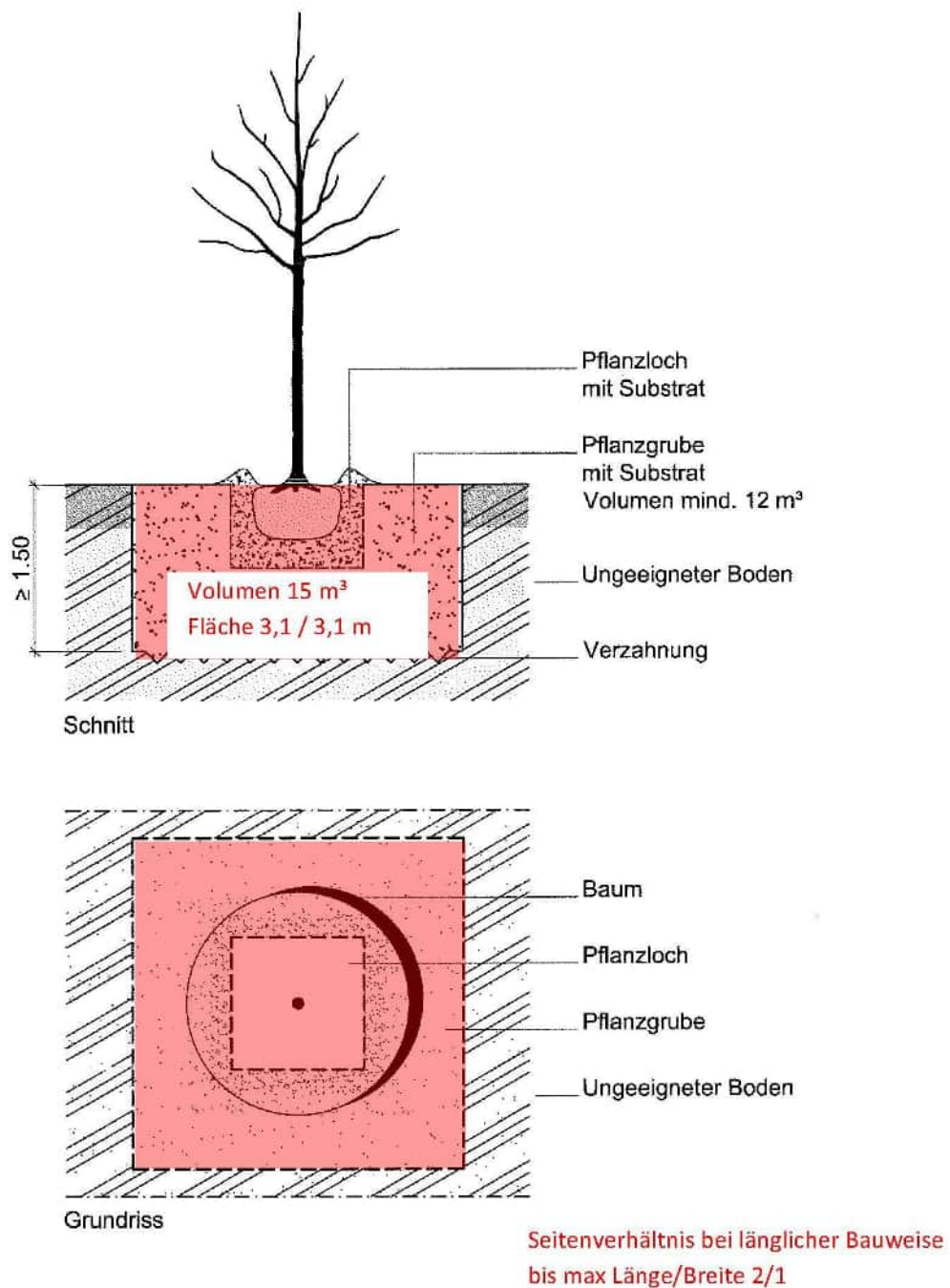


Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

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

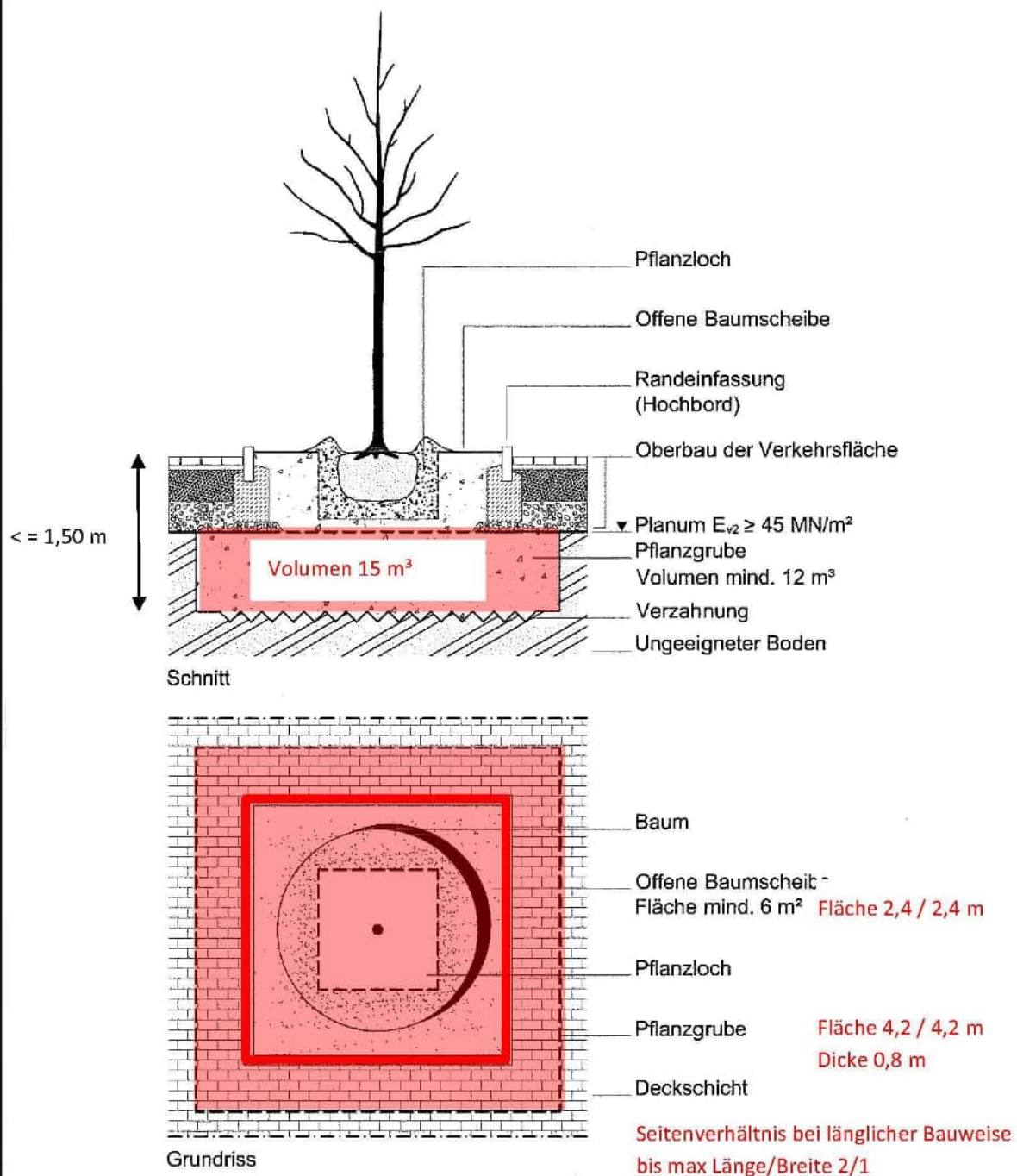


Abb. 6: Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

Pflanzgrubenbauweise 2

erweitert nach FLL

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

5 Anpflanzungen von Hecken und sonstigen Gehölzen

Die im Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz – NRG) geregelten Abstände von Hecken und Gehölzen zur Grundstücksgrenzen sind bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

6 DIN Normen / Einsehbarkeit

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

7 Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen.
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlohe Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WURMLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LEBENSMITTELMARKT WURMLINGEN“

Begründung vom 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021

Teil I – Städtebauliche Begründung

Teil II – Umweltbericht vom 09.10.2020 (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

Teil I

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Planungs- und Erschließungskosten**
- 13. Folgekosten**

Anlage 1: Standortalternativen

Anlage 2: Städtebauliches Konzept Stand Juni/August 2020

Teil II

Umweltbericht (gesondert beigelegt)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Wurmlingen und zur Stärkung des Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Kernstadt soll ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.

Seit 2013 wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht; insgesamt wurden sechs potenzielle Standorte ermittelt und Anfang des Jahres 2015 bewertet. Hierbei war die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Ortsentwicklung ein wesentliches Kriterium. Die Standortbewertung wurde dem Ortschaftsrat am 22.09.2016 vorgestellt. Nach längeren Grundstücksverhandlungen verblieben aus unterschiedlichen Gründen nur zwei Standorte in der engeren Wahl. (Anlage 1: Standortalternativen)

Der Ortschaftsrat beschloss am 20.10.2016 die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes an der Hirschauer Straße südlich der L 371 (Standort 3). Für diesen Standort sprachen die verkehrsgünstige Lage, das ebene Gelände und die ausreichende Flächengröße. Die Fernwirkung der Fläche insbesondere von der Wurmlinger Kapelle und die Bildung eines neuen Ortsrandes wurden städtebaulich als schwierig gesehen.

Die Fa. REWE Group hatte bereits ihr Interesse zur Realisierung dieses Standortes bekundet. Am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Wurmlingen, am Ortsausgang Richtung Hirschau, soll nun ein neuer Penny-Markt im Anschluss an die Wohnbebauung entstehen.

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im sog. Außenbereich. Für die erforderliche planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Am 18.10.2018 hat der Ortschaftsrat Wurmlingen den empfehlenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ gefasst. Auf der Grundlage des Vorentwurfs der Penny-Markt GmbH vom 13.06.2018 sollte die Planung weitergeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar ist dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Wurmlingen gefolgt und hat am 23.10.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1).

Für den Planbereich selbst ist ein regionaler Grünzug (VRG¹, Kap. 3.1.1), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG², Kap. 3.2.2) und ein Gebiet für Erholung (VBG, Kap. 3.2.6) im Regionalplan dargestellt.

Vorab wurden bereits zur Standortfindung mehrere Gespräche geführt. Für den gewählten Standort ist nach ersten Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem

¹ VRG = Vorranggebiet; ist für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen; dort sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

² VBG = Vorbehaltsgebiet, hat bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Regionalverband auf Grund der regionalplanerischen „Unschärfe“, d.h. der fehlenden Parzellenschärfe, kein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Ein Bebauungsplanverfahren und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sind ausreichend. Die Zulässigkeit eines geplanten Lebensmittelmarktes ist auf die maximale Verkaufsfläche von 799 m² einschließlich Nebeneinrichtungen wie z.B. Backshop beschränkt. Es kann nur ein Nahversorger für den örtlichen Bedarf vorgesehen werden.

Zudem war eine sogenannte Agglomeration zu vermeiden. Im vorhandenen Objekt „Hirschauer Straße 32“ war bislang in Teilflächen eine (Textil-)Einzelhandelsnutzung genehmigt. Im April 2020 wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Verkaufsfläche zu Werk- und Arbeitsfläche im Erdgeschoss und der Verkaufsfläche zu Büroräumen im 1. Obergeschoss erteilt. Die befürchtete Agglomeration wurde auf diese Weise abgewendet.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Stand: 27.03.2020) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen. Die Bestandsaufnahme weist eine regional bedeutsame Kulturlandschaft mit der Realnutzung Streuobstwiese und Ackerland aus.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der L 371. Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

Das Gelände weist ein annähernd gleichmäßiges Gefälle auf (Höhenlage: 338,5 m^{üNN} bis 337 m^{üNN}).

Der ca. 0,6 ha große Planbereich wird

- im Osten durch den Feldweg Flst. Nr. 1953 begrenzt,
- im Süden durch das Flurstück Nr. 1930,
- im Westen durch das Flurstück Nr. 1920/1 und die Ostgrenze der Flurstücke Nrn. 1925 bis 1928 und
- im Norden durch die Hirschauer Straße/L 371.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen Nrn. 1921 sowie Teile der Flurstücke Nr. 1953, 1964, 363/5 und 363/2 (Hirschauer Straße).

Die betreffenden Flurstücke (außer der Hirschauer Straße) waren bislang bis auf einen Schuppen unbebaut; die Nutzung stellte sich wie folgt dar:

- Parzellen Nrn. 1921, 1925*: Wiese zum Wohn- und Geschäftshaus „Hirschauer Straße 32“
- Parzelle Nr. 1926*: Brachfläche mit Baum- und Buschbestand
- Parzellen Nrn. 1927*, 1928*, 1929*: landwirtschaftliche Nutzung.

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die östlichen Teilflächen mit dem Flst.Nr. 1921 (alt) zu einem großen Grundstück verschmolzen. Die verbliebene westliche Teilfläche der Parzelle Flst.Nr. 1929 wurde mit der verbliebenden westlichen Teilfläche des Flst.Nr. 1925 verschmolzen.

Zur Hirschauer Straße und nach Osten begrenzen Hecken die Fläche; an der südlichen Grenze sind weitere Gehölze vorhanden. Für das Neubauvorhaben ist es erforderlich, dass der Schuppen entfernt und die Gehölze gerodet werden. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Südlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Fachplanungen / Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebietes - nördlich der L 371 - grenzen in Sichtweite das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“, ein FFH-Gebiet und ein Europäisches Vogelschutzgebiet an.

4.2 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenparzelle Nr. 363/2 befinden sich alle übrigen Parzellen in privatem Eigentum. Der Investor hat entsprechende notarielle Kaufverträge abgeschlossen.

4.3 Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich bislang planungsrechtlich um sog. „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Um Planungsrecht für den Lebensmittelmarkt Wurmelingen zu erwirken, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die westlich des Plangebietes vorhandene Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der gemäß § 34 BauGB beurteilt wird.

Nördlich der Hirschauer Straße schließt sich das Bebauungsplangebiet „Mehrzweckhalle“, rechtsverbindlich seit 18.01.1985, mit der örtlichen Veranstaltungshalle „Uhlandhalle“, Grün- und Parkplatzflächen sowie der Zufahrt zur Wurmlinger Kapelle an.

Für den aktuell geplanten Neubau eines Penny-Lebensmittel-Discounters mit max. 799 m² Verkaufsfläche wird zwar der in der BauNVO bzw. durch die höchstrichterliche Rechtsprechung vorgegebene Schwellenwert zur „Großflächigkeit“ nicht überschritten. Der Nachweis, dass mit dem Markt keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO³ zu erwarten sind, muss dennoch geführt werden. Diese könnten bei kleinen Stadtteilen ggf. schon bei einer erheblich geringeren Verkaufsfläche ausgelöst werden. Im Planungsverfahren muss nicht der konkrete Nachweis geführt werden, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten werden; es genügt vielmehr die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen. Diese Möglichkeit des Eintretens von Auswirkungen wurde untersucht; dabei wurde auf die durchgeführten Untersuchungen und Gutachten zurückgegriffen (siehe Kap. 6.5).

4.3.1 Schädliche Umwelteinwirkungen

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

Die Bodenversiegelung durch Gebäude und Stellplätze werden ebenso wie der Eingriff in Arten und Lebensräume ausgeglichen. Die vermutlich ansteigende Verkehrsmenge durch Kundenverkehr wird durch die Aufgabe der Verkaufsfläche im Gebäude Hirschauer Straße zumindest zum Teil kompensiert und führt zu keiner nennenswerten Erhöhung der Lärmbelastung, dies ist im Lärmgutachten geprüft.

³ Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, wozu die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zählen. Auswirkungen sind bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet; die höchstrichterliche Rechtsprechung hat das Kriterium der Überschreitung von 800 m² Verkaufsfläche ergänzt. Diese Regel gilt dann nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

4.3.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr

Die Infrastrukturausstattung zur Ver- und Entsorgung muss hergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen äußeren Erschließung wird nicht beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Lage an der Hirschauer Straße gut. Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr durch die zu bewältigende Kundenfrequenz werden als machbar eingeschätzt (vgl. 6.3). Durch die Anbindung eines Penny-Marktes werden sich keine wesentlichen Einschränkungen für den Verkehrsablauf im Zuge der L 371 ergeben. Um Rückstauungen bei den Abbiegevorgängen zum Lebensmittelmarkt und der Uhlandhalle zu vermeiden, werden jeweils zwei Linksabbiegespuren umgesetzt. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen ist ausreichend.

Der Standort liegt des Weiteren in unmittelbarer Fußgänger- und Radfahrerentfernung zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen in Wurmlingen; für weite Teile besteht ein fußläufiges Einzugsgebiet. Von den vorhandenen Wohngebieten ist der Markt durch Verlängerung des straßenbegleitenden Gehwegs problemlos zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen. Außerdem wird für den Radverkehr aus Richtung Uhlandhalle kommend eine Mittelinsel als Querungshilfe umgesetzt. Die Buslinie führt direkt am Standort vorbei; eine Haltestelle liegt in der Ortsmitte rd. 400 m entfernt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund keine negativen Folgen für die Verkehrsinfrastrukturausstattung darstellen.

4.3.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen Nahversorger für die Standortgemeinde Wurmlingen und auch für die nördlichen Stadtteile im engeren Sinne (vgl. 6.5). Die Kaufkraftbindung wird durch den Grundversorgungsstandort verbessert. Bei einer Umverteilungsquote von max. 4 % durch das Neubauvorhaben im Lebensmittelbereich ist nicht von einer Schwächung der Versorgung auszugehen.

4.3.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandels-(groß-)Projekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt abzusinken droht.

Diese Auswirkungen sind mit der vorgelegten Planung nicht zu erwarten. Wegen der Lage am Rand des Stadtgebietes besteht keine Gefahr für den zentralen Versorgungsbereich von Rottenburg⁴.

Das Einzugsgebiet des Penny-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf Wurmlingen, Wendelsheim und den östlich angrenzenden Tübinger Stadtteil Hirschau und umfasst rd. 7.550 Einwohner.

Die Kernstadt von Rottenburg am Neckar und die umliegenden Stadtteile von Tübingen verfügen selbst über Lebensmittelmärkte oder orientieren sich an verkehrsgünstiger gelegenen Standorten; daher werden keine wesentlichen Kaufkraftzuflüsse aus diesen Bereichen erfolgen.

Die GMA kommt zu der Einschätzung, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbseffekte in erster Linie gegenüber den Anbietern in Rottenburg a.N. sowie in geringem

⁴ Die Einzelhandelsstrukturen in Rottenburg am Neckar, einem ausgewiesenen Mittelzentrum, beinhalten einen zentralen Versorgungsbereich in der historischen Altstadt und ergänzende, über den Siedlungsbereich verteilte Nahversorgungsstrukturen mit Schwerpunkt im Nordosten der Kernstadt. In den Stadtteilen sind mit Ausnahme von Ergenzingen keine größeren Lebensmittelanbieter vorhanden.

Umfang in Tübingen und Ammerbuch wirksam werden. Die höchsten Umsatzverteilungseffekte werden gegenüber den Hauptwettbewerbern Aldi und Lidl in Rottenburg a.N. wirksam. Eine Beeinträchtigung bestehender (Nah-)Versorgungsstrukturen oder eine Gefährdung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit negativen städtebaulichen Folgen in Rottenburg selbst oder dem Umland sind auszuschließen.

4.3.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können insbesondere bei einem nach Lage und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein.

Auf Grund der Lage am östlichen Ortsrand sind diese Auswirkungen zu erwarten; die Planung beinhaltet daher eine Ortsrandeingrünung, um das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.

Das Standortumfeld ist im Westen durch Wohnbebauung geprägt, im Osten und Süden überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung.

4.3.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein, z.B. durch die Versiegelung von Freiflächen mit Stellplatzflächen oder eine Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude.

Diese sind im Umweltbericht vom 11.09.2020 (siehe Teil II) dargelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ umfasst das Flurstück Nr. 1921. Die betroffene Fläche war bislang bis auf einen mittlerweile abgerissenen Schuppen unbebaut. Der nördliche Teil wurde als Garten genutzt, im Süden befindet sich eine Ackerfläche. Zwischen Garten und Acker befand sich ein Gehölzriegel, der bereits entfernt wurde.

Die Planung des Lebensmittelmarktes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für Vogelarten lassen sich vermeiden, indem das Baufeld außerhalb der Brutzeit stattfindet. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

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

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 und 2a BauGB aufgestellt, d.h. mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes wird als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Satz 3 BauGB dokumentiert. Die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe bildet einen Teil der Umweltprüfung.

Das vorliegende umfassende Bebauungsplanverfahren beinhaltet

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Angabe der verfügbaren Umweltinformationen bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen infolge des Bebauungsplans (Monitoring) gemäß § 4c BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Baugrunduntersuchung⁵

Die CDM Smith Consult GmbH wurde von der REWE Deutscher Supermarkt AG & Co. KGaA mit der Baugrunderkundung für den Neubau eines nicht-unterkellerten Penny-Marktes an der Hirschauer Straße in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen beauftragt.

Im Bereich des Baufeldes befinden sich nach der geologischen Karte grobe Flussschotter der Neckar-Jungterrassen, welche durch Talaueablagerungen oberhalb tief verlehmt sind. Daher sind erst tonige und schluffige Lagen zu erwarten, bevor die Kiese der Neckar-Jungterrassen anzutreffen sind. Nördlich und westlich an das Baufeld angrenzend treten Tonmergelgesteine des Gipskeupers auf, die daher auch im Baufeld angetroffen werden können.

Methodik des Gutachtens:

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Bereich der geplanten Baumaßnahme im März 2018 zehn Bohrsondierungen und zehn Sondierungen mit der schweren Rammsonde abgeteuft. Die Bohrsondierungen am 14.03.2018 reichten bis in eine Tiefe von 4 m unter GOK; die geplante Endtiefe von 6 m unter GOK konnte nicht erreicht werden, da ab einer Tiefe von etwa 4 m unter GOK die dort angetroffenen dicht gelagerten Kiese dies nicht ermöglichten. An den gleichen Ansatzpunkten wurden zehn schwere Rammsondierungen in Tiefen von bis zu 5,50 m unter GOK durchgeführt.

Aufgrund einer Umplanung des Marktgebäudes sowie einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden im Januar 2020 zwei weitere Bohrsondierungen, zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde, vier Versickerungsversuche durchgeführt sowie weitere Proben zur umwelttechnischen Untersuchung genommen.

Am 09.01.2020 und 10.01.2020 wurden durch Firma Sonnentag zusätzliche Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden zwei Bohrsondierungen (BS 11, BS 12) bis 4,70 m bzw. 3,90 m unter GOK sowie zwei Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH 11, DPH 12) bis 5,1 m unter GOK abgeteuft. Darüber hinaus wurden vier Bohrsondierungen (VS 1 - VS 4) bis in eine Tiefe von 3,0 m unter GOK abgeteuft, in welchen jeweils ein Versickerungsversuch in einer Tiefe von 1,50 m durchgeführt wurde.

⁵ Neubau Penny Markt in Rottenburg-Wurmlingen: Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht, CDM Smith Consult GmbH, Bickenbach vom 19.03.2020

Vor der Durchführung der Sondierungen wurden Messungen mittels Georadar zur Kampfmittelsuche durchgeführt und eine Freigabe der Ansatzpunkte für die Erkundungs Sondierungen erteilt. Dies kann jedoch nicht als generelle Kampfmittelfreigabe des gesamten Grundstücks gewertet werden.

Bei der ersten Erkundung wurden 38 Mischproben und bei der zweiten wurden weitere 6 Mischproben genommen, welche anschließend im Labor der CDM Smith Consult GmbH geotechnisch untersucht wurden. Zur umwelttechnischen Untersuchung wurden zudem bei der ersten Erkundung drei Mischproben und bei der zweiten wurden weitere 3 Mischproben gebildet, welche chemisch untersucht wurden.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Mit den Erkundungsarbeiten wurden unterhalb des Oberbodens Talauen-Tone mit steifer Konsistenz, gefolgt von Talaue-Lehme mit weicher Konsistenz angetroffen, welche von Kiesen der Neckar-Jungterrassen in mitteldichter bis dichter Lagerung unterlagert werden.

Oberboden mit einer Mächtigkeit von 0,2 m wurde in allen Bohrsondierungen in Form von schwach tonigem bis tonigem, schwach schluffigem bis schluffigem und bereichsweise schwach sandigem Mutterboden mit humosen Anteilen und einer steifen bis stellenweise halbfesten Konsistenz angetroffen.

Unter dem Oberboden wurde eine Tonschicht angetroffen, angesprochen als schluffiger, teilweise schwach sandiger bis kiesiger Ton mit steifer bis halbfester Konsistenz in variierender Mächtigkeit von 0,9 m bis 2,6 m (Schicht 1 = Talauen-Ton).

Unter der Tonschicht wurde eine zweite Schicht angetroffen, angesprochen als stellenweise schwach kiesiger, schwach toniger schluffiger Sand mit weicher Konsistenz und auch schwach toniger, sandiger Schluff in weicher Konsistenz in variierender Mächtigkeit zwischen 0,8 m und 2,9 m.

Bereichsweise ist die Lehmschicht in zunehmender Tiefe sehr feinkörnig, tonartig ausgebildet, in einer Tiefenlage von 3 m bis 4 m angesprochen als schluffiger, stellenweise sandiger Ton mit organischen Beimengungen und weicher bis halbfester Konsistenz (Schicht 2 = Talauen-Lehm). Die Böden der Schicht 2 sind den Bodengruppen TM (mittelplastische Tone) und TA (ausgeprägt plastische Tone) zuzuordnen. In der BS 12 wurde kein Lehm angetroffen. Hier wechselt der Ton der Schicht 1 direkt in die Kiese der Schicht 3.

Unter den vorgenannten Böden wurde in allen Bohrsondierungen eine Kies-Schicht angetroffen, angesprochen als sandiger, schwach schluffiger, schwach toniger Kies; die Oberkante der Kiese steht in einer Tiefe zwischen 2,8 m und 4,1 m u. GOK an (Schicht 3 = Kiese der Neckar-Jungterrassen).

Bei den Erkundungsmaßnahmen am 14.03.2018 wurde in den Kiesen der Schicht 3 stellenweise freies Grundwasser angetroffen.

Unterhalb des Oberbodens wurde mit Schicht 1 eine tonige Schicht festgestellt, die bis in eine Tiefe von 1,1 m bis 2,8 m u. GOK als Wasserstauer fungiert. Oberhalb dieser Schicht kann es zu einem Aufstau von einsickerndem Niederschlagswasser führen. Mit dem Auftreten von wasserführenden Schichten unterhalb dieser Schicht muss gerechnet werden.

Bei keiner Schicht wurden signifikante Schadstoffbelastungen festgestellt.

Die Bodenschichten der weichen bis steifen Tone (Schicht 1) und Lehme (Schicht 2) werden als schlecht tragfähig beurteilt; der Abstand der Gründungsebene bis zum tragfähigen Boden der Kiese beträgt ca. 3 m bis 4 m, so dass Zusatzmaßnahmen zur Gründung erforderlich sind.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort wieder versickert werden. Dazu ist im südlichen und südwestlichen Bereich des Grundstücks die Errichtung einer Mulden-Rigole vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Sickersohle in einer Tiefe von ca. 1,5 m unter Gelände in der Schicht der Talauen-Lehme (Schicht 2) zu liegen kommt.

Aufgrund der mit den Versickerungsversuchen zum Teil gemessenen vergleichsweise geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte wird empfohlen, bei Ausführung von Versickerungsanlagen Notüberläufe mit Anschluss an eine geeignete Vorflut vorzusehen.

Die Sohlen der Versickerungsanlagen bzw. Aushubs für den Bodenaustausch sind vom geotechnischen Sachverständigen auf ausreichende Durchlässigkeit zu prüfen und abzunehmen. Hierzu ist eine Begehung / Begutachtung der Sohlen erforderlich.

Für die Parzellen Nr. 1921 und 1925 wurde vom bisherigen Eigentümer eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster beim Landratsamt Tübingen eingeholt; diese Parzellen sind im betreffenden Kataster nicht erfasst, also nicht als altlastenverdächtige Flächen einzustufen, was aus Sicht der Gutachter auch für die nicht oder landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nrn. 1926 bis 1929 angenommen werden kann.

6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung⁶

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im März und April 2018 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Nach § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Methodik des Gutachtens:

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebietes wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen am Standort einschließlich seines Umfeldes anhand von Datenrecherchen und Geländebegehung am 26.03.2018 und 30.04.2018 erhoben und anhand der sieben Begehungen zur avifaunistischen Kartierung verifiziert.

Darauf basierte die artenschutzrechtliche Prüfung für die relevanten Arten, d.h. für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und vertieft für die europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützten Arten).

Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden daraus abgeleitet.

Habitatstrukturen:

- Prägung des Lebensraumpotentials durch Lage am Ortsrand zwischen Landesstraße und offener Feldflur
- im nördlichen Teil Gartennutzung mit gepflegten Rasenflächen, einem Schuppen, teils älteren Bäumen und begrenzenden Hecken (einreihige Thuja-Pflanzungen)
- im zentralen Teil lückiger Gehölzstreifen und Ablagerungen von Steinen und Holz
- im südlichen Teil Ackerflächen im Übergang zur freien Landschaft des Neckartals
- Lebensraumbedingungen für europarechtlich geschützte Vogelarten des Offenlandes liegen vor: Vogelkartierung von April bis Juni 2018.

Betroffenheit von Arten:

- Eine Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden; Baumfällarbeiten und Schuppenabriss sollten vorsorglich in den Wintermonaten durchgeführt werden.
- Für europarechtlich geschützte Säugetierarten liegen keine geeigneten Habitatstrukturen vor.
- Für die europarechtlich geschützte Zauneidechse liegen im Plangebiet keine Lebensraumstrukturen vor.
- Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebietes lassen Vorkommen von Amphibien nicht erwarten.
- Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten oder weiterer wirbelloser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bestehen nicht.

⁶ Bauvorhaben Lebensmittelmarkt Hirschauer Straße, Rottenburg-Wurmlingen - Fachbeitrag Artenschutz - Gutachten Nr. 2181435, HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 19.09.2018

- Hinweise auf Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten gibt es nicht.

Europäische Vogelarten:

- Nachweis von insgesamt 21 Vogelarten
- Brutvorkommen von sieben Vogelarten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star; (der Star ist in Baden-Württemberg nicht gefährdet, bundesweit jedoch in der Roten Liste als gefährdet eingestuft); relativ große Toleranz gegenüber Störungen.
Empfehlung: Nistkästen für Höhlenbrüter an den eingrünenden Bäumen.
- Einzelreviere von ubiquitären Vogelarten: Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen; weit verbreitete und in ihren Beständen nicht gefährdete Arten; relativ große Toleranz gegenüber Störungen; ausreichend adäquate und unbesetzte Ersatzhabitate in der näheren Umgebung möglich.
- Brutvogelarten der angrenzenden offenen Feldflur:
Feldlerche: landes- und bundesweit gefährdet; nächstgelegene Reviere etwa 140 m entfernt, damit außerhalb der prognostizierten Kulissenwirkung von 100 m, so dass keine erhebliche Störung durch Kulissenwirkung für die lokale Population zu erwarten ist.
Goldammer: landesweite Vorwarnliste; auf Grund der großen Distanz von ca. 170 m zum Brutgehölz ist eine Störung nicht zu erwarten.
Empfehlung: am südlichen und östlichen Plangebietsrand keine hohen Bäume, sondern alternierend Bäume und kleinere Hecken anpflanzen; keine kompakte Gehölzfront entwickeln.
- Nahrungsgäste in den angrenzenden Kontaktlebensräumen: Bachstelze, Mäusebusard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan und Turmfalke.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bei einer Bebauung des Gebietes gehen die bisherigen Brutplätze der sieben Vogelarten verloren. Im Zuge der Baufeldbereinigung können unabsichtlich Gelege der dort brütenden Vogelarten zerstört bzw. Vögel und ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen notwendige Eingriffe in Gehölzbestände/Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Hierfür ist der gesetzlich festgesetzte Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu berücksichtigen.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Die Revierzentren der Feldlerche lagen außerhalb der Wirkdistanz des geplanten Gebäudekörpers.

Empfehlungen für den Bebauungsplan:

- Keine hohe Gehölzfront an den Plangebietsrändern zur Vermeidung einer störenden Kulisse für die angrenzenden Feldlerchenreviere; alternierende Pflanzung von Bäumen und kleineren Hecken oder Sträuchern.
- Nistkästen für Vögel innerhalb der Eingrünung: je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen.

6.3 Verkehrstechnische Untersuchung⁷

Die verkehrstechnische Untersuchung sollte die verkehrliche Anbindung des geplanten Penny-Marktes an die L 371 überprüfen und die entsprechenden Verkehrsqualitäten nachweisen. Ggf. waren notwendige Maßnahmen zu entwickeln und zu beschreiben.

Eingangsdaten:

⁷ Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung Penny-Markt in Rottenburg-Wurmlingen, Projekt-Nr. 2018-0347, SCHLOTHAUER & WAUER, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH & Co. KG, Tübingen vom Oktober 2018

- Als Bestandsbelastungen wurden die im März 2015 ermittelten Verkehrsbelastungen der Morgen- und Abendspitzenstunde des Knotenpunktes L 371/L 372 Thomas-Bengel-Straße verwendet (Fa. Schlothauer & Wauer).
- Eine Reduzierung der Verkehrsbelastungen im Zuge der L 371, die sich durch die Fertigstellung der B 28 im Neckartal ergeben wird, wurde nicht vorgenommen.
- Die Lage der vorgesehenen Zu-/Ausfahrt des Penny-Marktes an der L 371 befindet sich gegenüber der Zufahrt zur Wurmlinger Kapelle bzw. zum Parkplatz der Uhlandhalle.
- Laut Kundenverteilungsprognose der Fa. Penny-Markt GmbH wird von 800 Kundenbesuchen ausgegangen, davon 600 mit dem Pkw (Besetzungsgrad Pkw: 1,2).
- Die Anzahl der Zufahrten zur gegenüberliegenden Einmündung wurde jeweils mit 20 Pkw/h angenommen.
- Die prozentuale Verteilung der Kundenverkehre wird für die Morgenspitze mit ca. 8 %, für die Abendspitze mit ca. 11 % angesetzt.
- Ein Mitnahmeeffekt wurde nicht berücksichtigt.
- Für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde wurden die zu- und abfahrenden Verkehre auf die verschiedenen Zufahrtsrichtungen verteilt.

Methodik des Gutachtens:

- Aus den Eingangsdaten wurden die zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen ermittelt und in sog. Strombelastungsplänen dargestellt:
starke Belastung auf der L 371 in den Spitzenstunden - in der Morgenspitze in Fahrtrichtung Tübingen, in der Abendspitze in Fahrtrichtung Rottenburg (sog. Lastrichtung).
- Der Knotenpunkt wurde nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV, bewertet:
Qualitätsbewertung von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage durch sechs verschiedene Qualitätsstufen (A bis F) anhand des Kriteriums „mittlere Wartezeit“.
- Die zu erwartende Verkehrsqualität wurde für drei nicht signalisierte Varianten ermittelt:
Variante 1: vierarmiger Knotenpunkt ohne Ausbau im Zuge der L 371
Variante 2: vierarmiger Knotenpunkt mit kurzen Linksabbiegespuren (Richtung Penny-Markt und Richtung Kapelle)
Variante 3: Kreisverkehr.

Berechnungsergebnisse (grundsätzlich ohne Einflüsse anderer Knotenpunkte):

- Bereits für Variante 1 wird die zu erwartende Verkehrsqualität die höchste Stufe A für die Hauptrichtungen erreichen; nur die Nebenrichtungen, insb. die Ausfahrt aus dem Penny-Markt wird die Qualitätsstufe D erreichen, was einer mittleren Wartezeit von ca. 38 s in der abendlichen Spitzenstunde entspricht.
- Für Variante 2 ergeben die Berechnungen ähnliche Ergebnisse in den gleichen Qualitätsstufen.
- Die Variante 3 bietet eine gute Verkehrsqualität (A und B); diese Anlage wird jedoch zunächst nicht weiterverfolgt.

Einfluss anderer Knotenpunkte:

- Pulkbildung von Fahrzeugen aus Richtung Rottenburg durch die Teilsignalisierung des Knotens L 371 Uhlandstraße/L 372 Thomas-Bengel-Straße und durch die Fußgängerlichtsignalanlage auf Höhe Einmündung Hirschauer Straße bzw. aus Richtung Hirschau durch mehrere Fußgängerlichtsignalanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt.
- Rückstauungen in Richtung Rottenburg auf Grund der Signalisierungen und eher Einlass einbiegender Fahrzeuge bei Stausituationen.

Zusammenfassung:

- Durch die Anbindung eines Penny-Marktes werden sich keine wesentlichen Einschränkungen für den Verkehrsablauf im Zuge der L 371 ergeben (Verkehrsqualität A).
- Bei abbiegenden Fahrzeugen aus Richtung Hirschau ohne eigene Linksabbiegespur kann es zu kurzen Halten und Rückstauungen kommen. Für Abbiegevorgänge wird es jedoch genügend Lücken im Gegenverkehr geben.

- Die Anlage von Linksabbiegespuren wird nicht vorgeschlagen.
- Für linkseinbiegende Fahrzeuge aus dem Penny-Markt können sich längere Wartezeiten ergeben; Linksabbiegespuren würden keine Verbesserung bringen, sondern eine Verschlechterung, da mehr Spuren gequert werden müssten.
- Ggf. Anordnung von Teilsignalisierung bzw. von optionalen baulichen Vorkehrungen hierfür.

Das RP Tübingen hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Gegen die Anlage einer unmittelbaren Zufahrt wurden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Der Anschluss an die Landesstraße im Übergangsbereich der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zur freien Strecke ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 2006 verkehrsgerecht auszubilden. Demnach ist eine Linksabbiegespur vorzusehen. Die Forderungen sind im Bebauungsplan erfüllt.

6.4 Schallimmissionsprognose⁸

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose sollen die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf den Einwirkungsbereich gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Eingangsdaten:

Die Öffnungszeiten betragen Montag bis Samstag 8 - 21 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist der Markt geschlossen. Andienung zwischen 6 - 22 Uhr.

Die in Gegenlage zum Plangebiet nördlich der Hirschauer Straße gelegene Mehrzweckhalle Wurmlingen (s. gleichnamiger Bebauungsplan) besitzt keine Immissionsempfindlichkeit i. S. der TA Lärm. Für die westlich gelegene Bebauung existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist hier gemischte Baufläche (M) festgesetzt. Gleiches gilt für das westlich an die Mehrzweckhalle angrenzende Gebiet. Östlich und südlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich wird auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte mit Entwurfsplanung ein digitales Schallquellen-, Hindernis- und Geländemodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.4).

Die richtlinienkonformen Schallausbreitungsrechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der Schallreflexion und -abschirmung am Betriebsgebäude des Penny-Marktes.

An nächstgelegenen Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens werden Immissionspunkte in 8 m über Gelände gelegt (s. Abb. 1). Sind an diesen Aufpunkten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten, so ist sichergestellt, dass auch an den übrigen Wohnhäusern in der Nachbarschaft die Anforderungen erfüllt sind.

Zusammenfassung

Die Lärmimmissionsprognose für das geplante Vorhaben führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung folgender Randbedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm erfüllt sind:

- Öffnungszeiten Montag bis Samstag von 8 - 21 Uhr,
- Andienung durch bis zu 5 Lkw zwischen 6 - 22 Uhr,
- Gesamt-Schallleistungspegel der ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen am Ort der in Abb. 1 entsprechend gekennzeichneten Schallquellen:

2 Wärmepumpen (Hersteller: DAIKIN, Modellbezeichnung: ALTHERMA – R410A):
LWA_{ges} = 72 dB(A),

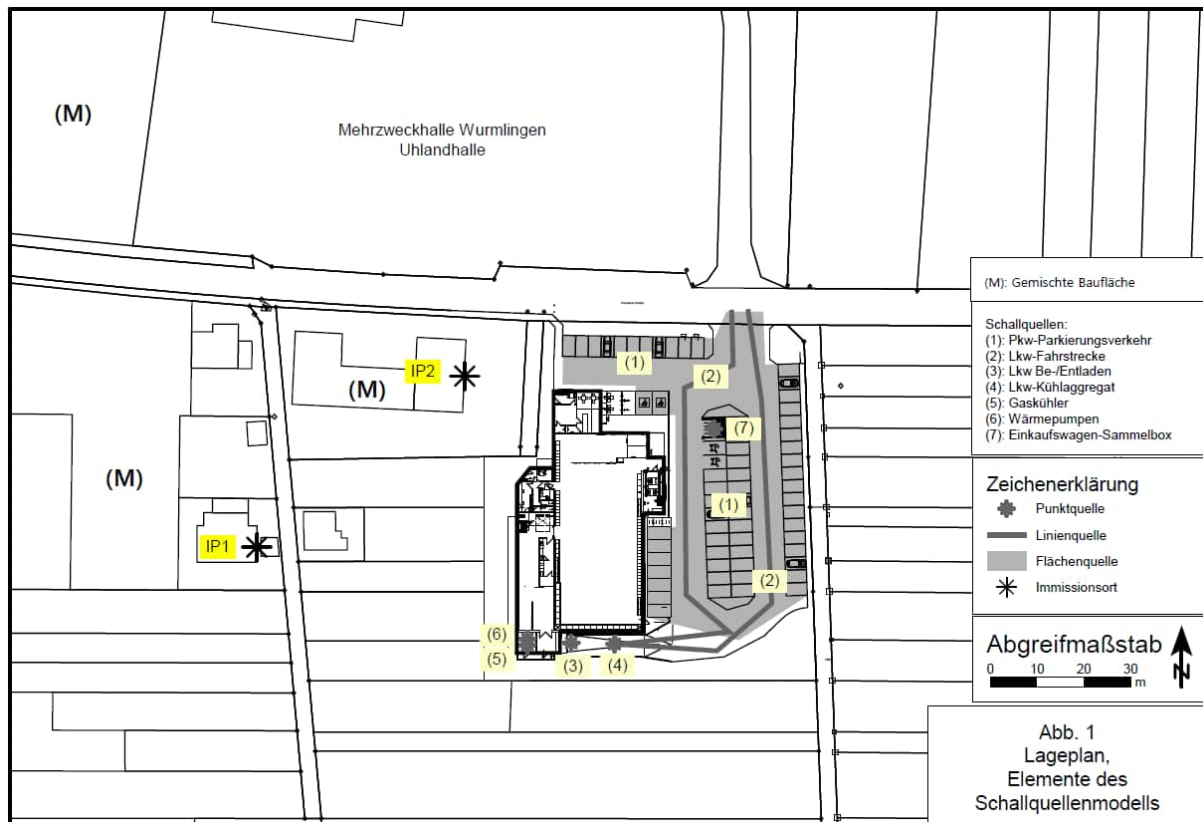
1 Axialventilatorgaskühler (Hersteller: TEKO Whiteline, Modellbezeichnung:
WGR 7- 70V EC26 / MF, elektr. Leistung 52,1 kW):

⁸ Schallimmissionsprognose zum Neubau eines Penny-Marktes in Rottenburg-Wurmlingen, Bericht-Nr. 19-2898, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom Dezember 2019
Stadtplanungsamt Seite 13 von 29

LWA = 67 dB(A).

Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik weder impuls- noch tonhaltig.

Unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen sind im Einwirkungsbereich des geplanten Penny-Marktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.



6.5 Auswirkungsanalyse⁹

Der Neubau des Penny-Marktes mit 799 m² Verkaufsfläche könnte sich gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich auswirken.

Die Analyse konzentrierte sich daher auf die Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen. Sie basiert auf Begehungen des Standortes und der sonstigen Einzelhandelslagen im Dezember 2018, auf Informationen zur Kaufkraftkennziffer, auf aktuellen Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik und auf Handelsdaten.

Methodik des Gutachtens:

- Bewertung des Makrostandortes Rottenburg am Neckar
- Bewertung des Mikrostandortes „Hirschauer Straße“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Berechnung der Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Einzugsgebiet
- Umsatzprognose und Umsatzherkunft für Penny (**anhand Marktanteilkonzept**)

⁹ Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Penny-Lebensmitteldiscounters in Rottenburg-Wurmlingen, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 07.12.2018
Stadtplanungsamt Seite 14 von 29

- Ermittlung der Umsatz-Umverteilungen im Untersuchungsraum **(basierend auf dem Prinzip des Gravitationsmodells)**
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und den zentralen Versorgungsbereich in Rottenburg am Neckar
- Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden.

Ein Penny-Markt ist dem Betriebstyp des „Lebensmitteldiscounters“¹⁰ zuzuordnen. Das Vorhaben in Wurmlingen beinhaltet keine Besonderheiten im Hinblick auf das Sortiment im Vergleich zu anderen Standorten (2x wöchentlich wechselnde Aktionsware, mit Systemwettbewerbern vergleichbare Strategien, überregionale Werbung).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Makrostandort Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum weist im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur eine geringe Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich auf; mit 275 m² VK/1.000 Einwohner liegt diese weit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 432 m². Für den Einzelhandelsstandort Rottenburg am Neckar sind deutliche Entwicklungspotenziale vorhanden; die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich sind v.a. auch in den Stadtteilen ausbaufähig.

Dem Mikrostandort „Hirschauer Straße“ kann auf Grund der geringen Größe des Stadtteils Wurmlingen und der Nähe zu den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten eine Nahversorgungsfunktion auch im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zugeschrieben werden; trotz seiner Ortsrandlage gewährleistet der Standort eine wohnortnahe Grundversorgung.

Das Einzugsgebiet¹¹ des Standortes beschränkt sich auf Wurmlingen selbst, den angrenzenden Stadtteil Wendelsheim und Hirschau, den östlich angrenzenden Stadtteil von Tübingen.

Insgesamt werden rd. 7.550 Einwohner erfasst, von denen rd. 56 % in der Stadt Rottenburg am Neckar leben. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 16,8 Mio €.

Die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet mit einer Bäckerei in Wurmlingen, einer Metzgerei in Wendelsheim, einer Metzgerei und zwei Bäckereien in Hirschau weisen keinen größeren Lebensmittelmarkt oder weitere Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk auf. Im Umfeld von Rottenburg am Neckar sind durchweg leistungsfähige und verkehrlich gut erreichbare Anbieter vorhanden (in Ammerbuch, Tübingen und Mössingen). Einkaufsbeziehungen aus dem Umfeld sind insofern nicht zu erwarten.

Die Umsatzprognose ermittelte für den Penny-Markt eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,6 Mio € (ca. 3,1 Mio € im Foodbereich, ca. 0,5 Mio € im Nonfoodbereich). Als wohnortnahe Grundversorger generiert der Markt ca. 78 % seines Umsatzes aus dem Mittelzentrum Rottenburg am Neckar. Die übrigen Umsätze stammen aus Hirschau, wo der geplante Neubau ebenfalls die wohnortnahe Versorgung stärken wird.

Folgende wettbewerbliche Wirkungen werden erwartet:

¹⁰ Merkmale eines Lebensmitteldiscounters sind

- ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot (nur ca. 2.300 Artikel als Waren des täglichen Bedarfs) und Nonfood I-Sortiment (ca. 12 % Umsatzanteil) und ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II (ca. 12 % Umsatzanteil)
- ausschließlich Selbstbedienung
- eine „übliche“ Verkaufsfläche unter 1.000 m²
- eine konsequente Niedrigpreisstrategie mit schmalen Sortiment und hohem Anteil an Eigenmarken
- wechselnde Randsortimente (Aktionsware) als Besonderheit.

¹¹ Als Einzugsgebiet wird im Gutachten der Bereich verstanden, in dem mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen gerechnet werden kann.

- Die höchste Umverteilung im Lebensmittelbereich wird vergleichbare Anbieter, die Discounter Lidl und Aldi, betreffen; mit max. 5 - 6 % Umverteilung wird deren Versorgungsfunktion jedoch nicht beeinträchtigt.
- Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich (zwei größere Lebensmittelmärkte Kaufland und Norma sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Spezialanbieter) werden auf Grund der geringen Umverteilungsquote von max. 4 % durch das Neubauvorhaben nicht geschwächt.
- Die wohnungsnahе Versorgung durch die übrigen Lebensmittelanbieter wird auf Grund des Betriebstyps (Edeka) bzw. der siedlungsräumlichen Lage (Netto) nicht beeinträchtigt.
- Weitere Anbieter außerhalb der Kernstadt (z.B. in Ergenzingen) werden auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet keine Umsatzumverteilung erfahren.
- Durch das Vorhaben wird Kaufkraft, die bisher an Standorten im Umland gebunden ist, nach Wurmlingen zurückgeholt; die Nahversorgungssituation wird gestärkt.
- Die minimalen überörtlichen Umverteilungseffekte sind auf einzelbetrieblicher Ebene kaum nachweisbar.
- Umverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden auf Grund der Vielzahl an Betrieben unterschiedlichster Sortimente als minimal eingestuft.

Insgesamt werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen in erster Linie bei Anbietern in Rottenburg am Neckar und nur in geringem Umfang in Tübingen und Ammerbuch zeigen.

Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden bei den Discountern Aldi und Lidl in Rottenburg wirksam.

Eine Beeinträchtigung bestehender (Nah-)Versorgungsstrukturen und eine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche in Rottenburg und dem Umland werden nicht eintreten.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Verbesserung der Nahversorgung in Wurmlingen wird ein Lebensmittelmarkt am östlichen Ortsausgang in Richtung Hirschau in unmittelbarem Anschluss an die südlich der Hirschauer Straße vorhandene Bebauung angesiedelt werden. Die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes wurden im Vorfeld gutachterlich untersucht (siehe Kap: 6.4).

Die Planungskonzeption laut Projektbeschreibung vom 01.07.2018 beinhaltet die Errichtung und den Betrieb eines eingeschossigen Penny-Lebensmittelmarktes inklusive Back-Shop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 799 m². Der Vorentwurf der Penny-Markt GmbH vom 13.06.2018 wurde in Zuge der Planung weiterentwickelt (Stand: 19.06.2020/05.08.2020).

Das geplante Marktgebäude mit einem „zweistufigen“ Flachdach soll auf einer rechteckigen Grundfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1.270 m² entstehen. Der ca. 56 m lange und rd. 32 m tiefe Baukörper erhält im Norden, südlich des Backshops ein erhöhtes Geschoss zur Kennzeichnung des Eingangsbereiches (**siehe Anlage 2**). Das Gebäude erhält eine Dachbegrünung, die durchaus mit einer PV-Anlage kombiniert werden kann. Das Gebäude wird im Sinne der Nachhaltigkeit nach einer durch die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold Status mehrfach zertifizierte Baubeschreibung errichtet und betrieben. Die Fassade wird aus Holz, Glas und Putz bestehen.

Aus städtebaulicher Sicht stellt der Lebensmittelmarkt mit überwiegend ca. 5,50 m in Teilen 7,50 m Höhe eine „maßvolle“ Bebauung am östlichen Ortsrand von Wurmlingen im Anschluss an das Gebäude „Hirschauer Straße 32“ mit einer Traufhöhe von ca. 8,00 m und Firsthöhe von 15,0 m Höhe dar. Die frei wählbare Gebäudestellung und Gebäudeorientierung zielt auf gute aktive und passive Nutzungsmöglichkeiten der Sonnenenergie.

Zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze werden Pflanzflächen zur Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Das Baugebiet wird somit landschaftlich eingebunden, jedoch auf Grund des Hinweises zum Artenschutz nicht mit hohen Bäumen. Damit wird eine störende Kulisse über das Gebäude hinaus für die angrenzenden Feldlerchenreviere vermieden. Durch die alternierende Verwendung von Bäumen und kleineren Hecken oder Sträuchern entsteht keine kompakte Gehölzfront.

Die Erschließung und die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes erfolgen unmittelbar über die Hirschauer Straße. Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr werden als machbar eingeschätzt (siehe Pkt. 6.3). Die seitens des Regierungspräsidiums Tübingen geforderte Linksabbiegespur wird umgesetzt.

Zwischen Hirschauer Straße und dem Marktgebäude ist ein ebenerdiger Parkplatz für 63 Pkw auf einer Fläche von ca. 2.670 m² vorgesehen. Fahrradstellplätze werden neben der „Einhausung“ von Einkaufswagen angeordnet; je nach Bedarf können Kfz-Stellplätze nachträglich zum Abstellen von Fahrrädern umfunktioniert werden. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze beträgt nur etwa die Hälfte der geplanten. Südlich des Eingangs besteht die Option bis zu drei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zu positionieren.

Die Andienung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt täglich mit Lkw bis 20 t sowie 3x wöchentlich mit Lkw bis 40 t zur Anlieferrampe, die mit vollständig umbautem Rampentisch an der Ostseite des Marktgebäudes liegt. Die Fahrgassen des Parkplatzes werden zum Rangieren der anliefernden Lkw genutzt.

Die Betriebszeiten sind innerhalb von 6:00 bis 22:00 Uhr geplant. Derzeit wird von ca. 800 Kunden täglich ausgegangen, davon ca. drei Viertel mit dem Pkw. Fußgänger erreichen das Gelände von Westen über den an der südlichen Seite der Hirschauer Straße vorhandenen Gehweg, der nach Osten auf das Privatgelände „einschleift“.

7.2 Konzeption Boden-, Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend ackerbaulich und als Grünland genutzt. Wird das Plangebiet erschlossen und bebaut, so kommt es zu einem höheren Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserneubildung.

Insofern ist die Beschränkung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß sinnvoll. Begrünte Dachflächen bewirken zusätzlich eine Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Das unbelastete Regenwasser von Dach, Hof- und Stellplatzflächen wird in das Retentionsbecken mit Rigolenversickerung südlich und westlich des Gebäudes geleitet.

7.3 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert. Für die landschaftsgerechte Einbindung der Neubebauung ist die Realisierung einer Ortsrandeingrünung am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Einheimische Bäume und Sträucher werden am Rand des Baugrundstücks alternierend gepflanzt, damit im Hinblick auf die nahen Feldlerchenvorkommen keine kompakte Gehölzfront entsteht.

Der Außenbereich als Naherholungsziel ist für die Bevölkerung infolge des Plangebietes weiterhin über das Wegenetz erreichbar.

7.4 Konzeption Klima / Luft

Mit der Bebauung entfällt ein kleiner Teil einer Kaltluftentstehungsfläche (Acker); aufgrund der Abflussrichtung gen Süden ist dieser nicht siedlungsrelevant.

Das Kleinklima wird durch die Festsetzung von Bepflanzungen, auch zur Dachbegrünung verbessert:

- Die private Grundstücksfläche wird in den Randbereichen mit Laubbäumen und Sträuchern begrünt (Pflanzgebotsflächen und Einzelpflanzgebote).
- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° werden extensiv begrünt.

Der Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch nicht zu erwarten.

7.5 Konzeption Verkehrserschließung

Mit einer neu zu errichtenden rd. 11 m breiten Zufahrt von der Hirschauer Straße wird die Fläche sowohl für die Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes als auch für die Anmietung erschlossen.

Mehrverkehr durch Kunden und Belieferung des Lebensmittelmarktes kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden. Rückstauungen werden durch die Anlage von zwei Linksabbiegespuren vermieden.

Fußgänger erreichen das Plangebiet über den südlichen Gehweg entlang der Hirschauer Straße, der unmittelbar auf das Grundstück mündet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muss auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Der geplante Kundenparkplatz sieht 63 Pkw-Stellplätze, davon einzelne mit Überbreite für besondere Nutzergruppen und einige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor.

Fuß- und Radwege

Der begleitende Gehweg entlang der Hirschauer Straße wird im Nordwesten auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes ein geschleift. Für Radfahrer wird eine Querungshilfe angelegt, so dass der Lebensmittelmarkt mit Backshop in das örtliche und überörtliche Radverkehrsnetz gut eingebunden wird.

7.6 Konzeption Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch die Trennung zwischen häuslichem Abwasser und Regenwasser von Dächern und Straßen wird den Forderungen gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen.¹²

Das Höhenniveau des Plangebietes fällt von Nord nach Süd ab. Die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation befindet sich nördlich innerhalb der Hirschauer Straße und westlich innerhalb eines Weges. Sie ist mit einer Tiefe von ca. 1,20 m unter GOK sehr flach ausgebildet.

Aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse ist eine durchgehende Entwässerung des Plangebietes im Freigefälle an die öffentliche Mischwasserkanalisation ausgeschlossen.

Die Regenentwässerung des Grundstückes erfolgt daher komplett über ein geplantes Mulden-Rigolen-Element, welches sich im südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich befinden wird. Es werden alle vorhandenen Flächen (extensives Gründach, Flachdach, befestigte Verkehrs- und Gehwegflächen) über das Mulden-Rigolen-Element entwässert. Der Zufluss zum Mulden-Rigolen-Element erfolgt an mehreren Stellen im Freigefälle. Das Mulden-Rigolen-Element wurde auf n=0,2 dimensioniert. Der Anschluss des Notüberlaufes des Mulden-Rigolen-Elementes muss abschließend noch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt aus dem Gebäude heraus im Freigefälle in einen Pumpenschacht. Ab dem genannten Pumpenschacht erfolgt die Entwässerung über eine ge-

¹² Auf der Grundlage von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

plante Druckleitung in westliche Richtung, über ein privates Grundstück, an einen Revisions-schacht. Ab dem Revisionsschacht erfolgt die Entwässerung anschließend wieder im Freige-fälle an die bestehende Mischwasserkanalisation DN 600 im Straßenbereich.

7.7 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind keine expliziten Maßnahmen erforderlich. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen bzgl. der Artengruppe Vögel:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen
- Empfehlung zur Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Die Empfehlung zur Ausbringung von Nisthilfen für Vögel (vier Meisenkästen und zwei Starrenkästen) ist im Bebauungsplan als Umsetzungsmaßnahme festgesetzt, da mit dem Vorhaben der Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen eingegrenzt wird und die Maßnahme mit wenig finanziellem Aufwand umgesetzt werden kann. Die Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträucher muss aufgrund der Kulissenwirkung niedrig gehalten werden und beschränkt sich auf einen sehr untergeordneten Teil des Grundstücks, daher kann mit künstlichen Nisthilfen die Verknappung im Bereich des Lebensraumes unterstützend ausgeglichen und verbessert werden. Die Empfehlung zur Anbringung von Fledermauskästen am Gebäude ist als Empfehlung mit dargestellt.

Zudem wurde seitens des Landratesamtes gefordert, dass in den Bebauungsplan Vorschriften für eine zielgerichtete, insektenfreundliche Außenbeleuchtung ohne Gebäudeanstrahlung aufzunehmen ist. Nicht nur aus Gründen des Artenschutzes (Schutzgut Lebensräume und Arten) sondern auch zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie Denkmalpflege und die städtebauliche Bedeutung des Orts- und Landschaftsbilds wird die Beleuchtung des Vorhabens einschließlich Werbeanlagen auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkt. Diese Maßnahme ist gerechtfertigt, da die Betriebszeiten zwischen 7.00 und 21.00 Uhr liegen und auch vor 6.00 Uhr keine Anlieferung erfolgt.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56.420 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

Derzeit werden zwei Maßnahmen im Bereich des Wurmlinger Kapellenbergs näher untersucht. Es gibt viele vernachlässigte Natursteinmauern am Kapellenberg. Mögliche Maßnahme wären die Instandsetzung von Natursteinmauern und auch Entbuschungsmaßnahmen mit Folgenutzung Beweidung. Es handelt sich dabei um private Flächen, die dingliche Sicherung der Maßnahme ist momentan in Abstimmung.

Zwischenzeitlich konnte die Fläche und Maßnahme mit dem Natur und Vogelschutzverein Wurmelingen e.V. abgestimmt werden. Auf der Parzelle Flst.Nr. 2395/1, Gemarkung Wurmelingen (Kapellenberg) sind zwei Natursteinmauern vorhanden, die dringend Instand gesetzt werden müssten. Es liegt ein Angebot vor; Instandsetzung Mauer 1: 73.542 Euro (brutto) und Mauer 2: 55.549 Euro (brutto) Es sind 4 Öko-Punkte pro Euro anzusetzen, die Maßnahme übersteigt den Ausgleichsbedarf. Die verbleibenden Punkte werden dem Ökokonto gut geschrieben. Die Dinglichkeit wird im Grundbuch gesichert.

Maßnahme	Wirkung
M 1: Minimierung Flächenversiegelung	Bodenschutz, Grundwasserneubildung
M 2: Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet; Umgang mit Oberboden	Sicherung der Bodenfunktionen
M 3: Regenwassermanagement	Grundwasserneubildung, Regenwasser wird dem Wasserkreislauf wieder zugeführt
M 4: Insektenschonende Leuchtmittel	Artenschutz
M 5: Begrenzung der Baufeldbereinigungen auf die Herbst-/ Wintermonate (November bis Februar) Zwei Nisthilfen für Vögel, drei Fledermauskästen	Artenschutz
M 6: Private Grünfläche, Retention	Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild, Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential; Wasserabfluss
M 7a: Ortrandeingrünung	Artenschutz, Immissions- und Klimaschutz, Verbesserung Landschaftsbild,
M 7b: Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzflächen	Ausgleichende Lebensraumfunktion (Artenschutz), Durchgrünung, Immissions- und Klimaschutz
M 8: Extensive Dachbegrünung auf Dächern	Rückhaltung von Niederschlagswasser, lokaler klimatischer Ausgleich durch Verdunstung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Ausgleichsmaßnahme außerhalb Plangebiet; Instandsetzung einer Natursteinmauer auf der Parzelle Flst.Nr. 2395/1, Gemarkung Wurmelingen	Erhöhung der Artenvielfalt, Ökologische Aufwertung, Artenschutz, Verbesserung Landschaftsbild Aufwertung von Boden- und Grundwasserpotential

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der angestrebten Zulässigkeit eines Nahversorgermarktes als "Sondergebiet (SO) Lebensmittelmart" nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der konkreten Definition dient dieses Gebiet ausschließlich der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit Pfandraum und Backvorbereitung inklusive (Filial-)Bäckereien/Backshops mit Backvorbereitung und Café sowie der erforderlichen Stellplätze bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche. Die Flächen des Cafés sind auf die Verkaufsfläche nicht anzurechnen.

Die höhere Raumordnungsbehörde hat darauf hingewiesen, dass die momentan geplante Festsetzung eine Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben enthält, die nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG mangels Rechtsgrundlage nicht mehr möglich ist (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 12 ff.). Die textliche Festsetzung sind daher an die Rechtsprechung des BVerwG anzupassen.

Da es im Plangebiet gemäß dem Bebauungsplan mit dem Flst.Nr. 1921 nur ein vorhabengeeignetes Grundstück geben dürfte, kommt hierfür die Festsetzung eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze in Betracht. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG sind zwar baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, juris Rn 16f.; BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 6). **Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze ist nur dann zulässig, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist** (BVerwG, Beschluss v. 09.02.2011, Az.: 4 BN 43/10, juris Rn 7; BVerwG, Beschluss v. 06.08.2013, Az.: 4 BN 24/13, juris Rn 4). **Da es im Plangebiet jedoch gemäß dem Bebauungsplan nur ein vorhabengeeignetes Grundstück (Flst.Nr. 1921) gibt, kann die Verkaufsflächenbeschränkung nach unserer Ansicht ausnahmsweise planerhaltend als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze ausgelegt werden** (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, juris Rn 34 f.; VGH BW, Beschluss v. 12.08.2020, Az.: 3 S 1113/20, juris Rn 14 ff.).

Unter Berücksichtigung der konkreten, städtebaulichen Situation, die eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches am östlichen Rand des Stadtteils Wurmlingen darstellt, ist das Plangebiet und die überbaubare Fläche so festgesetzt, dass in Grundfläche und Volumen eine verträgliche Größe für die Nahversorgung (kleinflächig) gesichert wird. Die (Filial-)Bäckereien/Backshops mit Backvorbereitung und Café dient daneben auch dem Tourismus, die „Wurmliinger Kapelle“ ist ein Wahrzeichen und nicht nur im Tourismuskonzept der Stadt Rottenburg am Neckar sondern auch in das überörtliche Radwegenetz eingebunden.

Bewusst wurde kein Gewerbegebiet festgesetzt, da die umgebende Bebauung nicht durch Gewerbe geprägt ist. Gerade das Regierungspräsidium Tübingen fordert immer wieder, das in Gewerbegebieten der Einzelhandel gänzlich auszuschließen ist. Daher ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht angezeigt.

Die Verkaufsnutzung im Gebäude Hirschauer Straße 32 in ein wohnverträgliches Gewerbe umgenutzt. Eine Überplanung des Bestandes ist daher nicht erforderlich, eine Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich kann weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen, nachteilige Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten. Bei Festsetzung eines Mischgebiets wird vorausgesetzt, dass das Wohnen weiterhin eine gleichrangige Nutzung darstellt; diese Festlegung ist jedoch nicht erforderlich – der § 34 BauGB bietet genug Spielraum, um Entwicklungen abzubilden.

Aus Sicht der Stadt Rottenburg am Neckar sorgt die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt für eine klare und transparente Planung, Ziel ist nur die Sicherung einer kleinflächigen Nahversorgung, keine gewerbliche Flächen oder sonstigen Nutzungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe) definiert. Hierbei wurde sich an der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld orientiert.

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Eigenart des Gebietes und der Grundstücksgröße maximal 0,26. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude werden die vorhandenen Baustrukturen und die Ortsrandlage mit dem Ziel einer guten Einbindung berücksichtigt.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wurde im Hinblick auf die Randlage auf 7,50 m / 5,8 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden) in m ü NN. Damit wird erreicht, dass das Gebäude und die Stellplatzanlage barrierefrei gestaltet werden können; die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am unmittelbar benachbarten Gebäude Hirschauer Straße 32.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt der geringste Abstand rd. 13,5 m.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Realisierung von Gebäuden in abweichender Bauweise, i.S. der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu maximal 60,0 m.

Die frei wählbare Gebäudestellung ermöglicht gute aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie.

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken sind als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten soweit sie nicht für zulässige Anlagen genutzt werden.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte bzw. überdeckte Stellplätze („Carports“), Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der ruhende Verkehr wird direkt auf dem Grundstück untergebracht. Für oberirdische Stellplatzanlagen ist eine Gliederung der Stellplatzflächen durch ein entsprechendes Pflanzgebot (ein Baum nach jeweils sechs Stellplätzen) sichergestellt.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere die vorderen Grundstücksbereiche zur Hirschauer Straße von o.g. Anlagen freigehalten werden und diese durch eine entsprechende höhenmäßig begrenzte Pflanzung von der Straße eindeutig abgegrenzt wird. Damit sind auch gute Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt vom Gelände gewährleistet.

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

8.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die L 371 muss ausgebaut werden; die Planung wurde im Vorfeld mit dem RP Tübingen abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmung liegt dem Bebauungsplan zugrunde; die Landestraße ist als öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt. Der Ausbau erfolgt anhand der mit der Straßenverkehrsbehörde abschließend abgestimmten und genehmigten Ausführungsplanung.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Nordosten des Baugrundstücks über einen im Plan ausgewiesenen Zufahrtsbereich von der Hirschauer Straße. Im weiteren Verlauf sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hirschauer Straße entsprechend der Forderung des RP Tübingen ausgewiesen, um aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde unzulässige Zu- oder Abfahrten von der Landesstraße verhindert.

Die Böschung entlang der Landestraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Einmündungsbereich wurden Flächen (Sichtfelder), die von Bepflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten sind, festgesetzt.

Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind.

Im Abstand von 10 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße L 371 ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO unzulässig. Stellplätze sind zulässig.

Der Wirtschaftsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg) im Osten wird im Bestand gesichert bzw. der Einmündungsbereich auf die veränderte Ausbaubreite der Landestraße angepasst.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der ZV Ammertal-Schönbuchgruppe wird die Nutzungsmöglichkeit der entsprechenden Versorgungsanlage dauerhaft sichergestellt. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist Sache des Eigentümers und des Zweckverbands.

8.7 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 i.V. § 135 a-c BauGB

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Grundwasserschutz, zum Wasserhaushalt einschl. Ausschluss bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

Im Hinblick auf den Artenschutz besteht die Beschränkung der Baufeldbereinigung auf den Zeitraum Winter, um Vögel nicht zu gefährden.

Auf die entsprechenden detaillierten und begründeten Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 3.3) wird entsprechend verwiesen.

8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zu deren Erhaltung und Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a i.V. § 135 a-c BauGB

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhafte Pflanzgebote insbesondere zur Begrünung des Ortsrandes festgesetzt. Die Flächen sind einreihig mit einheimischen Sträuchern entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auf eine maximale Endwuchshöhe von 10 m begrenzt sind.

Im Gebiet sind mindestens 11 einheimischer Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt.

Diese Festsetzungen zielen auf die Eingrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Mit dieser Mindestbegrünung und ihrer Erhaltung soll auch erreicht werden, dass das Baugebiet in die ländliche Umgebung eingebunden wird und die ökologische Wertigkeit erhöht wird.

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der durch den Bebauungsplan angestrebte Zustand nicht verschlechtert wird.

Auf die entsprechenden detaillierten und begründeten Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 3.3) wird entsprechend verwiesen.

8.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im Plan dargestellt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Straßenbeleuchtungen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Höhenlage, Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Lage am Ortsrand und der Einsehbarkeit eine besondere Bedeutung zu.

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Ein Pylon ist auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Wurmlinger Kapelle, Orts- und Landschaftsbild sowied der Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet nicht gewünscht.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Dachneigung (flach geneigte Dächer) finden aktuell nachgefragten Bauformen Berücksichtigung. Um der Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser spiegelt die örtlichen Verhältnisse wieder und erfüllt die gesetzlichen Vorgaben.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Parzellen im Planbereich (Sonderbaufläche) wurden vom Investor erworben. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha.

Gesamtfläche	0,56 ha	100 %
Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt	0,43 ha	76 %
Private Grünfläche	0,06 ha	11 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,07 ha	13 %

12. Planungs- und Erschließungskosten

Die Bauleitplanverfahren werden vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von rd. 9.700 € (brutto) für den Bebau-

ungsplan und rd. 4.100 € (brutto) für die Flächennutzungsplanänderung. Die Kostenübernahme der Planung durch den Investor wurde vertraglich vereinbart; ebenso die Kosten der zu erstellenden Fachgutachten und Maßnahmen.

13. Folgekosten

Infolge des Plangebietes ergeben sich keine nennenswerten Kosten für die laufende jährliche Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, Verkehrsgrünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst). Die Unterhaltung der Landesstraße ist schon derzeit Sache der Stadt Rottenburg am Neckar.

Rottenburg am Neckar, den 09.10.2020, ergänzt 05.02.2021

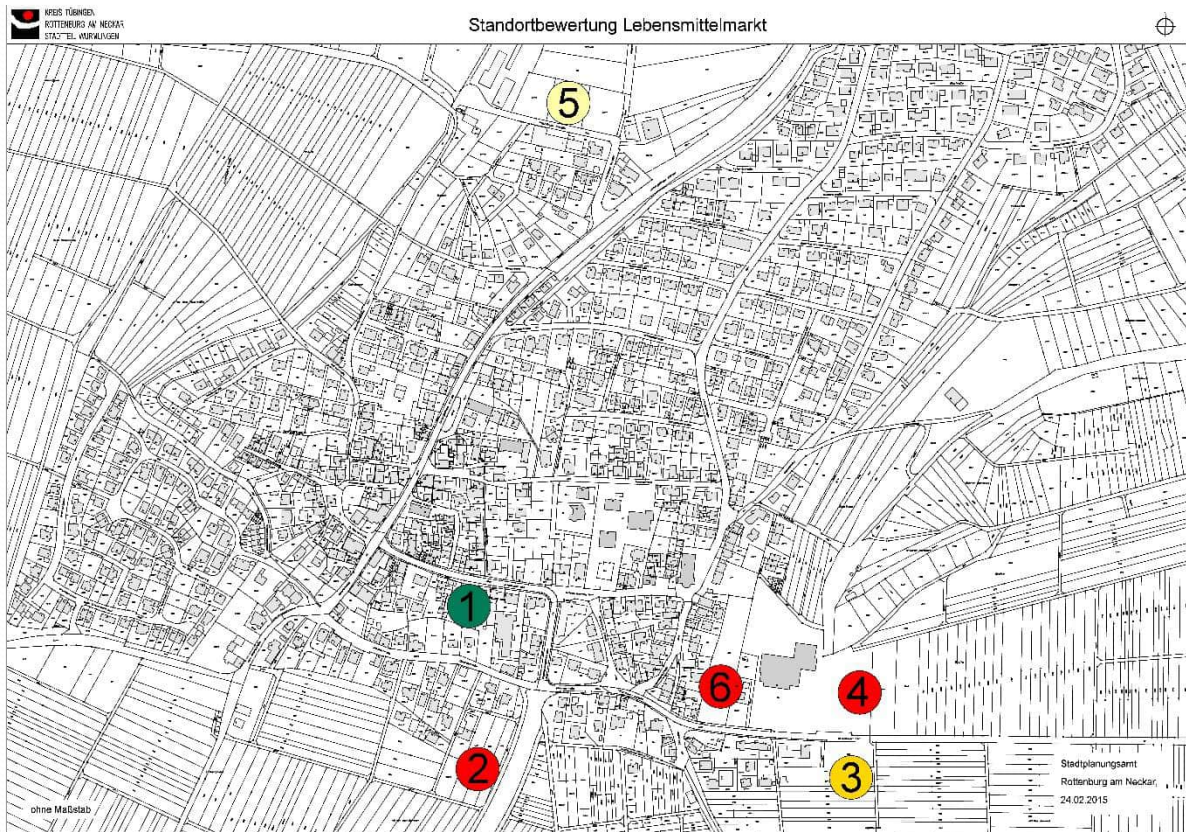


Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt



Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

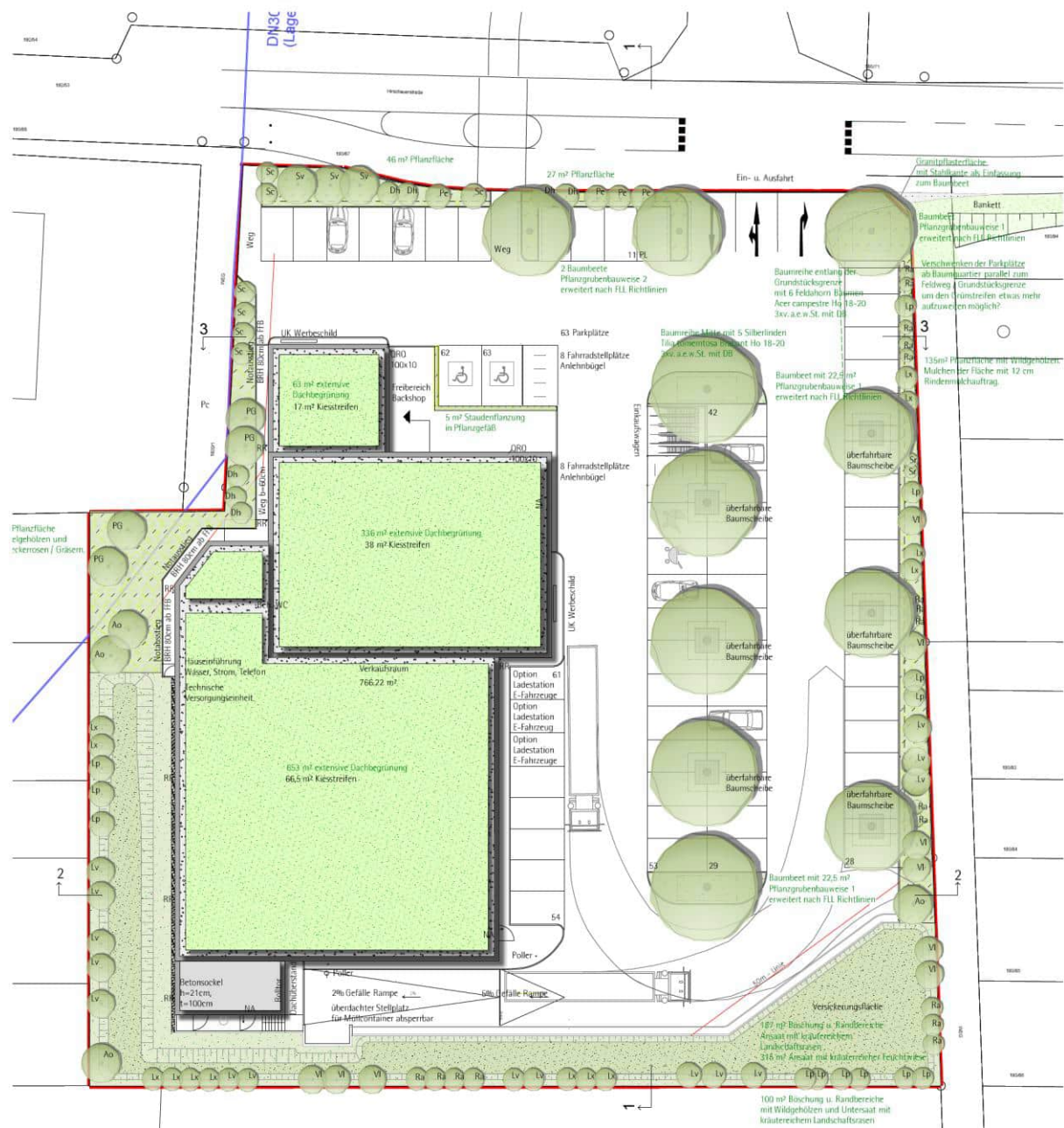
Anlage 1: Standortalternativen vom 24.02.2015, unmaßstäblich

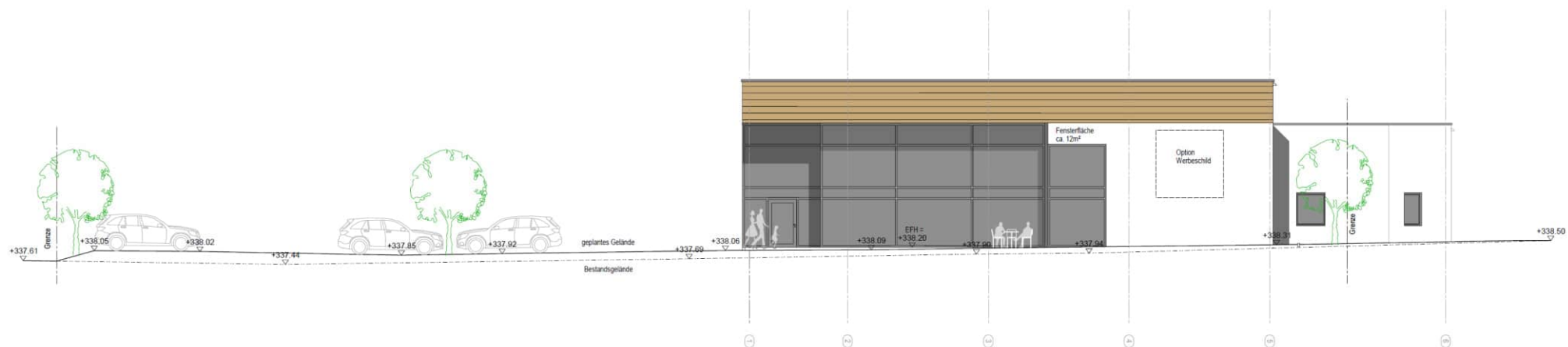


Standort		Fazit Bewertungsergebnis 2/2015
1	Bricciusstraße 37, 39 und 41 Parz. Nr. 301, 305, 306	+ gute Erreichbarkeit, zentrale Lage - eingeschränkte Fläche, keine Verkaufsabsichten
2	Uhlandstraße Parz. Nr. 1334, 1335, 1336, 1338	- fehlende Erschließung, Fernwirkung
3	Hirschauer Straße Parz. Nr. 1920/1, 1921, 1925, 1926, 1927	+ gute Anbindung - Fernwirkung
4	Hirschauer Straße (östlich der Uhlandhalle) Parz. Nr. 383 (teilweise), 2210	+ gute Anbindung - Fernwirkung
5	Pfäffinger Straße* Parz. Nr. 620/5, 620/6, 620/7	+ Flächenverfügbarkeit - Zufahrt über Wohngebiet, Verlust von Gewerbefläche
	Hirschauer Straße Parz. Nr. 380	- schwierige Topografie, schwieriger Flächenzuschnitt

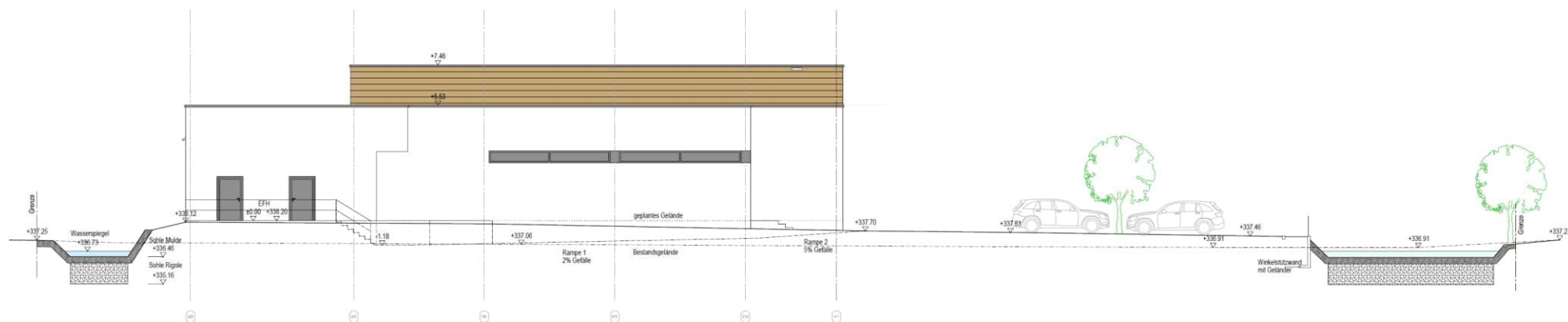
5* Verschiedene Betreiber lehnten den Standort aufgrund seiner ungünstigen Lage ab. Zwischenzeitlich sind die Flst.Nr. 620/6 und 620/7 bebaut. Das Flst.Nr. 620/5 ist nicht bebaubar, der Untergrund ist nicht tragfähig.

Freiflächengestaltungsplan Entwurf M1:200





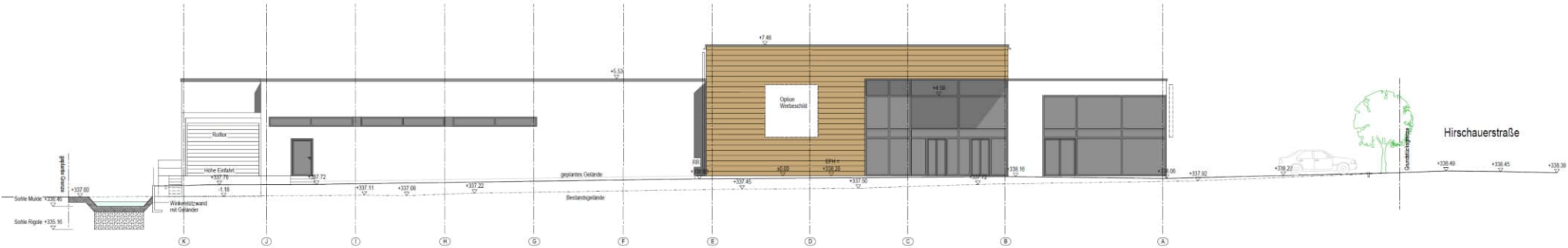
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost

Projekt-Nr.
2185125

Ausfertigungs-Nr.
--

Datum
09.10.2020

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, Rottenburg-Wurmlingen

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

Auftraggeber

Penny Markt GmbH, Wiesloch

Anzahl der Seiten: 27
Anlagen: 3

bei/bschul

INHALT:	Seite
1	Einleitung 4
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets 4
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung 5
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und - planungen 6
2.1	Fachgesetze 6
2.2	Regional- und Flächennutzungsplanung 7
2.2.1	Regionalplan 7
2.2.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan 7
2.3	Biotopverbund 7
2.4	Schutzgebiete, geschützte Objekte 7
2.5	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes 8
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 9
3.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen 9
3.1.1	Schutzgut Fläche 9
3.1.2	Schutzgut Mensch (Gesundheit und Erholung) 10
3.1.3	Schutzgut Lebensräume und Arten 11
3.1.4	Schutzgut Boden 15
3.1.5	Schutzgut Wasser 16
3.1.6	Schutzgut Klima/Luft 17
3.1.7	Schutzgut Landschaft 18
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 19
3.1.9	Energienutzung 19
3.1.10	Wechselwirkungen 19
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 20
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 20
3.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden 20
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts 21
3.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 23
3.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume 24
3.4.2	Schutzgut Boden 24
3.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 24
4	Zusätzliche Angaben 25
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 25
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 26
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung 26

TABELLEN:

Seite

Tabelle 1:	Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze.....	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz im Plangebiet „Lebensmittelmarkt“	10
Tabelle 3:	Funktionen der Böden im Plangebiet.....	15

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1:	Lage des Gebiets am südlichen Ortsrand von Wurmlingen.....	4
Abbildung 2:	Plangebiet und Umfeld mit geschützten Biotopflächen und angrenzenden Schutzgebieten	8
Abbildung 3:	Abgrenzung und Luftbild der Hauptfläche des Plangebiets	12
Abbildung 4:	Garten mit Obstbäumen, Hecke und Geräteschuppen.....	12
Abbildung 5:	Gehölzstreifen mit Lager im zentralen Bereich des Plangebiets	13
Abbildung 6:	Blick nach Südosten über die Ackerflächen am südlichen Gebietsrand.....	13

ANHANG:

- 1 Pflanzhinweise
- 2 Literatur- und Quellenverzeichnis

ANLAGEN:

- 1 Bestandsplan Biotoptypen/geschützte Arten, Maßstab 1 : 500
- 2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500
- 3 Detailbilanzen
 - 3.1 Biotoptypen
 - 3.2 Boden

1 Einleitung

Bereits seit dem Jahr 2013 bestehen Bestrebungen, in Wurmlingen einen Lebensmittelmart anzusiedeln. Auf Grundlage einer Standortbewertung hat der Ortschaftsrat Wurmlingen am 20.10.2016 die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts in der Hirschauer Straße entlang der L 372 beschlossen. Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg beschloss daraufhin am 26.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmart Wurmlingen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Bebauungsplanverfahren ist somit gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen [1].

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Entwurf zum Bebauungsplan „Lebensmittelmart“, Stand Oktober 2020, sowie Angaben zum Bauvorhaben. Für weitere verwendete Unterlagen wird auf Kapitel 3.1 verwiesen.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rottenburg-Wurmlingen, südlich der Landesstraße L 371 (Hirschauer Straße) (s. Abbildung 1). Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,52 ha überplant.

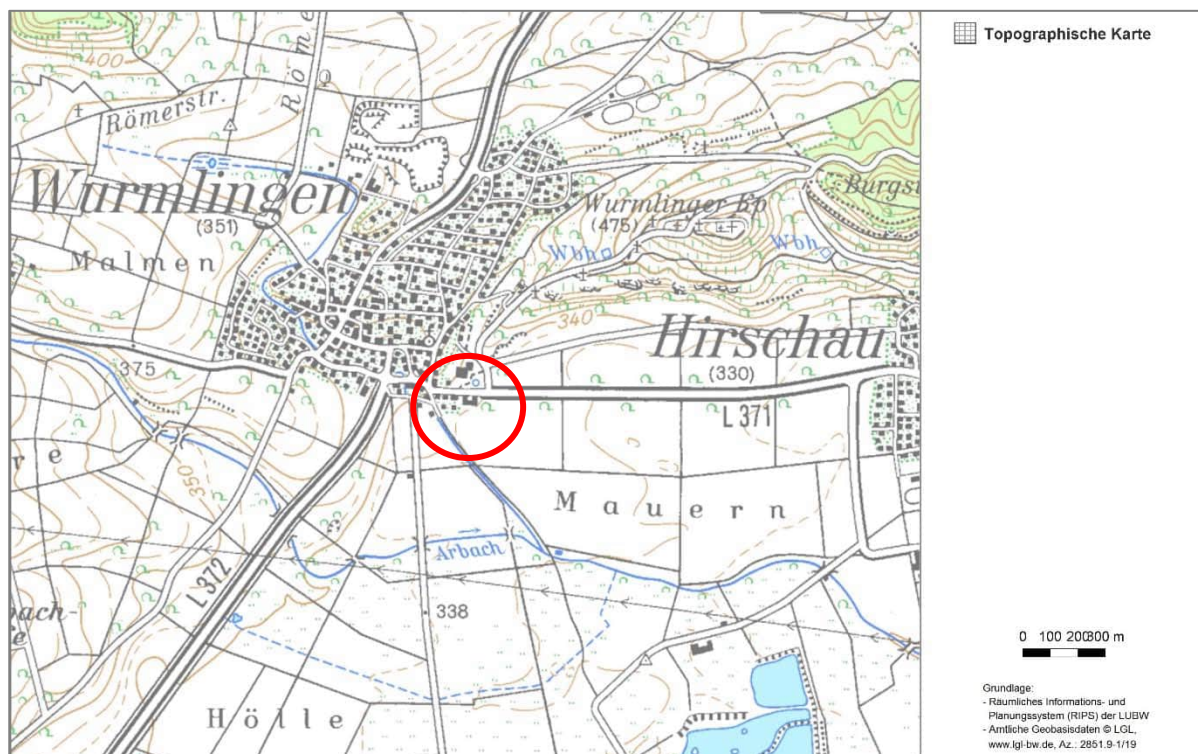


Abbildung 1: Lage des Gebiets am südlichen Ortsrand von Wurmlingen
(Kartengrundlage : Daten- und Kartendienst LUBW)

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1921 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1925, 1926, 1927, 1928 und 1929. Die betroffene Fläche war bislang bis auf einen mittlerweile abgerissenen Schuppen unbebaut. Zur Hirschauer Straße und nach Osten begrenzten bis zum Winter 2018/19 Hecken die Fläche, an der südlichen Grenze und im zentralen Bereich waren weitere Gehölze vorhanden. Die Hecken und Gehölze wurden im Winter 2018/19 gefällt.

Die Hirschauer Straße bildet die nördliche Grenze des Plangebiets. Der Ortsrand von Wurmlingen, im Umfeld des Plangebiets südlich der Hirschauer Straße, wird überwiegend zum Wohnen genutzt. An den Ortsrand schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Gehölzgürtel, der das Plangebiet bis zum Winter 2018/19 nach Süden begrenzte, setzt sich nach Westen entlang des Ortsrands fort.

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Für den Lebensmittelmarkt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Es enthält ein Baufeld für das Gebäude sowie Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Einkaufswagen.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebiets wird über eine Grundflächenzahl GRZ von 0,27 geregelt; die Kappungsgrenze für Nebenanlagen/Stellplätze liegt bei GRZ 0,8. Die Höhe des Gebäudes darf im südlichen Teil maximal 5,80 m und im nördlichen Teil maximal 7,50 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von +338,2 m ü. NN betragen; es darf in abweichender Bauweise errichtet werden und soll ein begrüntes Flachdach erhalten.

An den nordwestlichen, nördlichen und östlichen Rändern des Sondergebiets sind Pflanzgebote zur Eingrünung festgesetzt. Zur Durchgrünung dieses Teils des Plangebiets sind dort Pflanzgebote für Sträucher festgesetzt.

Die Randflächen im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebiets werden als private Grünfläche festgesetzt. Dort sind neben Randbepflanzungen Einrichtungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hirschauer Straße, die zu diesem Zweck im Abschnitt von Ein- bzw. Ausfahrt ausgebaut werden muss. Der auszubauende Abschnitt ist Teil des Bebauungsplans.

In Wurmlingen besteht eine öffentliche Mischwasserkanalisation. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen soll, soweit nicht versickert, in ein Mulden-Rigolen-Element eingeleitet werden, welches sich im südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksbereich befinden wird. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt an die bestehende Mischwasserkanalisation.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

2.1 Fachgesetze

Die zu beachtenden Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt.

Fachgesetz	Inhalt
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
§ 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
§ 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
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
§ 3 der 22. BImSchV	Grenzwerte für Luftschadstoffe
DIN 18005	Orientierungswerte für Luftschall
§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm
Freizeitlärm-Richtlinie	Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Freizeitlärm in der Nachbarschaft
18. BImSchV	Sportanlagen Lärmschutzverordnung
26. BImSchV	Grenzwerte für elektromagnetische Felder
DIN 4150-2	Orientierungswerte für Erschütterungen
Geruchsimmissionsrichtlinie	Grenzwerte für Geruchsbelastungen

Tabelle 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze

2.2 Regional- und Flächennutzungsplanung

2.2.1 Regionalplan

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Neckar-Alb 2013 [24] ist das Plangebiet als regionaler Grünzug (Vorranggebiet), Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Nach Angaben des Regionalverbands ist für den Standort kein Zielabweichungsverfahren notwendig, da der Regionalplan diese Parzellenschärfe nicht darstellt. Die Lage des Gebäudes wurde vorab abgestimmt.

2.2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet dargestellt [30].

Im Landschaftsplan 2020 der VVG ist das Plangebiet als Teil klimatisch wirksamer Freiflächen dargestellt [12].

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.

2.4 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die nächsten Wasserschutzgebiete (Kiebingen Zone I, II, IIA, sowie III, IIIA und IIIB) befinden sich ca. 400 bis 700 m südlich. Der Vorfluter Lacherweggraben fließt etwa 100 m südwestlich vom Plangebiet und mündet nach ca. 600 m in den Arbach, welcher direkt an die Schutzzone I und II bzw. IIA (Kiebingen) grenzt.

Im Plangebiet selbst sind keine Biotopflächen ausgewiesen. Ca. 100 m nördlich befinden sich Flächen der Biotoppoffenlandkartierung (Robinienfeldgehölze am Wurmlinger Kapellenberg, 174194160075, Trockenmauern am Wurmlinger Kapellenberg-Südhang, 174194160076; Schlehen-Gebüsche am Wurmlinger Kapellenberg, 17419460078).

Die nächsten Schutzgebiete der Kulisse Natura 2000 sind das Vogelschutzgebiet Schönbuch (Nr. 7420-441) in ca. 70 m Entfernung, das Landschaftsschutzgebiet Spitzberg (Nr. 4.16.006) in ca. 100 m Entfernung sowie das FFH-Gebiet Spitzberg, Pfaffenberg, Kochhartgraben und Neckar (Nr. 7419-341) in etwa 300 m nordwestlicher Richtung.

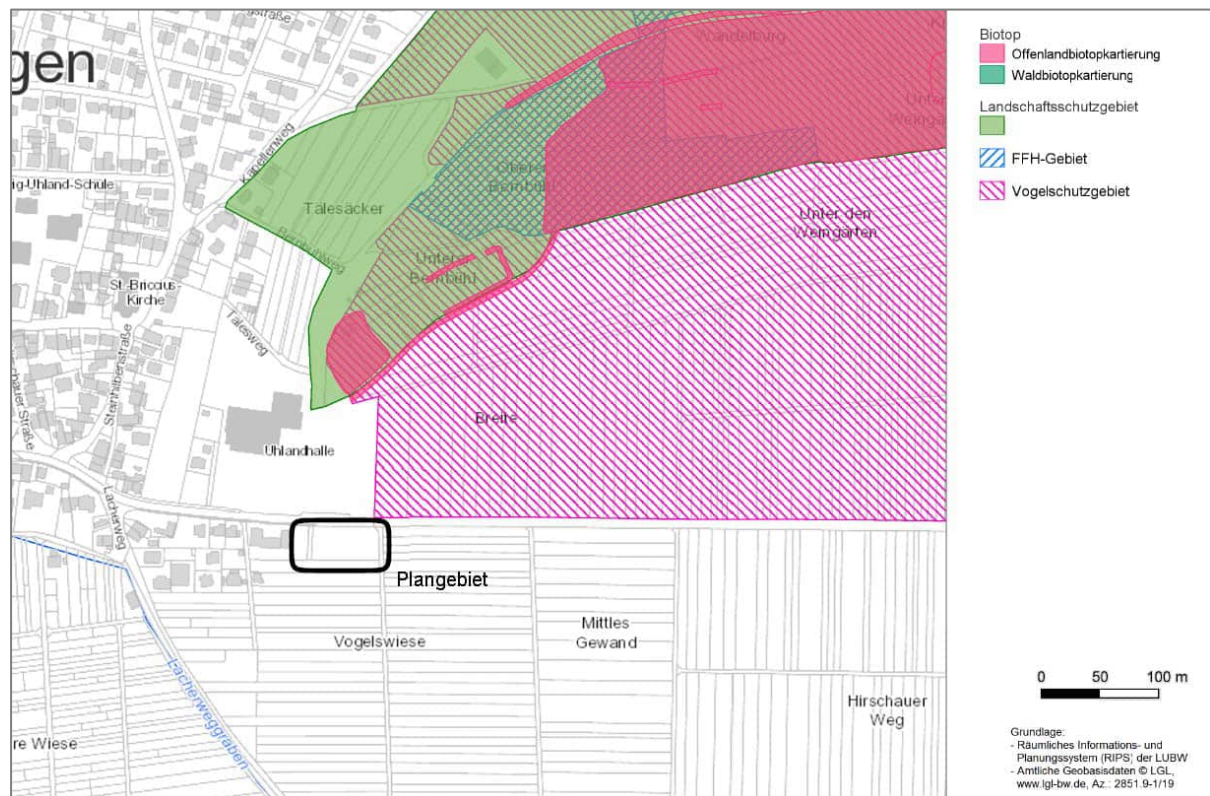


Abbildung 2: Plangebiet und Umfeld mit geschützten Biotopflächen und angrenzenden Schutzgebieten
 (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, 2019)

2.5 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes erfolgte in einem Fachgutachten [13]. In diesem Zusammenhang wurden, zur Aufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen innerhalb der Erweiterungsfläche, im Frühjahr 2018, Ortsbegehungen durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für eine Relevanzprüfung.

Aufgrund der vorliegenden Lebensraumbedingungen konnte ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Nach den Ergebnissen der daraufhin von April bis Juni 2018 durchgeführten Brutvogelkartierung brüteten sieben Vogelarten innerhalb des Plangebiets, darunter der Star. Er wird auf der Vorwarnliste Baden-Württemberg geführt. Südlich des Plangebiets, im angrenzenden Kontaktlebensraum, waren mehrere Revierzentren der gefährdeten Vogelart Feldlerche (RL3) vorhanden; in einer Hecke brütete die Goldammer (Vorwarnliste).

Bei einer Bebauung des Gebiets gehen die bisherigen Brutplätze der Vogelarten verloren. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldbereinigung unabsichtlich die Gelege der dort brütenden Vogelarten zerstört bzw. Vögel und ihre Entwicklungsstadien getötet oder verletzt werden können (Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG).

Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, empfiehlt das Fachgutachten folgende Maßnahme:

- Abriss und Baufeldbereinigung sollten grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt. Geeignet ist der gesetzlich festgesetzte Zeitraum zwischen Oktober und Februar (§ 39 BNatSchG).

Die Abriss- und Gehölzentnahme ist bereits abgeschlossen. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nach Aussage des Gutachtens nicht zu erwarten. Die Revierzentren der Feldlerche lagen außerhalb der Wirkdistanz des möglichen Gebäudekörpers.

Der Fachbeitrag Artenschutz gibt zudem folgende Hinweis für Bebauungsplan und Bauvorhaben:

- Es wird empfohlen, an den Außenrändern des Plangebiets keine hohen Bäume anzupflanzen, welche über das Gebäude hinaus als störende Kulisse für die angrenzenden Feldlerchenreviere wirken. Es wird vorgeschlagen, alternierend Bäume und kleinere Hecken oder Sträucher zu verwenden, damit keine kompakte Gehölzfront entsteht.
- Für Vogelarten, die auf Höhlen oder Nischen zur Brut angewiesen sind, begrenzt die Verfügbarkeit dieser Strukturen oft das Brutgeschehen. Es wird daher empfohlen, an den Bäumen, die zur Eingrünung gepflanzt werden sollen, Nistkästen für Vögel, insbesondere für den Star, aufzuhängen. Konkret wird vorgeschlagen, je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen innerhalb der Eingrünung zu installieren.
- Im Hinblick auf das Umfeld wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse und Eingriffsbeurteilung bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [18].

3.1.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha. Die Flächen werden bisher i. W. gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand sind Verkehrsflächen vorhanden. Im südlichen Teil war bis vor Kurzem ein Gehölz vorhanden.

Zukünftig soll im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt mit den erforderlichen Stellplätzen etc. entstehen; diese Flächen werden zukünftig bebaut bzw. versiegelt sein. Die für die Erschließung erforderliche Straßenausbaufäche ist teilweise bereits asphaltiert. In den Randbereichen des Plangebiets sind Eingrünungen vorgesehen.

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

Bereich	Bestand ca. m ²	Planung ca. m ²	Bilanz ca. m ²
(Teil-)versiegelte Fläche:			
Gebäude	-	1.270	+ 1.270
Verkehrsflächen, versiegelt	490	670	+ 180
Weg, Hof, Stellplätze, nahezu versiegelt	-	2.670	+ 2.670
Freifläche:			
Grasweg	40	30	-10
Landwirtschaftliche Nutzfläche	1.480	-	- 1.480
Gartenfläche/Eingrünung	2.240	1.010	-1.230
Gebüsch	1.390	-	-1.390
Summe	5.640	5.640	-

Tabelle 2: Flächenbilanz im Plangebiet „Lebensmittelmarkt“

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan die Neuversiegelung einer bisher vorwiegend als Garten und landwirtschaftlich genutzten Freifläche von ca. 4.110 m² zulässig. Die übrigen Flächen werden zukünftig als Freiflächen (Eingrünung, Durchgrünung, Verkehrsgrünflächen) genutzt.

3.1.2 Schutzgut Mensch (Gesundheit und Erholung)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der Landesstraße L 372 (Hirschauer Straße). Der nördliche Teil wurde bisher privat genutzt; der südliche Teil wird von Ackerflächen eingenommen.

Nach Westen und Nordwesten schließen Mischgebiete an. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, in dem auch gewohnt wird. Weiter nach Westen und im Nordwesten sind Wohnhäuser vorhanden. Gegenüber, über die Hirschauer Straße, liegt eine Freifläche mit Mehrzweckhalle. Am östlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg, der i. W. von der Landwirtschaft genutzt wird.

Die Hirschauer Straße verbindet Wurmlingen und Hirschau; sie ist eine der Hauptverkehrswege von Rottenburg nach Tübingen bzw. umgekehrt. Aufgrund der Lage unmittelbar am Ortsrand ist das Plangebiet und auch das Umfeld stark durch den Ortseingang- und Ausgangsverkehr verlärmert. Eine Bedeutung des Plangebiets für die extensiven Erholung ist nicht erkennbar.

Umweltauswirkungen während der Bauphase

Während der Bauzeit sind im Umfeld des Plangebiets baustellentypische Immissionen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten

Betriebsbedingte Umweltauswirkungen (Lärm)

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Der Betrieb des dort vorgesehenen Markts mit Backshop, einschließlich des Verkehrs auf dem Grundstück, ist mit Lärmentwicklungen verbunden.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka durchgeführt [5]. Als Grundlage waren die Öffnungszeiten des Markts zu beachten (Montag bis Samstag von 8 bis 21 Uhr, sonn- und feiertags geschlossen; Backshop Montag bis Samstag von 7 bis 21 Uhr, sonn- und feiertags von 7 bis 12 Uhr). Weiterhin wurde die Andienung durch Lkw berücksichtigt. Als empfindliche Immissionsorte wurden die am nächsten gelegenen Wohnhäuser untersucht.

Als Ergebnisse sind festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert nach den Angaben der TA Luft das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Erhebliche Auswirkungen für die Bewohner im Umfeld sind nicht gegeben.

3.1.3 Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet, einschließlich die des Umfelds, wurden am 26.03.2018 und am 30.04.2018 im Rahmen von Ortsbegehungen erhoben und im Rahmen der Begehungen zur avifaunistischen Kartierung im Jahr 2018 verifiziert. Zur Erläuterung der nachfolgend dargestellten Ergebnisse siehe Abbildung 3 bis Abbildung 6. Die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf die Situation vor dem Winter 2018/19, vor Entfernung der Gehölze im Plangebiet.

Der nördliche Teil des Plangebiets wurde bis zum Winter 2018/19 als Garten genutzt. Auf der als Rasen gepflegten Fläche standen ein Schuppen und mehrere, teils ältere Obstbäume. Nach Norden und Osten begrenzten Hecken den Garten. Es handelte sich um einreihige Thuja-pflanzungen.

Im zentralen Bereich war ein lückiger Gehölzstreifen vorhanden. Dort befanden sich Ablagerungen von Steinen und Holz. Nach Aussagen von Kenntnisträgern wurde der Bereich früher zu Freizeitzwecken genutzt, die Nutzung wurde allerdings vor längerer Zeit aufgegeben.

Der südliche Teil des Plangebiets wurde und wird von Ackerflächen eingenommen. Sie leiten in die offene Landschaft des Neckartals über.

Am südlichen und südöstlichen Rand wird die Hirschauer Straße überplant, sowie ein geringer Teil des dort als Grasweg ausgebildeten Wirtschaftswegs.



Abbildung 3: Abgrenzung und Luftbild der Hauptfläche des Plangebiets
 (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Abbildung 4: Garten mit Obstbäumen, Hecke und Geräteschuppen
 (Fotos: HPC AG, 2018)



Abbildung 5: Gehölzstreifen mit Lager im zentralen Bereich des Plangebiets
(Fotos: HPC AG, 2018)



Abbildung 6: Blick nach Südosten über die Ackerflächen am südlichen Gebietsrand
(Foto: HPC AG, 2018)

Die Lebensraumstrukturen im Plangebiet sind wie folgt anzusprechen:

- Mischtyp von Zier-/Nutzgarten, LUBW-Biotoptyp 60.63
- Obstbäume als Einzelbäume, LUBW-Biotoptyp 45.30a, auf geringwertigen Biototypen
- Gebüsch mittlerer Standorte, LUBW-Biotoptyp 42.20
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, LUBW-Biotoptyp 37.11
- Straße, LUBW-Biotoptyp 60.21
- Grasweg, LUBW-Biotoptyp 60.25

Das Plangebiet bietet Lebensräume für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten. Dazu gehören auch europarechtlich geschützte Tierarten. Nach der 2018 erfolgten Vogelkartierung wurden der Garten und die Hecken als Brutrevier von Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen genutzt; in einem Obstbaum brütete ein Star.

Für die Bewertung des Biotoppotenzials, d. h. der Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“, sind Naturnähe bzw. Lebensraumfunktion des Biototyps maßgeblich. Darüber hinaus fließen Gefährdung, Ersetzbarkeit (räumlich/zeitlich) und Repräsentativität für den Naturraum in die Bewertung ein. Die Gehölzflächen haben eine hohe ökologische Bedeutung. Die Garten- und Ackerflächen sind von geringerer ökologischer Wertigkeit. Die bereits versiegelten Straßenflächen weisen eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Lebensmittelmarkt genutzt werden. Neben dem Verkaufsbauwerk sind mit Verbundsteinpflaster belegte Hof- und Stellplatzflächen für Beschäftigte, Lieferanten und Kunden, geplant. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden.

An den Randflächen ist eine Eingrünung geplant. Innerhalb der Parkplatzflächen sind Bäume zur Durchgrünung vorgesehen. An der südlichen und westlichen Grenze sollen Retentionsbecken für Regenwasser entstehen.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Lebensräume und Arten zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt, zudem stehen für Ausgleichspflanzungen nur bedingt Flächen zur Verfügung:

- Nachteilige Auswirkungen sind durch Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zu erwarten. Die beanspruchten Lebensräume gehen dadurch vollständig verloren. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Die vorgesehene Dachbegrünung und Durchgrünung gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus. Um keine Kulissenwirkung durch die Eingrünung hervorzurufen wird empfohlen, an den Außenrändern des Plangebiets keine hohen Bäume anzupflanzen. Im Artenschutzbeitrag wird vorgeschlagen, alternierend Bäume und kleinere Hecken oder Sträucher zu verwenden, damit keine kompakte Gehölzfront entsteht.

- Nachteilige Umweltauswirkungen für die Vogelwelt lassen sich vermeiden, indem die zu rodenden Gehölze außerhalb der Brutperiode der Tiere entfernt werden. Die Gehölze wurden bereits vorab entfernt.

Für Vogelarten, die auf Höhlen oder Nischen zur Brut angewiesen sind, begrenzt die Verfügbarkeit dieser Strukturen oft das Brutgeschehen. Der Artenschutzbeitrag empfiehlt daher, an den Bäumen, die zur Eingrünung gepflanzt werden sollen, Nistkästen für Vögel, insbesondere für den Star aufzuhängen. Konkret wird vorgeschlagen, je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen innerhalb der Eingrünung zu installieren.

- Im Hinblick auf das Umfeld wird zudem empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

3.1.4 Schutzgut Boden

Laut der Bodenkarte liegen im Untergrund des Plangebiets mäßig tiefe bis tiefe Kolluvien und Pseudogleykolluvien aus holozänen Abschwemmmassen über Gipskeuper-Fließerde vor [7]. Darunter folgen nach den im Gebiet durchgeführten Untergrunduntersuchungen Kiese der Neckar-Jungterrassen [3].

Im Bereich der überplanten Straße sind bereits versiegelte Böden vorhanden.

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hinsichtlich der Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet [8], [20]. Als Grundlage zur Bewertung des Auenbodens wurde im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) aufbereitete Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen [7]. In Tabelle 3 sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen für die im Gebiet vorliegenden, nicht versiegelten Böden zusammengestellt.

Bodenfunktion	Kolluvium/Pseudogleykolluvium
	Wertstufe
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	kein Sonderstandort
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel bis hoch (2,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	sehr hoch (4,0)
Ökologische Bedeutung	hoch (3)

Tabelle 3: Funktionen der Böden im Plangebiet

Die natürlichen Böden im Plangebiet weisen eine insgesamt mittlere ökologische Bedeutung auf. Die versiegelten Straßenböden weisen keine Bodenfunktionen mehr auf.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Lebensmittelmarkt genutzt werden. Neben dem Verkaufsbau sind mit Verbundsteinpflaster belegte Hof- und Stellplatzflächen für Beschäftigte, Lieferanten und Kunden, geplant. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt.

- Während der Bautätigkeit ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die Bodenarbeiten bodenschonend zu erfolgen haben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden im Bereich des vorliegenden natürlichen Bodens vor der Umlagerung abgetragen wird.
- In den neu bebauten Bereichen und der Straßenausbaufäche verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0). Für die anstehenden Böden ergibt sich dadurch ein Eingriff. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung können Teile der verlorenen Bodenfunktionen erhalten werden.
- Es ist vorgesehen, alle Hof- und Stellplatzflächen mit Verbundsteinpflaster zu belegen. In teilversiegelten Bereichen, mit wasserdurchlässigem Unterbau sowie wasserdurchlässiger Oberfläche, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden. Dies ist im Fall der Hof- und Stellplatzflächen nur bedingt der Fall. Hier wird die Wertstufe „sehr gering“ (Wertstufe 0,25) angesetzt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Bei den oberflächennah anstehenden geologischen Deckschichten handelt es sich um Verschwemmungssedimente und Fließerden mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Diese Schicht hat eine sehr geringe Bedeutung hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung, und übt eine geringe Schutzfunktion hinsichtlich des darunter liegenden Grundwasserleiters aus.

Bei den durchgeführten Erkundungen bis in max. 3 m Tiefe wurde kein Grundwasser angetroffen [3]. Im Rahmen der Untergrunduntersuchungen wurden Durchlässigkeiten von $k_f = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s bis $8,8 \times 10^{-6}$ ermittelt [3].

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorfluter ist der Lacherweggraben, der südöstlich von Wurmlingen, beim Tübinger Stadtteil Hirschau in den Neckar mündet.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Lebensmittelmarkt genutzt werden. Neben dem Verkaufsbau sind gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen für Beschäftigte, Lieferanten und Kunden geplant. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden. Am westlichen und südlichen Rand sind Retentionsbecken mit Rigolenversickerung für Regenwasser vorgesehen.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasser) zur Folge:

- In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies im vorliegenden Fall auch für die gepflasterten Flächen. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung zulässig ist, umfasst ca. 4.110 m².

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist auch im Bestand sehr gering, bedingt durch die geringe Durchlässigkeit des Untergrunds. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserneubildung können daher ausgeschlossen werden.

- Das Gebäude wird nicht unterkellert; die Deckschichtenmächtigkeit wird nicht maßgeblich verändert. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.
- Die Dachfläche des Gebäudes soll begrünt werden; dies dient der Retention von Regenwasser. Das vom Dach und den Hof-/Stellplatzflächen abfließende Regenwasser soll in Retentionsbecken mit Rigolenversickerung geleitet werden.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Baden-Württemberg weist insgesamt ein subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden auf. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Schwäbischen Keuper-Lias-Lands, im Naturraum Schönbuch und Glemswald (104) [15]. Das Klima in diesem Naturraum entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8,7 bis 8 °C, der mittlere Jahresniederschlag variiert zwischen 740 und 770 mm. Durch seine Höhenlage fällt der Naturraum in die kolline Höhenstufe.

Das Plangebiet befindet sich im Neckartal am südöstlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der Landesstraße L 371. Das Gelände fällt vom nördlich gelegenen Kapellenberg in Richtung Süden und Osten hin mit ca. 4 % Gefälle ab. Im Süden und Osten des Plangebiets befinden sich Acker- und Grünlandflächen. Im nördlichen und westlichen Umfeld liegen Wohngebiete. Bedingt durch die in Richtung Norden kaum vorhandenen Grünlandflächen und die stattdessen vorhandene Bebauung, kann in strahlungsarmen Nächten nur sehr wenig Kaltluft in Richtung Geländeneigung nach Süden fließen; der Abfluss ist nicht siedlungsrelevant. Die Bedeutung des Plangebiets für das örtliche Klima ist insgesamt gering bis mittel.

Eine Vorbelastung der Luftqualität besteht durch die angrenzende Landstraße.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Lebensmittelmarkt genutzt werden. Neben dem Verkaufsbau sind gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen für Beschäftigte, Lieferanten und Kunden geplant. Zur Eingrünung sind begrünte Flächen vorgesehen; innerhalb der Parkplatzflächen sollen Bäume das Gebiet durchgrünen. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zur Folge:

- Mit der Bebauung entfällt ein kleiner Teil einer Kaltluftentstehungsfläche (Acker); aufgrund der Abflussrichtung gen Süden ist dieser nicht siedlungsrelevant.
- Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzwelligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langwelliger Wärmeabstrahlung aus. Veränderungen des lokalen Mikroklimas sind somit nicht auszuschließen. Ausgleichend wirken die neu zu pflanzenden Bäume im Plangebiet, die Eingrünung sowie das Gründach des Gebäudes.
- Der Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in relativ freier Lage an Siedlungsrand; östlich und südlich liegen große Freiflächen. Insgesamt sind lokal voraussichtlich keine erheblichen klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen gegeben.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Schwäbischen Keuper-Lias-Lands. Kleineräumiger betrachtet liegt es am Rand des Naturraums Schönbuch und Glemswald (104) [15]. 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. Im vorliegenden Fall sind dies die Hänge des Neckartals, zu den Härten.

Das Plangebiet befindet sich im Neckartal am südöstlichen Ortsrand von Wurmlingen, südwestlich des Wurmlinger Kappelenbergs unmittelbar südlich der L 371. Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Garten genutzt. Auf der als Rasen gepflegten Fläche standen bis vor Kurzem ein Schuppen und mehrere, teils ältere Bäume. Nach Norden und Osten begrenzten Hecken den Garten. Im zentralen Bereich war ein lückiger Gehölzstreifen vorhanden. Der Gebietscharakter wird durch die Nutzung der Umgebung als Wohngebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche bestimmt.

Insgesamt bildet das Plangebiet ein Landschaftselement von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Vorbelastungen bestehen durch die Landstraße und die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet soll zukünftig als Lebensmittelmarkt genutzt werden. Neben dem Verkaufsbau sind gepflasterte Hof- und Stellplatzflächen für Beschäftigte, Lieferanten und Kunden, geplant. Zur Eingrünung sind begrünte Flächen vorgesehen; innerhalb der Parkplatzflächen sollen Bäume das Gebiet durchgrünen. Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden. An der westlichen und südlichen Grenze sollen Retentionsbecken für Regenwasser entstehen; dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft zur Folge:

- Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert.
- Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Die Einbindung in die Landschaft soll durch die Randbegrünung, die Bäume im Stellplatzbereich sowie das Gründach erreicht werden.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- und/oder Sachgütern vor.

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 (§ 20 DSchG) [11]. 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 Fundbergung ist einzuräumen.

3.1.9 Energienutzung

Der Bebauungsplan schließt die Nutzung von Solaranlagen nicht aus. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Unter Umweltgesichtspunkten ist es empfehlenswert, einen Teil der Dachflächen für Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik zu nutzen.

3.1.10 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter 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) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Mit den im Gebiet festgesetzten Bepflanzungen und dem Gründach kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird heute größtenteils als Garten, mit Heckenbestand, und als Acker genutzt. Diese Nutzung bestimmt und begrenzt das Entwicklungspotenzial am Standort. Bei Nichtdurchführung der Planung und Weiterführung der derzeitigen Nutzung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde.

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

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor (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 im vorliegenden Fall für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z. B. Gestaltung des Gebäudes, Ausführung des Parkplatzes sowie Gestaltung der Freiflächen) und Schutzvorkehrungen (für Boden, Grundwasser und Klima) 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. Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde festgestellt, dass ggf. brütende Vögel im Rahmen der Bauvorbereitung betroffen sein können.

Im Folgenden sind die Maßnahmen aufgeführt, mit denen den Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entsprochen wird. Sie finden als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Eingang.

3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

M1 Teilversiegelung im Plangebiet

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Stellplätze und die Hofflächen sollen mit Pflasterbelag hergestellt werden.

Begründung: Der vorgesehene Pflasterbelag trägt, wenn auch nur geringfügig, als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgüter Boden bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten.

M2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18 915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [28], [29]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden.

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

- 3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

M3 Regenwassermanagement

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der begrünten Dachflächen sowie der Hof-/Stellplatzflächen wird in Anlagen zur Regenrückhaltung mit Rigolenversickerung eingeleitet.

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

Begründung: Die Maßnahmen dienen der schadlosen Abführung von Regenwasser. Regenwasser wird 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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind Leuchten so zu auszurichten, dass die umliegenden Flächen außerhalb der Ortschaft nicht durch Lichteinstrahlung beeinträchtigt werden.

Begründung: Des Nachts sind durch die Beleuchtung der Zufahrt und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna in den empfindlichen Lagen (Ortsrand) gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen; damit gehen u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten und die Ausrichtung der Beleuchtung werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M5 Artenschutz

Die Baufeldbereinigung, insbesondere die Entnahme von Bäumen und Sträuchern, ist auf den Zeitraum Oktober bis Februar begrenzt.

Innerhalb der Eingrünung sind je vier Meisenkästen und zwei Starenkästen auszubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich wird empfohlen, Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel am Gebäude anzubringen. Hinweise s. Broschüre „Artenschutz am Haus“ des LRA Tübingen (<http://www.artenschutz-am-haus.de>).

Begründung: Der gewählte Zeitraum der Gehölzfällung liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Die Maßnahme dient der Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1. Mit künstlichen Nisthilfen wird das Habitatpotenzial des Plangebiets für geschützte Arten aufgewertet.

M6 Private Grünfläche

Am südwestlichen und südlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Die Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind innerhalb der Grünfläche anzulegen. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlagen zur Regenrückhaltung/Versickerung sind mit kräuterreicher Feuchtwiese (Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein bis zweimalige Mahd/Jahr). Die Randbereiche sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen.

Am südlichen und westlichen Rand sind einreihig in lockerer Anordnung einheimische Wildgehölze zu pflanzen (s. Pflanzliste im Anhang). Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht erlaubt. Die Anwendung von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) ist nicht zulässig.

M7 Pflanzgebote **M7a Pflanzung zur Eingrünung (pfg, pfg1)**

Am nordwestlichen, nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (pfg) festgesetzt. Die Flächen sind einreihig mit einheimischen Sträuchern in lockerer Anordnung zu bepflanzen (Pflanzliste s. Anhang). Die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese auf eine maximale Endwuchshöhe von 10 m begrenzt sind. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten; abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Im Bereich des ausgewiesenen Leitungsrechts (LR/pfg1) dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Fläche ist durch eine Ansaat von kräuterreichem Landschaftsrasen (Regiosaatgut) anzusäen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Die Maßnahme dient der Eingrünung und dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet. Die Flächen wirken zudem klimatisch ausgleichend. Mit der gewählten Bepflanzung wird gewährleistet, dass keine Kulissenwirkung für Offenlandbrüter entsteht.

M7b Einzelpflanzgebot Bäume

Innerhalb des Plangebiets sind an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten insgesamt 11 einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität 3 x verpflanzter Baum mit Ballen, StU 18/20 cm).

Es wird empfohlen, die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in offenen Pflanzbeeten zu pflanzen (Volumen mind. 15 m³, Fläche mind. 10 m²).

Begründung: Bäume dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend.

M8 Extensive Begrünung von Dachflächen

Die Dachfläche des Gebäudes soll dauerhaft extensiv begrünt werden. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 15 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Begründung: Gründächer verzögern den Abfluss und halten Niederschläge zurück. Sie bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Die Dachflächenbegrünung mindert weiterhin die Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion, welche die überbauten Freiflächen aufweisen und trägt zum Ausgleich verlorener Bodenfunktionen bei. Damit kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

3.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung [31], die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Feinmodul) [17] orientiert. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 3.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung gehen eine Gartenfläche mit Gehölzgürtel sowie ein Acker durch Bebauung/Versiegelung verloren. Die neu überbaubare Fläche beträgt 4.110 m².

Zum Ausgleich werden Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und mit entsprechenden Pflanzgeboten gesichert. Die Dachfläche soll begrünt werden. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind Anlagen zur Retention-/Versickerung von unbelastetem Regenwasser geplant.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.733 Ökopunkten.

3.4.2 Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung [31], die sich i. W. den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [21] orientiert.

Im Plangebiet liegen hochwertige natürliche Böden vom Typ Kolluvium und Pseudogleykolluvium vor (Wertstufe 3). Die versiegelten Straßenflächen haben keine Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen (Wertstufe 0).

Für den Boden wird ein Eingriff durch Bebauung bzw. vollständige Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 4.110 m² vorbereitet. Geringfügig gemindert wird dieser Eingriff, indem die Hofflächen und Parkplätze, mit einer Fläche von ca. 2.670 m², mit Pflasterbelag ausgeführt werden sollen (Wertstufe 0,5). Weiterhin ist für die Dachflächen auf ca. 1.030 m² eine extensive Begrünung vorgesehen.

Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 3.2 dargestellt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 43.680 Ökopunkten.

3.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs wurden im Zuge der Voruntersuchungen geprüft, auf Grundlage einer Standortbewertung. Im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen ist es günstig, dass bereits vorher intensiver genutzte Flächen (Garten, Acker) beansprucht werden.

Innerhalb des Plangebiets sind alternative Planungsmöglichkeiten sehr begrenzt. Die Aufteilung des Plangebiets sowie das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an den Erfordernissen des geplanten Vorhabens. Maßgeblich waren insbesondere die erforderlichen Flächen für Gebäude und Parkplatzflächen; vorgesehene Anlagen zur Regenrückhaltung wurden in die Randeingrünung integriert.

Die Einbeziehung eines Abschnitts der Hirschauer Straße wurde notwendig, da die Straße für eine Zufahrt den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr auf das Grundstück ausgebaut werden muss. Alternativen zu dieser Planung stellen sich nicht dar.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 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 [1]. Die Umweltprüfung integriert den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG liegt ein Eingriff dann vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können. Nach § 14 NatSchG Baden-Württemberg bilden die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Straßen und Wege Regelbeispiele für Eingriffe [10].

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- fachbezogene Ortsbegehungen im Jahr 2018 zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung,
- Artenschutzgutachten mit Kartierung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung der Vogelarten, im Jahr 2018,
- Lärmgutachten, mit Aussagen zu notwendigen Lärmschutzmaßnahmen, aus dem Jahr 2019,
- Baugrund-/Gründungsgutachten mit Aussagen zum Untergrund und zur Versickerung, aus dem Jahr 2020,
- vorhandene 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.

4.2 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 [1]. 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 wird im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung überwacht.

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

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der Hirschauer Straße, soll ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Dies war der Anlass für ein Bebauungsplanverfahren. Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ umfasst das Flurstück Nr. 1921 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1925, 1926, 1927, 1928 und 1929. Die betroffene Fläche war bislang bis auf einen mittlerweile abgerissenen Schuppen unbebaut. Der nördliche Teil wurde als Garten genutzt, im Süden befindet sich eine Ackerfläche. Zwischen Garten und Acker befand sich ein Gehölzriegel, der bereits entfernt wurde.

Im Gebiet soll ein Verkaufsgebäude mit Hof- und Stellplatzflächen entstehen. Die Dachfläche des Gebäudes soll begrünt werden; die Hof- und Stellplatzflächen sollen einen Pflasterbelag erhalten. Innerhalb des Geländes sind Bäume geplant. An den Randflächen sind Eingrünungen mit Sträuchern vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen soll in Retentionsbecken geleitet und dort mit Hilfe von Rigolen versickert werden. Die Erschließung erfolgt von Norden aus über die Hirschauer Straße. Diese muss zu diesem Zweck ausgebaut werden.

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

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für Vogelarten lassen sich vermeiden, indem das Baufeld außerhalb der Brutzeit stattfindet. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56.420 Ökopunkten. Dieses soll über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen werden.

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

HPC AG

Projektleiterin

Projektbearbeitung

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

Cornelius Weist
M.Sc. Umweltnaturwissenschaften

ANHANG

- 1 Quellen- und Literaturverzeichnis
- 2 Abkürzungsverzeichnis

Pflanzhinweise

1 Gehölzpflanzungen

Im Plangebiet sind Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die nachfolgenden Pflanzlisten orientieren sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet [16] und den Empfehlungen des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) zur Verwendung gebietseigener Gehölze [2].

a) Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Eingrünung und als Ersatz entfallender Bäume sollen einheimische Einzelbäume (Hochstämme) gepflanzt werden. Die nachfolgende Pflanzliste orientiert sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet. Bäume sind in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm zu verwenden.

Pflanzliste 1 Einheimische Laubbäume zur Verwendung im Baugebiet (Auswahl)	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

b) Strauchpflanzungen

An den Gebietsrändern sind Strauchpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen. An den Rändern, die gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, sind einheimische Sträucher geeignet. Im Anschluss an die bebauten Ortsteile sind auch Gartensträucher möglich. Eine Auswahl geeigneter Sträucher ist in Pflanzliste 2 zusammengestellt.

Die Sträucher sind in der Mindest-Pflanzqualität Sträucher 2 x verpflanzt, 100 bis 120 cm, zu verwenden.

Pflanzliste 2.1 Standortgerechte, einheimische Wildsträucher für Randpflanzungen		
Sträucher	Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	(Gewöhnliche Hasel)	<i>(Corylus avellana)</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Weiden (schwachwachsend)	<i>Salix spec.</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pflanzliste 2.2 Weitere geeignete Sträucher für Randpflanzungen (Gartencharakter)		
Sträucher	Rosendeutzie	<i>Deutzia hybrid Monte Rosa</i>
	Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus erectus</i>
	Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
	Weißer Rispenspiere	<i>Spiraea cinerea</i>
	Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

2 Dachbegrünung

Die Dachfläche soll begrünt und extensiv gepflegt werden. Geeignet sind dafür folgende Pflanzen (Auswahl):

Schneepolster, Dachwurz, Kalk-Blaugras, Perlgras, Hornkraut, Tripmadam, Pechnelke, Frühlingsfingerkraut, Thymian.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- [2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) (Hrsg.) (2012): Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Januar 2012, Berlin.
- [3] CDM Smith (2020): Neubau Penny Markt in Rottenburg-Wurmlingen. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht, Projekt-Nr. 243872, Bericht 01b v. 19.03.2020
- [4] DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- [5] Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Schallimmissionsprognose Neubau eines PENNY-Marktes mit Backshop, Hirschauer Straße, 72108 Rottenburg-Wurmlingen. Bericht Nr. 19-2898/1, 05.01.2019, Darmstadt.
- [6] Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)
- [7] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2019): Bodenkundliche Einheiten Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 50.000, Kartenviewer download Mai 2019
- [8] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502
- [9] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542
- [10] Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, NatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- [11] Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797)
- [12] HHP Hage und Hoppenstedt Partner (2019): Landschaftsplan vVG Rottenburg am Neckar. Handlungsprogramm Karte H1 Sicherung und Karte H2 Entwicklung.
- [13] HPC AG (2018): Bauvorhaben Lebensmittelmarkt Hirschauer Straße, Rottenburg-Wurmlingen – Fachbeitrag Artenschutz –, Gutachten 2181435, Bericht v. 19.09.2018
- [14] Landesbauordnung Baden-Württemberg v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018
- [15] LEO Landeskunde entdecken online (2015): Naturräume in Baden-Württemberg: Schönbuch und Glemswald, Internetangebot, download Mai 2019
- [16] LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Fachdienst Naturschutz) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, Merkblatt 1, Karlsruhe
- [17] LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005

- [18] LfU Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, abgestimmte Fassung, Karlsruhe 2005

Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfslugen 05/2016
- [19] LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5., ergänzte und überarbeitete Auflage Stand 11/2018, Karlsruhe
- [20] LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 31, Stuttgart
- [21] LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Stand Dezember 2012, Karlsruhe
- [22] LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2013): Potenzielle natürliche Vegetation in Baden-Württemberg (Naturschutz – Spectrum Themen 100), Karlsruhe
- [23] LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitsbericht. 2. überarbeitete Auflage, September 2014, Karlsruhe
- [24] Regionalverband Neckar-Alb (2013): Regionalplan 2013, verbindlich seit 10. April 2015, Raumnutzungskarte Blatt West, Maßstab 1 : 50.000
- [25] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42) „FFH-Richtlinie“
- [26] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997, ABl. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9) „Vogelschutzrichtlinie“
- [27] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- [28] Umweltministerium Baden-Württemberg (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart
- [29] Umweltministerium Baden-Württemberg (1994): Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28, Stuttgart
- [30] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (2020): Flächennutzungsplan, Planfassung vom 30.03.2020

- [31] 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
- [32] Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m. W. v. 01.01.2015

ANLAGE 1

Bestandsplan Biotoptypen/geschützte Arten, Maßstab 1 : 500



Legende

 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Biotoptypen Bestand

37.11 Acker mit fragm. Unkrautvegetation

42.20 Gebüsch mittlerer Standorte

60.10 Straße, Weg (versiegelt)

60.25 Grasweg

60.60 Mischtyp Zier-/Nutzgarten

45.30a Obstbaum Bestand

Nachgewiesene Brutvögel mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz 2018

Star



Projekt	Anlage:	1	
	Maßstab:	1:500	
	Proj.-Nr.:	2185125	
	Name:	Datum:	
Darstellung	Bearb.:	bei	
	gezeichnet:	bei	14.08.20
	geprüft:	rö	14.08.20
	A3		
Auftraggeber		Planverfasser	
Penny Markt GmbH, Wiesloch		 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

- 33.20/34.50 Nasswiese/Röhricht (Retentionsfläche)
- 33.41 Fettwiese
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
- 60.10 Gebäude
- 60.21 Straße, Gehweg
- 60.22 Hofffläche mit Pflasterbelag
- 60.22 Stellflächen mit Pflasterbelag
- 60.25 Wirtschaftsweg
- 60.50 kleine Grünfläche/Verkehrsgrün
- 60.55 Dachbegrünung
- 45.30a Geplanter Laubbaum



Projekt		Anlage:	2
Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt", Rottenburg-Wurmlingen Begründung Teil II: Umweltbericht		Maßstab:	1:500
		Proj.-Nr.:	2185125
		Name:	Datum:
Darstellung		Bearb.:	bei
		gezeichnet:	bei 15.10.20
		geprüft:	rb 15.10.20
			A3
Auftraggeber		Planverfasser	
Penny Markt GmbH, Wiesloch		 HPC AG Schütte 12-16, 72108 Rottenburg Tel. 07472/158-0 Fax.07472/158-111	

ANLAGE 3

Detailbilanzen

- 3.1 Biotoptypen
- 3.2 Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3)

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Öko-punkte
Ackerfläche	1.480	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	gering	4	5.920
Gebüsch	1.390	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte x 0,8 da beeinträchtigt (Ablagerungen, Eutrophierung)	mittel	13	18.070
Garten	2.240	60.60	Mischtyp Nutz-/Ziergarten	gering	6	13.440
	6 Stück	45.30a	Einzelbaum auf geringwertigen Standorten, mittl. StU 90 cm		6	2.160
Straße	490	60.21	versiegelte Straße	sehr gering	1	490
Wirtschaftsweg	40	60.25	Grasweg	gering	6	240
Geltungsbereich		5.640			Summe	40.320

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Lebensmittelmarkt	240	60.10	Gebäude ohne Dachbegrünung	sehr gering	1	240
	1.030	60.55	bewachsenes Dach	gering	4	4.120
	890	60.22	Fläche mit Pflasterbelag (Stellplätze)	sehr gering	1	890
	1.780	60.22	Fläche mit Pflasterbelag (Fahr-/Hoffläche)	sehr gering	1	1.780
	330	60.50	Kleine Grünfläche (Eingrünung, Pflanzbeete) x 2 da mit einheimischen Sträuchern angelegt	mittel	8	2.640
	11 Stück	45.30b	Einzelbäume auf geringwertigen Standorten, mittl. StU 17 cm, angenommen: Zuwachs 65 cm		6	5.412
Private Grünfläche	360	33.20/ 34.50	Nasswiese/Röhricht (Retentionsbecken)	hoch	22	7.920
	110	33.41	Wirtschaftswiese (Randstreifen)	mittel	13	1.430
	150	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Grenzbereiche)	mittel	14	2.100
Straße	670	60.21	versiegelte Straße	sehr gering	1	670
	50	60.50	Verkehrsr Grünfläche	gering	4	200
Wirtschaftsweg	30	60.25	Grasweg	gering	6	180
Geltungsbereich		5.640			Summe	27.582

Bilanz

Eingriff = Ausgleichsbedarf
Ausgleich im Gebiet
Defizit

40.320
27.582
-12.738

Detailbilanz Schutzgut Boden

(bebaute Flächen)

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3)

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Mäßig tiefes und tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium	1.270	Überbauung durch Gebäude	3,00	0,00	3.810	15.240
	180	Straßenfläche (neu)	3,00	0,00	540	2.160
	2.670	Teilversiegelung (Hof- und Stellplätze)	3,00	0,25	7.343	29.370
Summen KB	4.120				11.693	46.770
					Kompensationswirkung	
Minderung/Ausgleich	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x (BnM-BvM)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Dachbegrünung	1.030	Dachbegrünung, Substratmächtigkeit mind. 15 cm	0,75	0,00	773	3.090
Summen KW	1.030				773	3.090
E/A Bilanz (KB-KW)						-43.680

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)

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Lebensmittelmarkt 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, Plangebiet

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Wurmlingen und zur Stärkung des Angebotes im Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Kernstadt soll ein Lebensmittelmarkt mit Backshop und Café angesiedelt werden.

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Wurmlingen, südlich der L 371. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen Nrn. 1921 sowie Teile der Flurstücke Nr. 1953, 1964, 363/5 und 363/2 (Hirschauer Straße). Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach wurde im o.g. Planbereich im Parallelverfahren geändert. Die bisher ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche ist nun als „geplante Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 03.02.2021 gefasst, der Flächennutzungsplan wird der höheren Verwaltungsbehörde (RP Tübingen) zur Genehmigung vorgelegt, diese steht noch aus.

Östlich angrenzend sind gemischte Bauflächen im Bestand der bestehenden Ortslage dargestellt. Im Landschaftsplan 2020 der vVG ist das Plangebiet als Teil klimatisch wirksamer Freiflächen dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Ermittlung planerischer Grundlagen Gutachten beauftragt:

- Baugrunduntersuchung
Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; Ausbringung von Nisthilfen für Vögel
- Verkehrstechnische Untersuchung
Anbindung an L 371, Abbiegevorgänge, ggfls. Nachsteuerung Teilsignalisierung und bauliche Vorkehrungen; RP fordert Linksabbiegespur
- Schalltechnische Untersuchungen
Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts werden um mindestens 6 dB(A) unterschritten; Vorhaben liefert keinen relevanten Immissionsbeitrag. Bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.
- Auswirkungsanalyse
Insgesamt werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen in erster Linie bei Anbietern in Rottenburg am Neckar und nur in geringem Umfang in Tübingen und Ammerbuch zeigen; die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden bei den Discounter Aldi und Lidl in Rottenburg am Neckar wirksam. Eine Beeinträchtigung bestehender (Nah-) Versorgungsstrukturen und eine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche in Rottenburg und dem Umland werden nicht eintreten.

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6 wird verwiesen.

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 Teil II zur 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 Lebensmittelmarktes mit Backshop und Café wird die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung deutlich verbessert, weite Wege entfallen.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Grundlage wurden sowohl die Öffnungszeiten des Markts, als auch die Andienung durch Lkw an Immissionsorten der am nächsten gelegenen Wohnhäuser untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der o. g. Randbedingungen im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten sind. In diesem Fall liefert nach den Angaben der TA Luft das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Erhebliche Auswirkungen für die Bewohner im Umfeld sind nicht gegeben. Die Vorbelastung durch die L 371 ist berücksichtigt.

Auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes ist kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die Zugänglichkeit der Flächen zwischen Ortsrand und freier Feldflur in Richtung Rottenburg am Neckar, über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg, bleibt erhalten. Maßgebliche Veränderungen der Erholungssituation sind nicht gegeben.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

Nachteilige Auswirkungen sind durch die erhebliche Versiegelung zu erwarten (Gebäude, Stellplatzflächen und Nebenanlagen). Dadurch gehen die beanspruchten Lebensräume vollständig verloren. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.

Im Gegenzug werden im Plangebiet neue Lebensräume geschaffen (Flächen zur Eingrünung). Die vorgesehene Dachbegrünung und Durchgrünung des Plangebiets gleicht einen Teil der nachteiligen Wirkungen wieder aus.

Nachteilige Umweltauswirkungen für die Vogelwelt lassen sich vermeiden, indem die zu rodenden Gehölze außerhalb der Brutperiode der Tiere entfernt werden.

Für Vogelarten, die auf Höhlen oder Nischen zur Brut angewiesen sind, begrenzt die Verfügbarkeit dieser Strukturen oft das Brutgeschehen. Der Artenschutzbeitrag empfiehlt daher, an den Bäumen, die zur Eingrünung gepflanzt werden sollen, Nistkästen für Vögel, insbesondere für den Star aufzuhängen. Im Februar 2021 wurden im Bereich der Uhlandhalle vier Meisenkästen und drei Starenkästen ausgebracht.

Boden

In neu versiegelten Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig. In teilversiegelten Bereichen, wie den Pkw-Stellplätzen, können einige Bodenfunktionen aufrechterhalten werden. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung können ebenfalls Teile der verlorenen Bodenfunktionen erhalten werden.

Wasser

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist auch im Bestand sehr gering, bedingt durch die geringe Durchlässigkeit des Untergrunds. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserneubildung können daher ausgeschlossen werden.

In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies im vorliegenden Fall auch für die gepflasterten Flächen. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung zulässig ist, umfasst ca. 4.110 m².

Das Gebäude wird nicht unterkellert; die Deckschichtenmächtigkeit wird nicht maßgeblich verändert. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Gebäude soll mit einem Gründach ausgestattet werden. Das vom Dach und den Hof-/Stellplatzflächen abfließende Regenwasser soll in Retentionsbecken mit Rigolenversickerung geleitet werden.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Klima und Luft

Eine Vorbelastung der Luftqualität besteht durch die angrenzende L 371.

Mit der Bebauung entfällt ein kleiner Teil einer Kaltluftentstehungsfläche (Acker); aufgrund der Abflussrichtung gen Süden ist dieser nicht siedlungsrelevant.

Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzweiligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langweiliger Wärmeabstrahlung aus. Veränderungen des lokalen Mikroklimas sind somit nicht auszuschließen. Ausgleichend wirken die neu zu pflanzenden Bäume im Plangebiet, die Eingrünung sowie das Gründach des Gebäudes.

Der Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in relativ freier Lage am Siedlungsrand; östlich und südlich liegen große Freiflächen. Insgesamt sind lokal voraussichtlich keine erheblichen klimatischen und luftthygienischen Auswirkungen gegeben.

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 7,50 m; sie liegt damit im Bereich der bestehenden Ortsrandbebauung. Das Gebiet soll in offener Bauweise bebaut werden. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine Eingrünung geplant.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild kleinräumig nachhaltig verändert. Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Die Einbindung in die Landschaft soll durch die Randbegrünung, die Bäume im Stellplatzbereich sowie das Gründach erreicht werden. Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- und/oder Sachgütern vor. Für die Wurmlinger Kapelle entstehen keine Beeinträchtigungen.

Energienutzung

Der Bebauungsplan schließt die Nutzung von Solaranlagen nicht aus. Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Unter Umweltgesichtspunkten ist es empfehlenswert, einen Teil der Dachflächen für Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik zu nutzen.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter 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) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplante Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Mit den im Gebiet festgesetzten Bepflanzungen und dem Gründach kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

2.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Wurmlingen“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i.W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit dem Baukörper, den Nebenanlagen, Stellplätzen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden und die überbauten Garten-, Gehölz und Ackerflächen zurückzuführen ist. Insgesamt besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. 56.420 Ökopunkten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde festgestellt, dass ggf. brütende Vögel im Rahmen der Bauvorbereitung betroffen sein können. Zur Baufeldbereinigung sind Festsetzungen getroffen, ebenso CEF-Maßnahmen festgelegt und auch umgesetzt.

Schutzgut Boden

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gebiets Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Nach der Flächenbilanz steigt die überbaubare Fläche um ca. 4.110 m²; die unbefestigten Flächen nehmen entsprechend ab.

Geringfügig gemindert wird dieser Eingriff, indem die Hofflächen und Stellplätze, mit einer Fläche von ca. 2.670 m², mit Pflasterbelag ausgeführt werden sollen (Wertstufe 0,5).

Weiterhin ist für die Dachflächen auf ca. 1.030 m² eine extensive Begrünung vorgesehen. Auf die rechnerische Detailbilanz in Anlage 3.2 des Umweltberichts wird verwiesen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 43.680 Ökopunkten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Rahmen der Planung gehen eine Gartenfläche mit Gehölzgürtel sowie ein Acker durch Bebauung/Versiegelung verloren. Die neu überbaubare Fläche beträgt 4.110 m².

Zum Ausgleich werden Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen und mit entsprechenden Pflanzgeboten gesichert. Die Dachfläche soll begrünt werden. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets sind Anlagen zur Retention-/Versickerung von unbelastetem Regenwasser geplant.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.733 Ökopunkten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen verschlechtern wird. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind keine expliziten Maßnahmen erforderlich. Jedoch sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen bzgl. der Artengruppe Vögel:

- Rodung von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen
- Empfehlung zur Ausbringung von Nisthilfen für Vögel

Zugeordnete CEF-Maßnahme

- Umsetzung von Nisthilfen für das entfallende Habitat des Stars (zwei Starenkästen)

Zugeordnete Ausgleichsmaßnahme:

Zur Kompensation wird schutzgutübergreifend gearbeitet.

Auf den Flächen des Natur- und Vogelschutzverein Wurmlingen e.V. wurden Maßnahmen abgestimmt. Auf der Parzelle Flst.Nr. 2395/1, Gemarkung Wurmlingen (Kapellenberg) sind zwei Natursteinmauern vorhanden, die dringend Instand gesetzt werden müssten. Es liegt ein Angebot vor: Instandsetzung Mauer 1: 73.542 Euro (brutto) und Mauer 2: 55.549 Euro (brutto) Es sind 4 Öko-Punkte pro Euro anzusetzen, die Maßnahme übersteigt den Ausgleichsbedarf. Die verbleibenden Punkte werden dem Ökokonto gut geschrieben. Die Dinglichkeit ist im Grundbuch rechtlich gesichert.

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

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 12.02.2019 im Zeitraum bis 15.03.2019 statt. Von behördlicher Seite erfolgten elf Rückmeldungen:

1. Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe: Leitungstrassierung, Freihaltung von Bepflanzung; Festsetzung Leitungsrecht im Bebauungsplan und Sicherung im Grundbuch
→ berücksichtigt
2. Polizeipräsidium Reutlingen: Verschiebung Parkplatzzufahrt; Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen Sache der Verkehrsbehörde
→ Verschiebung nicht möglich, da Gebäude aufgrund regionalplanerischen Vorgaben an die Ortslage angrenzen muss; Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen aufgrund der vorgesehen Linksabbiegespuren nicht erforderlich.
3. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund
→ Baugrundgutachten enthält Vorgaben für die Gründung des Gebäudes/Hofflächen und Oberflächenwasserversickerung.
4. Handwerkskammer Reutlingen: keine Bedenken
5. Regionalverband Neckar-Alb: Beachtung Regionaler Grünzug (VRG), Gebäude und Stellplätze so nahe wie möglich an den Bestand heranrücken; Anregung Parkierung auf oder unter dem Gebäude zu prüfen, Gebot der interkommunalen Abstimmung; keine Agglomeration.
→ weitgehend berücksichtigt, Parkierung auf oder unter dem Gebäude war nicht möglich.
6. Regierungspräsidium Stuttgart (LDA): Anregung Standortalternative wegen Beeinträchtigung der Wurmlinger Kapelle (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung); ansonsten

- Gestaltung des Gebäudes dezent und orts- bzw. landschaftsgerecht ausführen.
Allgemeinen Hinweis auf Denkmalschutz § 20 DSchG aufnehmen.
- keine Standortalternative gegeben; Beeinträchtigung der Wurmlinger Kapelle durch das gestaffelte, eingeschossige Gebäude mit begrüntem Flachdach und Ortsrandeingußung und der mit Bäumen überstellten Stellplatzfläche ist nicht ersichtlich; Hinweis wurde aufgenommen.
7. Regierungspräsidium Tübingen: Prüfung Gebietsart, keine Agglomeration, Freiraumschutz – regionaler Grünzug (VRG), Straßenwesen - Vorgaben Ausbau L 371
→ Gebietsart wurde geprüft, das Sondergebiet Lebensmittelmarkt bildet die Entwicklungsziele am besten ab und wird daher beibehalten; weitere Vorgaben Freiraumschutz und Straßenplanung sind berücksichtigt.
 8. Industrie- und Handwerkskammer: Auswirkungen Ansiedlung Lebensmittelmarkt auf Tübingen, Empfehlung interkommunale Abstimmung
→ Tübingen wurde beteiligt.
 9. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Baufeldfreimachung ist auf Zeitraum November bis Februar einzugrenzen
→ berücksichtigt, siehe Textteil.
 - Artenschutz: Vorschlag zur Schaffung von künstlichen Nistmöglichkeiten für Vögel im Umfeld des Vorhabens im Frühjahr 2019, insektenfreundliche Beleuchtung
→ berücksichtigt, siehe Textteil.
 - Abteilung Umwelt und Gewerbe: Empfehlung Lärmgutachten, Niederschlagswasserbeseitigung örtlich sammeln oder Vorfluter zuführen
→ berücksichtigt
 - Abteilung Landwirtschaft weist auf die gute Qualität der Böden hin, Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, Ackerrestflächen Ausgleichsflächen nutzen.
→ berücksichtigt, Restfläche nicht im Eigentum der Stadt.
 10. Stadt Tübingen: Verstoß gegen Kongruenz- und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot; schlechte Erreichbarkeit des Marktes für Fußgänger, Radfahrer und Pkw-Verkehr
→ Die Sicht der Stadt Tübingen wird nicht geteilt, der große Real-Markt in Weilheim zieht auch die Wurmlinger Kaufkraft ab, diese wird nun am Ort selbst verbleiben, schädliche Auswirkungen aus Hirschau sind aus Sicht des Gutachtens nicht gegeben; der Markt ist zur Inbetriebnahme über einen Gehweg und einen kombinierten Geh-/Radweg erreichbar; für den fließenden Verkehr werden Linksabbiegespuren für den Markt und die Umlandhalle geschaffen, eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ist nicht zu erwarten.
 11. Netze BW: keine Einwände.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 13.11.2020 im Zeitraum vom 13.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 statt. Von behördlicher Seite erfolgten zehn Rückmeldungen:

1. Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe: Leitungstrassierung; Abstand zum Gebäude min. 6,0 m)
→ berücksichtigt; Gebäude kann nicht verschoben werden; Leitung wird in Abstimmung vom und auf Kosten des Investors umverlegt. Sicherung im Grundbuch ist veranlasst.
2. Polizeipräsidium Reutlingen: Verschiebung Parkplatzzufahrt; Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen Sache der Verkehrsbehörde
→ Verschiebung nicht möglich, da Gebäude aufgrund regionalplanerischen Vorgaben an die Ortslage angrenzen muss; Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen aufgrund der vorgesehen Linksabbiegespuren nicht erforderlich.
3. Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik und zum Baugrund, Empfehlung objektbezogenen Baugrunduntersuchungen
→ Baugrundgutachten liegt vor.
4. Regionalverband Neckar-Alb: Überarbeitung textliche Festsetzung entsprechend Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen

- berücksichtigt
- 5. Regierungspräsidium Stuttgart (LDA): Lage des Marktes wird zur Kenntnis genommen
- 6. Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung): keine raumordnungsrechtliche Bedenken, Art der Nutzung im Textteil ist an die Rechtsprechung des BVerwG anzupassen. (Straßenwesen) Umsetzung der abgestimmten Planung v. 11.11.2020, keine Einwendungen.
 - berücksichtigt, redaktionelle Anpassung Textteil
- 7. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Naturschutz/Umweltprüfung: Bewertung Retentionsfläche, rechtliche Vorgabe für externe (private) Ausgleichsflächen zum Satzungsbeschluss;
 - Bewertung wird beibehalten, da richtig. Dingliche Sicherung der Maßnahme auf Privatfläche wurde im Grundbuch eingetragen.
 - Artenschutz: Rodungsarbeiten und Ausbringung von Nisthilfen (CEF), Habitatbaum Star wurde ohne Umsetzung der CEF-Maßnahme entfernt; Auflage ein zusätzlicher Starenkasten und Umsetzung bis Brutseason 2021
 - berücksichtigt; CEF-Maßnahmen wurden im Februar 2021 umgesetzt (drei Starenkästen und vier Meisenkästen im Umfeld der Umlandhalle ausgebracht)
 - Umwelt und Gewerbe (Niederschlagswasser): Begründung Pkt. Versickerung anpassen, Änderung Textteil/Begründung bzgl. Unterscheidung Niederschlagswasser
 - berücksichtigt
 - (Immissionsschutz): im Rahmen der Baugenehmigung Prüfung der Randbedingungen
 - berücksichtigt
 - Abteilung Landwirtschaft: keine Einwendungen
- 8. Deutsche Telekom: Hinweis auf Bauherrensenservice
- 9. Gemeinde Ammerbuch: keine Bedenken
- 10. Stadt Tübingen: schriftliche Mitteilung, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 26.03.2019 durchgeführt. Es wurden vier schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

- Ortsentwicklung
 - _Kein Bedarf für einen großen Lebensmittelmarkt, Wunsch eines Dorfladens anstelle eines Discounters
 - Verbesserung der Nahversorgung soll erreicht werden; Betreiber für Dorfladen nicht vorhanden
 - _Negative Auswirkungen auf den örtlichen Handelsbesatz
 - schädliche Auswirkungen sind aus Sicht des Gutachtens nicht gegeben, angestrebt wird die Kaufkraft-Rückholung aus dem Umland.
 - _Verkehrszunahme durch Pkw-Kunden und Zulieferer
 - es kommt zu Verkehrszunahmen; Mitnahmeeffekte auf dem Weg von/zur Arbeit kommen zum Tragen. Mit Fertigstellung der B 28 im Neckartal wird sich die Verkehrsbelastung auf der L 371 reduzieren.
- Verkehr
 - _Bessere Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer (insb. vom Ortskern kommend); Ergänzung des vorhandenen Gehwegs entlang der Hirschauer Straße bis auf das Marktgelände
 - berücksichtigt, bestehender Gehweg wird bis zum Marktgelände verlängert.
 - _Prüfung zweier zusätzlicher Bushaltestellen zur besseren Anbindung von „Wurmlingen-Nord“ und Hirschau
 - Weitere Bushaltestellen im Abstand von ca. 400 m (zur Ortsmitte) und wegen zusätzlichem Flächenbedarf sind wenig sinnvoll.
 - _Berücksichtigung einer besseren Anbindung des Kapellenparkplatzes bei der Knotenpunktlösung; staufreie optimale Zufahrt für Pkw in den Parkraum aus beiden Richtungen

- Der Knotenpunkt wurde in Abstimmung mit RP Tübingen überplant. Es sind zwei Linksabbiegespuren vorgesehen, von der Ortsmitte kommend für den Kapellenparkplatz und von Hirschau kommend auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes.
- Ausstattung und Gestaltung des Plangebiets
 - _Ladestationen für E-Bikes auf dem Marktgelände (zusätzlich zu den dargestellten für Kfz)
 - sind grundsätzlich zulässig, jedoch Angelegenheit des Betreibers.
 - _Vorhaltung von sog. „Deposit-Boxen“ für Radtouristen
 - wären grundsätzlich zulässig, jedoch Angelegenheit der Stadt und nicht des Betreibers
 - _Ergänzung eines Cafés mit Außensitzplätzen in einem gestalteten Bereich
 - Die Café-Nutzung ist zulässig (Art der baulichen Nutzung), die Umsetzung liegt im Ermessen des Betreibers
 - _Ansprechende Präsentation eines Penny-Marktes insb. auch für Touristen (Entwurf nicht ansprechend); ästhetische Einpassung des Marktes in die Landschaft
 - Präsentation: Fassadengestaltung mit Holz, Glas, Putz, Dachbegrünung, Gebäude nach DGNB zertifiziert; zur freien Landschaft hin wird das Gelände eingegrünt.
 - _Erdwall im Westen (zu den Parz. Nr. 1920 und 1925/1), Klima- und Kühlgeräte geräuschoptimiert hinsichtlich Anwohnerschutz, Andienung mit Lkw ohne Störungen der Anwohner
 - Erdmodellierungen haben Flächenbedarf; lt. Lärmgutachten sind weder aktive noch passive Maßnahmen erforderlich. Die Anlieferrampe ist von der Wohnbebauung abgewandt und der Lärm wird durch das Gebäude selbst abgeschirmt. Lt. Projektbeschreibung gibt es keine Erzeugung von Luftverunreinigungen. Die Geräte werden von der Gewerbeaufsicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggfls. anlassbezogen nach Betriebsaufnahme geprüft.
- Begrünung
 - _Eingrünung des Marktes, Verwendung einheimischer Baumarten für die Begrünung, ausreichende Begrünung der Parkfläche mit Bäumen
 - Im Bebauungsplan sind Pflanzgebotsflächen festgesetzt; im Osten, Süden und Westen mit lückiger, gestaffelter Bepflanzung - entsprechend der Vorgaben des Artenschutzgutachtens; im Nordwesten ist ein Abstand zur Wasserleitung nötig (Leitungsrecht). Im Bebauungsplan ist eine Pflanzliste mit einheimischen Arten vorgegeben. Die Stellplatzfläche wird mit Bäumen gegliedert; pro 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, die Größe/Volumen der Baumpflanzfläche/-grube sind vorgegeben.
- Verkaufsangebot:
 - _Angebot von Souvenirs für Touristen insb. am Wochenende, Verkauf regionaler Produkte, Bäcker/Café am Sonntag für Kapellenbesucher geöffnet (vgl. Café Mayer in Hirschau)
 - Im Bebauungsplan kann das Angebot nicht zielgruppengenau vorgegeben werden, wichtig ist vor allem die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung.
 - Das Café ist zulässig, muss für den Betreiber wirtschaftlich sein.
- Ausgleichsmaßnahmen:
 - _Angebot/Vorschlag auf zwei Flurstücken am Wurmlinger Kapellenberg die Weinbergmauern zu erneuern; Vorschlag Entbuschung soll im Februar 2019 erfolgen mit Folgenutzung Schafbeweidung. Erhalt der Streuobstwiesen und vorhandener Weinbergmauern für Natur sehr wichtig.
 - Die Maßnahmen sind grundsätzlich als schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme geeignet. Dauerhafte Sicherung von Maßnahmen auf privaten Flächen sind noch vertragliche Absicherungen / dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Auslegung im Zeitraum vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 durchgeführt; entsprechend den Vorgaben im Planungssicherstellungsgesetz im Internet; zusätzlich konnten die Unterlagen im Rathaus eingesehen werden.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahmen (Erfordernis Gehweg) eingegangen.
 → berücksichtigt; der Markt ist zur Inbetriebnahme über einen Gehweg und einen kombinierten Geh-/Radweg erreichbar.

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

Alternative Standorte für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs wurden im Zuge der Voruntersuchungen geprüft, auf Grundlage einer Standortbewertung.

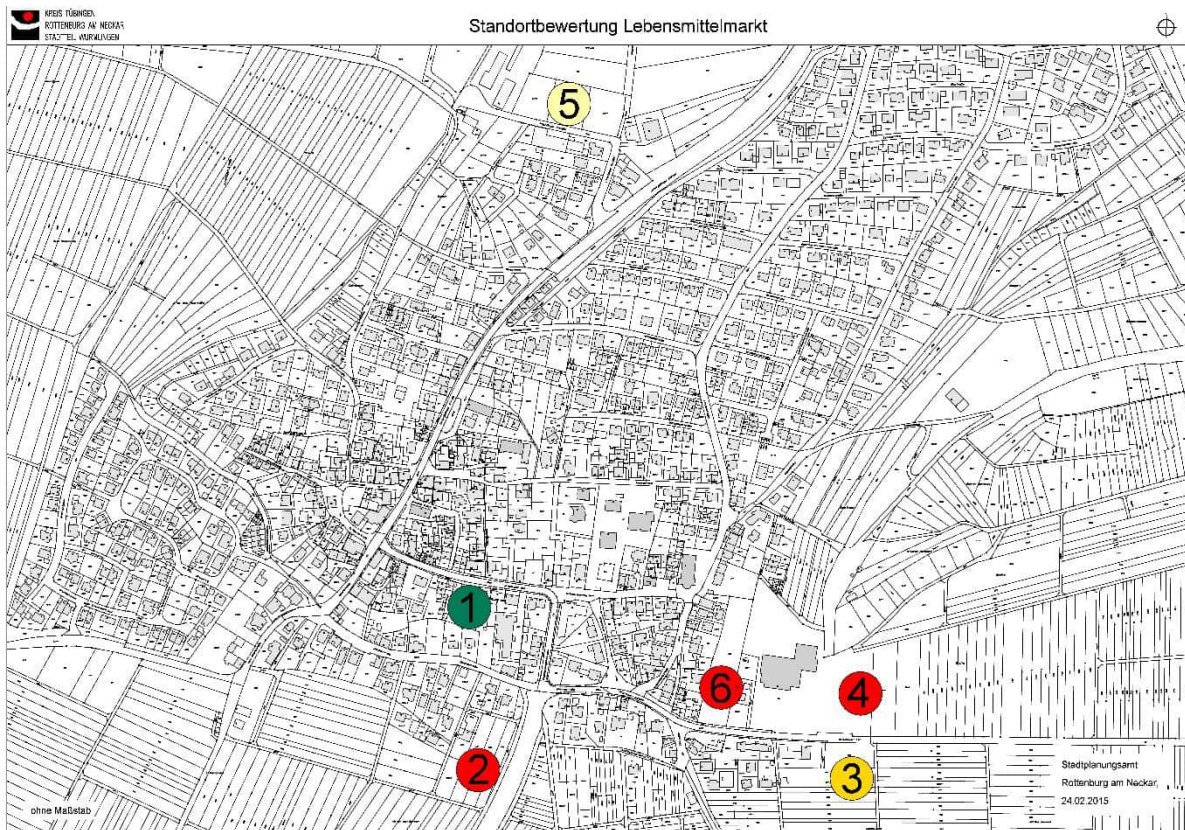


Abb. 1: Standortalternativen vom 24.02.2015, unmaßstäblich

Standort		Fazit Bewertungsergebnis 2/2015
1	Bricciusstraße 37, 39 und 41 Parz. Nr. 301, 305, 306	+ gute Erreichbarkeit, zentrale Lage - eingeschränkte Fläche, keine Verkaufsabsichten
2	Umlandstraße Parz. Nr. 1334, 1335, 1336, 1338	- fehlende Erschließung, Fernwirkung
3	Hirschauer Straße Parz. Nr. 1920/1, 1921, 1925, 1926, 1927	+ gute Anbindung - Fernwirkung
4	Hirschauer Straße (östlich der Umlandhalle) Parz. Nr. 383 (teilweise), 2210	+ gute Anbindung - Fernwirkung
5	Pfäffinger Straße* Parz. Nr. 620/5, 620/6, 620/7	+ Flächenverfügbarkeit - Zufahrt über Wohngebiet, Verlust von Gewerbefläche
6	Hirschauer Straße Parz. Nr. 380	- schwierige Topografie, schwieriger Flächenzuschnitt

1* Flächenerwerb war nicht möglich.

5* Verschiedene Betreiber lehnten den Standort aufgrund seiner ungünstigen Lage ab. Zwischenzeitlich sind die Flst.Nr. 620/6 und 620/7 bebaut. Das Flst.Nr. 620/5 ist nicht bebaubar, der Untergrund ist nicht tragfähig.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen ist es günstig, dass bereits vorher intensiver genutzte Flächen (Garten, Acker) beansprucht werden.

Innerhalb des Plangebiets sind alternative Planungsmöglichkeiten sehr begrenzt. Die Aufteilung des Plangebiets sowie das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng an den Erfordernissen des geplanten Vorhabens. Maßgeblich waren insbesondere die erforderlichen Flächen für Gebäude und Parkplatzflächen; vorgesehene Anlagen zur Regenrückhaltung wurden in die Randeingrünung integriert.

Die Einbeziehung eines Abschnitts der Hirschauer Straße wurde notwendig, da die Straße für eine Zufahrt den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr auf das Grundstück ausgebaut werden muss. Alternativen zu dieser Planung stellen sich nicht dar.

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 08.04.2021

gez. Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

gez. Angelika Garthe
Stadtplanungsamt