



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2023/276

31.10.2023

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen-Ost" - 5. Änderung und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Ergenzingen	22.11.2023	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	28.11.2023	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

21.11.2006	Satzungsbeschluss zur 3. Änderung
05.08.2014	Satzungsbeschluss zur 4. Änderung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 31.10.2023 umgrenzten Bereich (s. Anlage 4); es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung in der Fassung vom 31.10.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet in der Fassung vom 31.10.2023 gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 31.10.2023 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung (verkleinerte Übersicht)
2. Übersichtsplan über die Bebauungspläne im Bereich „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“
3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung mit den aktuellen Änderungspunkten (verkleinerte Übersicht)
4. Bebauungsplanentwurf „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung vom 31.10.2023

5. Textteil (Entwurf) vom 31.10.2023
6. Begründung (Entwurf) vom 31.10.2023

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Bebauungsplanänderung: wird vom Stadtplanungsamt erstellt
(entspricht einem Honorar nach HOAI 2021 - brutto) rd. 42.800 EUR
Umweltbeitrag mit allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls
(Umweltverträglichkeitsvorprüfung) rd. 3.500 EUR
Untersuchungen zum Artenschutz rd. 5.150 EUR

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☒ nein	Bereits verfügt über	EUR
	Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	0 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Mit einer Änderung der bisherigen Unterhaltungskosten ist nicht zu rechnen.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Siehe Ausführung Pkt. II.1.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung:

I. Entwicklung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“

17.07.1998 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“

25.05.2001 Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung:

Ansiedlung eines Speditionsbetriebes im Nordwesten (Logistikzentrum Fa. Dachser); Änderungen:

- Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen sowie von Beherbergungsbetrieben im Lärmeinwirkungsbereich des Logistikzentrums)
- Höhe der baulichen Anlagen (einheitliche Höhenvorgabe von 12 m für das gesamte Grundstück)
- Überbaubare Grundstücksfläche (neuer Grundstückszuschnitt für zusammenhängende Fläche)
- Öffentliche Verkehrsflächen (Verzicht auf Planstraße B - „Siemensstraße“, Anpassung an Bestand westlich des Kreisverkehrsplatzes)
- Entwässerungskonzeption (ausnahmsweise Zwischenspeicherung des Dachflächenwassers und zusätzliche Baumpflanzungen anstelle Dachbegrünung).

21.02.2003 Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung:

Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes (Fa. Bitzer); Änderungen:

- Gebietserweiterung im Nordosten um ca. 3,3 ha
- Art der baulichen Nutzung (Verzicht auf „Infrastrukturzone“ in Gebietsmitte)
- Höhe der baulichen Anlagen (einheitliche Festsetzungen für größere Bauflächen: maximale obere Außenwandbegrenzung - OAB)
- Lärmkontingentierung auf Grund (neuer) TA-Lärm
- Wegeführung für landwirtschaftlichen Verkehr (abseits der Haupteinfahrtsstraße)
- Mitfahrer-Parkplatz im nördlichen Teilbereich (Anlage P+M)
- Grünordnerische Festsetzungen (flexiblere Bepflanzung und Ausgleichszahlung auf städtisches Ökokonto)
- Örtliche Bauvorschriften (Verzicht auf Größenbeschränkung von Werbeanlagen; flexiblere Fassadenbegrünung und -gestaltung)
- Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Screening).

05.04.2007 Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung:

Erweiterung des im Nordwesten ansässigen Logistikunternehmens (Fa. Dachser); Änderungen:

- Art der baulichen Nutzung (Unzulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben sowie von schutzwürdigen Räumen mit Nachttaetigkeit)
- Öffentliche Verkehrsflächen (zusätzliche Sticherschließung zum Betriebsgelände)
- Ergänzung Umweltbericht (neuer Teil B der Begründung).

- 22.03.2013 Rechtsverbindlichkeit Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ (Regelverfahren mit Umweltprüfung):
Erweiterung eines ansässigen Betriebes (Fa. Bitzer) und Flächenbereitstellung für Betriebe mit größerem Flächenbedarf; Überlagerung der Geltungsbereiche im Südosten; Änderungen:
- Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Tankstellen und z.T. Einzelhandelsbetrieben, ausnahmsweise Zulässigkeit von Büronutzungen und Verkaufsstätten für Eigenproduktion, begrenzender Schallleistungspegel für Betriebe und Anlagen)
 - Maß der baulichen Nutzung (vorhandenes Geländeniveau als Höhenbezugspunkt)
 - Öffentliche Verkehrsflächen (zwei zusätzliche Sticherschließungen nach Osten - „Peter-Schaufler-Straße“; Verzicht auf einen Wirtschaftsweg und eine anteilige Verkehrsgrünfläche)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Verzicht auf östliche Randbepflanzung - Pfg 1).
- 12.09.2014 Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung:
Erweiterung des im Nordosten ansässigen Unternehmens (Fa. elringklinger Logistic Service GmbH); Änderungen (im beschleunigten Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls):
- Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten für Eigenproduktion)
 - Maß der baulichen Nutzung (Ergänzung der „maßgebenden Grundstücksfläche“)
 - Höhe der baulichen Anlagen (Erhöhung von 12 m auf 13 m)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (Einbeziehung der Planstraße F für zusammenhängendes „Baufenster“)
 - Öffentliche Verkehrsflächen (Verlagerung Sticherschließung um ca. 110 m nach Westen)
 - Verkehrsgrünfläche nördlich angrenzend (Änderung in private Grünfläche zur Grundstückseingrünung)
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ergänzungen von Mindestabständen für Baum- und Strauchanpflanzungen sowie von Alternativen zur Dachbegrünung)
 - Örtliche Bauvorschriften (Modifizierung der Niederschlagswasserbehandlung, Ergänzung von „Ordnungswidrigkeiten“).

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Die Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ am östlichen Ortsrand von Rottenburg am Neckar - Ergenzingen ist weitgehend vollzogen; nur noch wenige Optionsflächen sind unbebaut. In einzelnen Gebieten wurden die Erschließungsarbeiten abweichend von der zugrundeliegenden Planung abgeschlossen. Durch die geänderten Grundstückszuschnitte kam ein Teil der geplanten internen Erschließungsstraßen nicht oder verändert zur Ausführung. Auch wurde der südliche Gebietsanschluss an das übergeordnete Straßennetz geändert: Die Einmündung der Mercedesstraße in die K 6939 wurde zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet.

Die früheren Bebauungsplanänderungen wurden auf Grund der betrieblichen Erfordernisse der jeweils ansiedlungswilligen bzw. vorhandenen Unternehmen durchgeführt. Nun soll der Bebau-

ungsplan infolge der veränderten Flächenaufteilungen und der Erfahrungen bei der Aufsiedlung rechtlich nachgeführt werden.

Die Plananpassungen betreffen:

- die Aktualisierung der äußeren und inneren Verkehrserschließung
- die Erweiterung des Ausschlusses von Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben
- die Ergänzung bewährter Regelungen zur Begrünung und zur Beseitigung des Niederschlagswassers
- die Überarbeitung der Regelungen zum Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen, zum Flächenpflanzgebot am Gebietsrand und am Wassergraben.

Für die planungsrechtliche Sicherung der genannten Plananpassungen ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

Die zu ändernden Punkte betreffen vorwiegend den westlichen Teilbereich des überwiegend bebauten „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“, der sich entlang der Mercedesstraße von der im Norden begrenzenden B 28 nach Süden bis zur begrenzenden K 6939 erstreckt (s. Anlage 3).

Auf die Einschätzung der Nachhaltigkeit (N-Check) wurde im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung verzichtet, da die zugrundeliegende Planungsentscheidung zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Ergenzingen-Ost bereits vor vielen Jahren getroffen wurde. Die Überprüfung der Nachhaltigkeit eines kommunalen Vorhabens ist in erster Linie zu Beginn einer Planung während der „Entwurfsphase“ sinnvoll. Diese ist bereits vor langem abgeschlossen worden. Der Wirtschaftsstandort „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ wird auch im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung gefördert. Die vorhandenen Wirtschaftszweige oder das regionale Gewerbe können weiterhin gestärkt werden. Auf das immissionsschutzrechtliche Erfordernis im Sinne der Gesundheitsvorsorge wird durch die aktuelle Planänderung reagiert. Die Transparenz des Planungsprozesses ist durch das im Rahmen der Bauleitplanung vorgegebene Verfahren mit seinen Beteiligungsmöglichkeiten gewährleistet.

Des Weiteren handelt es sich bei der 5. Änderung um eine „rechtliche Nachführung“ eines Bestandsplans. Inhaltlich wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ dem Bestand und den vollzogenen Entwicklungen angepasst. Insofern wurde die formale Überprüfung als entbehrlich erachtet.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung: 17.12.2021) ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Die aktuelle 5. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkung auf diese Darstellung. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung ändert den seit 05.04.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 3. Änderung (s. Anlage 1) abzüglich der Bereiche, die bereits durch die 4. Bebauungsplanänderung im Nordosten (rechtsverbindlich seit 12.09.2014), durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ im Südosten (rechtsverbindlich seit 22.03.2013) und den Bebauungsplan „Höllsteig - 2. Erweiterung“ (in Aufstellung) aktualisiert sind (s. Anlage 2).

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Es wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die von der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerkepark Ergenzingen-Ost“ betroffenen Bereiche (s. Anlage 3) umfassen eine festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,8) von rd. 56.100 m².

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 70.000 m². Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Da die festgesetzte Grundfläche der 5. Änderung nach § 19 Abs. 2 BauNVO mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² beträgt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu ermitteln, inwieweit die Planänderung einen Ausgleichsbedarf verursacht.

Die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ergab, dass unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen:

- Festsetzung von Mindestabständen für Baum- und Strauchpflanzungen (zur Erhöhung der ökologischen Wirksamkeit der Pflanzungen auf den Baugrundstücken)
- Ausweitung des Ausschlusses von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben (aus immissionsschutzrechtlichen Gründen)
- Vorsorgliche Durchführung von Maßnahmen für die Feldlerche (zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG); Empfehlung populationsstützender Maßnahmen durch Lebensraumaufwertungen, wie z.B. durch Anlegen von Blühstreifen

keine maßgeblichen Umweltauswirkungen im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung zu erwarten sind. Insgesamt wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne des UVPG durchzuführen.

Als umweltrelevante Auswirkung ist lediglich die geringfügige Erhöhung der Versiegelungsrate zu nennen, die jedoch angesichts der Vorbelastung des Gebietes nicht ins Gewicht fällt. Das zu ändernde Gebiet liegt innerhalb einer bestehenden, größeren Gewerbegebietsfläche, ist bereits weitgehend bebaut und durch die bestehenden Nutzungen anthropogen überprägt.

Mit den Erkenntnissen aus der Habitatstrukturanalyse und den vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen (s. Pkt. 5) sowie der Durchführung vorsorglicher populationsstützender Maßnahmen für die Feldlerche ist der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 26.07.2022 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Von Seiten des Landratsamts Tübingen wurde bestätigt, dass eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist. Die Planänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vorbehaltlich der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zu Zauneidechse und Dicke Trespe (ein europarechtlich geschütztes Ackerwildgras). Da es nach den vertieften Untersuchungen keine Hinweise auf ein Vorkommen der genannten europarechtlich geschützten Arten Zauneidechse und Dicke Trespe gibt und auch für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten keine Hinweise vorliegen, ist diesem Vorbehalt abgeholfen.

Die untere Naturschutzbehörde hat außerdem eine mögliche Betroffenheit eines angenommenen ehemaligen Feldlerchenreviers im Bereich der angrenzenden Parzelle Nr. 7069/16 angesprochen. Dort wurde ggf. Lebensraum durch die Bebauung entzogen. Durch die vorsorgliche populationsstützende Maßnahme für die Feldlerche durch Lebensraumaufwertungen, wie z.B. durch Anlegen von Blühstreifen, wurde dem entsprochen. Die Maßnahme soll auf der städtischen Parzelle (Ankerflurstück) Flst.Nr. 3369, Gemarkung Baisingen umgesetzt werden. Die Abstimmung mit dem Pächter ist bereits erfolgt.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen wurde hinsichtlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeführt, dass die Rechtslage mit Bezug auf eine Berechnung der zulässigen Grundfläche nur für die relevanten unbebauten Flächen nicht eindeutig ist; daher wurde die Durchführung des Regelverfahrens angeregt.

Das beschleunigte Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls wurde mit Blick auf die uneinheitliche Kommentarliteratur durchgeführt. Der Vergleich der neu eröffneten Baumöglichkeiten ergibt, dass nur ursprünglich festgesetzte Straßenflächen mit einer Fläche von rd. 2.650 m², die zu 100% versiegelt wären, und geänderte Pflanzgebotsflächen mit einer Fläche von rd. 1.580 m² zusätzlich bebaut werden können.

Des Weiteren handelt es sich nicht um eine gewissermaßen „künstliche Aufteilung“ des Gewerbeparks. Die Umweltauswirkungen der im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne in den früheren Verfahren wurden in den jeweiligen Verfahren geprüft: Mit der 3. Änderung wurde ein Umweltbericht erstellt, mit der 4. Änderung eine Vorprüfung des Einzelfalls und mit der 1. Erweiterung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die 5. Änderung steht auch nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit einem der vorgenannten Verfahren, die in den Jahren 2007, 2013 und 2014 rechtsverbindlich wurden.

4. Planungskonzeption

Mit der 5. Bebauungsplanänderung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung entsprechend dem realisierten Bestand und den rechtlichen Erfordernissen angepasst werden. Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Nachführung infolge der fortgeschrittenen Entwicklung des Gewerbestandortes.

Die Änderungen mit Abgrenzung des aktualisierten Geltungsbereiches betreffen:

- die Erweiterung des Ausschlusses von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben
- die Vorgaben zum Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen
- den Verzicht auf einzelne bisher geplante aber nicht gebaute Verkehrsflächen und die Anpassung der straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2) sowie der Baugrenzen
- die Vorgaben zur Begrünung und zu Pflanzgebotsflächen am Gebietsrand (Pfg 1) und am Wassergraben (Pfg 4)

- die Ergänzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten
- die Regelungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser.

Ansonsten gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.04.2007, unverändert weiter.

Zeichnerische Festsetzungen:

Zur Planaktualisierung werden die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert:

- Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im Süden und im Osten an die Geltungsbereiche der jeweils angrenzenden Bebauungspläne angepasst: Die südliche Geltungsbereichsgrenze entlang der K 6939 wird „begradigt“; der Kreisverkehrsplatz Mercedesstraße/K 6939 liegt im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Höllsteig - 2. Erweiterung“. Die östliche Geltungsbereichsgrenze schließt unmittelbar an den Bereich der 4. Bebauungsplanänderung bzw. an den eigenständigen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ an.
- Das Gewerbegebiet GE*, in dem die Art der baulichen Nutzung mit dem Ausschluss der schutzwürdigen Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingeschränkt ist, wird vergrößert. Die bisherige Nutzungsbegrenzung im Süden der Parzelle Nr. 7100/12 (Mercedesstraße 21) wird um ca. 140 m nach Süden auf die Parzelle Nr. 7100/24 verlagert.
- Die Planstraßen C - „Dornierstraße“, D - „Porschestraße“ und die nachgeordneten Stichstraßen von Planstraße E - „Nobelstraße“ entfallen. Die überbaubaren Grundstücksflächen der dortigen Gewerbeflächen werden zusammenhängend vergrößert; die Baugrenzen werden an die veränderten Grundstücksflächen angepasst.
- Die ursprünglich entlang der Planstraßen C und D vorgesehenen straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2) entfallen.
- Straßenbegleitende Pflanzgebotsflächen (Pfg 2) entlang der Nobelstraße und der Mercedesstraße werden entsprechend den neuen Grundstücksverläufen ergänzt.
- Der Wirtschaftsweg entlang des Wassergrabens wird nach Westen bis zur Bahnunterführung verlängert; die begleitende Pflanzgebotsfläche (Pfg 4) wird angepasst.
- Die Pflanzgebotsfläche (Pfg 1) am südöstlichen Gebietsrand entlang der Parzelle Nr. 7100/1 entfällt. Die ursprünglich geplante Gebietseingrünung wurde durch die Bebauung im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ entbehrlich. Die gewerbliche Baufläche wird um die ursprüngliche Pflanzgebotsfläche vergrößert; die Baugrenze wird entsprechend angepasst.
- Die vorhandenen straßenbegleitenden Einzelbaumpflanzungen entlang der Mercedesstraße werden als „Erhalt von Bäumen“ festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. I des Textteils werden wie folgt aktualisiert:

- In Pkt. 2.2 wird die Höhe baulicher Anlagen künftig auf das vorhandene Geländeniveau in Grundstücksmitte bezogen statt wie bisher auf die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die „überbauten“ bzw. nicht mehr benötigten Straßenabschnitte, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung auch textlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, werden in Pkt. 9 - „Verkehrsflächen“ - gestrichen.
- Die Festsetzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten in Pkt. 13.5 - „Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ - wird um Leuchten-Typen ergänzt (LED, „energiesparende“ Natriumdampf-hochdruck-Lampen und rundum geschlossene Leuchten) und berücksichtigt damit die technische Entwicklung.
- Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Pkt. 17 werden durch Mindestabstände zwischen Einzelbaumpflanzungen (12 m bei Bäumen der Pflanzliste 1 und 10 m bei Bäumen der Pflanzlisten 2 und 3) ergänzt.
In den Pflanzgebotsflächen zur Einbindung des Baugebietes (Pfg 1) und entlang des Wassergrabens (Pfg 4) werden Flächen zur Versickerung zulässig (Pkt. 17.2 und 17.5).

- Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Pkt. 18 werden ergänzt (dauerhafte Unterhaltung, Schutzmaßnahmen während der Bauphase nach DIN 18920) und damit bedeutsamer.

Örtliche Bauvorschriften:

Die örtlichen Bauvorschriften unter Pkt. II des Textteils werden wie folgt geändert:

- Die Regelungen für Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser in Pkt. 5 werden aktualisiert. Die Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Pkt. 5.1 werden textlich dem Stand der Technik angepasst; ebenso die zur Beseitigung des Niederschlagswassers von Hofflächen in Pkt. 5.2.
- Unter Pkt. 6 werden „Ordnungswidrigkeiten“ ergänzt.

Redaktionelle Änderungen:

Unter Pkt. II des Textteils Nr. 14 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - und in der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan wird die Bezeichnung des Leitungsträgers der Hochspannungsleitung in TransnetBW GmbH aktualisiert.

Unter Pkt. III des Textteils - „Nachrichtliche Übernahme“ - werden die Angaben zur Wasserschutzgebietsverordnung aktualisiert.

Unter Pkt. IV des Textteils - „Hinweise“ - werden folgende Punkte aktualisiert bzw. ergänzt:

- Archäologische Funde
- Artenschutz
- Dachbegrünung
- Bauantrag
- DIN Normen/Einsehbarkeit.

Schließlich werden die „Rechtsgrundlagen“ an den aktuellen Gesetzesstand angepasst.

5. Gutachten

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu beachten. Daher wurden mögliche Auswirkungen auf den Artenschutz im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (siehe Ausführungen in der Begründung, Kapitel 6) untersucht. Dabei wurde das Lebensraumpotenzial für die relevanten Arten/Artengruppen ermittelt. Das Habitatpotenzial ist durch die jeweilige Nutzung der drei größeren Baulücken - intensiv genutzte Ackerflächen und eine Wiesenfläche ohne besondere Gehölzstrukturen- und die Lage innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes - weitgehend von Bebauung umgeben und von Straßen bzw. einer Bahntrasse flankiert - beeinflusst.

Innerhalb der von der 5. Änderung betroffenen Grundstücke sind keine relevanten Habitatstrukturen für die im (näheren) Umfeld ggf. vorkommenden Fledermäuse vorhanden.

Für die Artengruppe Insekten/Weichtiere bestehen im Bereich des Gewerbeparks und der noch unbebauten Grundstücke ebenfalls keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Vorkommen von Vogelarten waren hauptsächlich mit typischen und häufigen, wenig störungsanfälligen Kulturfolgearten zu erwarten. Offenlandbrüter und sensiblere Arten wurden hinsichtlich der eingeschränkten Flächengröße, der Kulissenwirkung durch umgebende Bestandsgebäude und Gehölzstrukturen sowie nutzungsbedingte Störwirkungen nicht erwartet.

Auf Grund des Habitatpotenzials und der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse war ein Vorkommen der Zauneidechse grundsätzlich möglich. Im Zuge einer möglichen Bebauung der ungenutzten, nicht intensiv ackerbaulich genutzten Baugrundstücke war eine Beeinträchtigung der Zauneidechse nicht auszuschließen.

In den Randbereichen der nicht intensiv ackerbaulich genutzten Baugrundstücke war außerdem ein Vorkommen der Dicken Trespe denkbar.

Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten konnte wegen deren Verbreitungssituation und wegen fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Anzeichen für die Betroffenheit der besonders geschützten Arten Zauneidechse und Dicke Trespe wurden vertiefte artenschutzrechtliche Prüfungen für die Zauneidechse auf den Flurstücken Nr. 7100/15 und 7100/29 und für die Dicke Trespe auf den Flurstücken Nr. 7100/15, 7100/29, 7100/24 und 7069/12, insb. im Bereich der ruderalen Randstreifen von Ackerflächen, sonstigen Saumstrukturen und Graswegen durchgeführt.

Nach Durchführung der vertieften Untersuchung im Juni und September 2022 gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen der genannten europarechtlich geschützten Arten Zauneidechse und Dicke Trespe; für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten liegen ebenfalls keine Hinweise vor.

Weitere Gutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6. Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Umlegung nicht erforderlich.

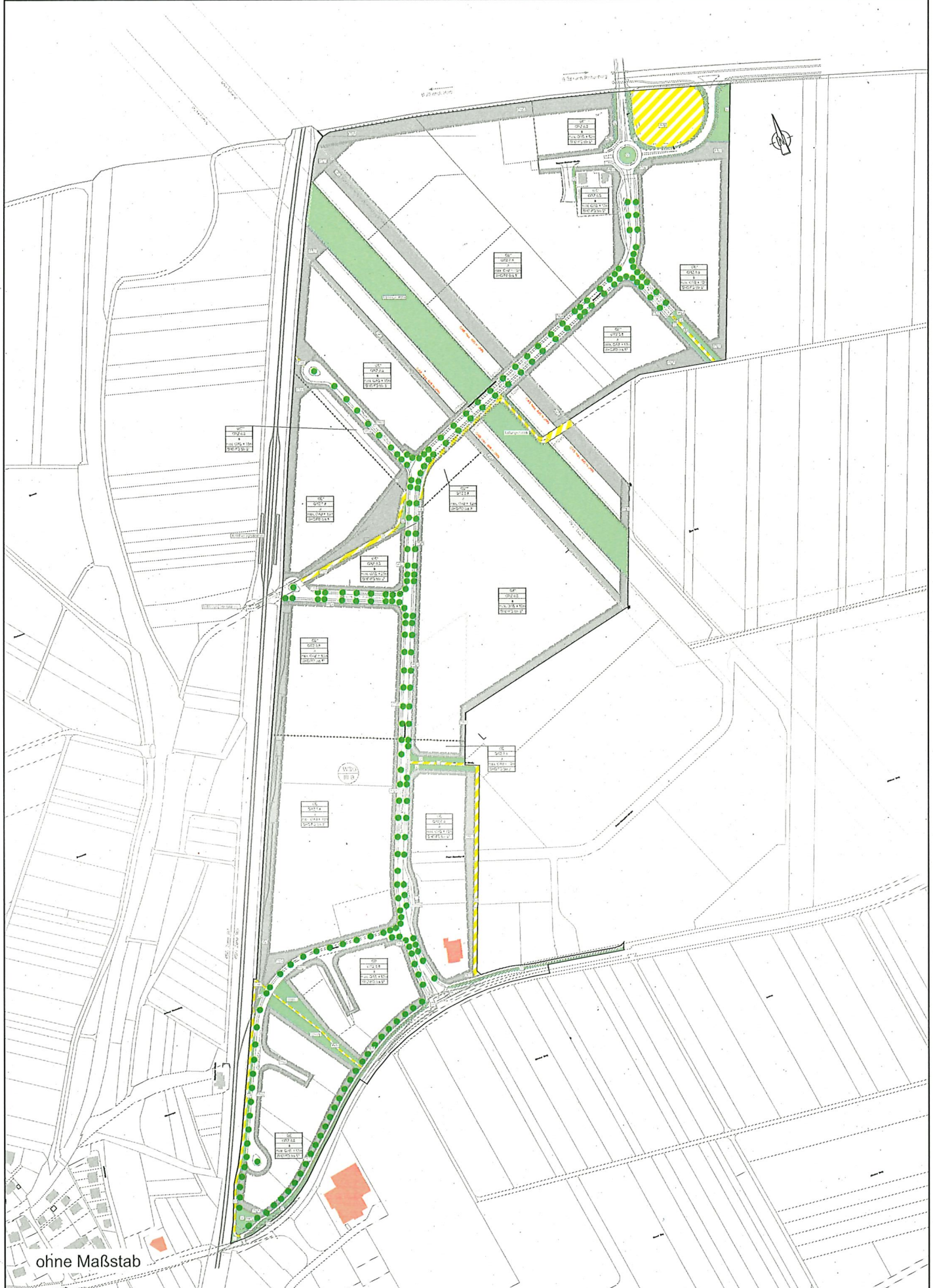
III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Ortschaftsrats Ergenzingen wird die Beschlussanträge in der Sitzung am 22.11.2023 beraten. Die Ergebnisse werden in der Sitzung des Gemeinderats am 28./29.11.2023 mündlich mitgeteilt.

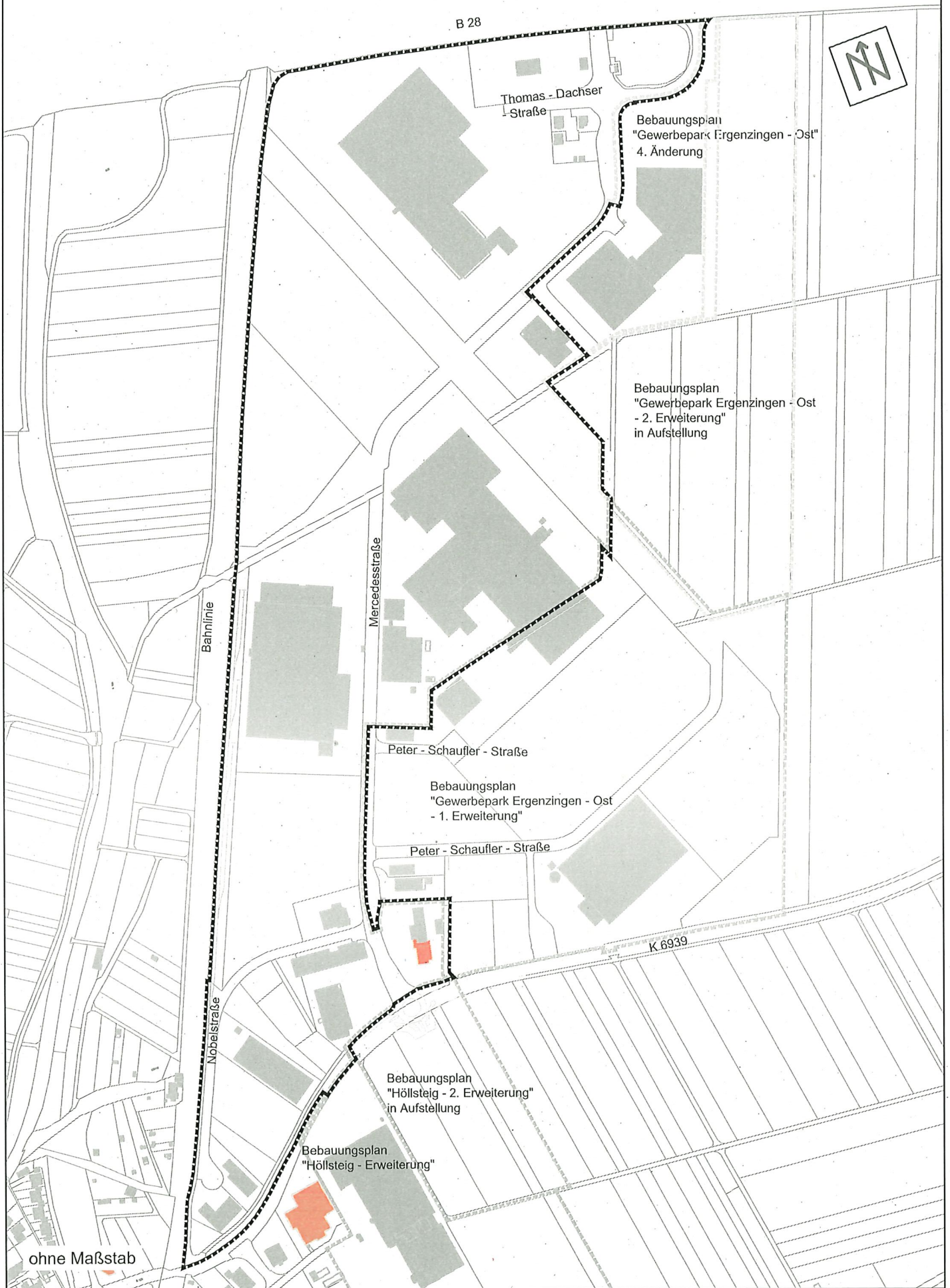
Der Auslegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer von mindestens 30 Tagen) werden die vorgebrachten Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aufgearbeitet. Danach erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

G. Klein / K. Hellstern

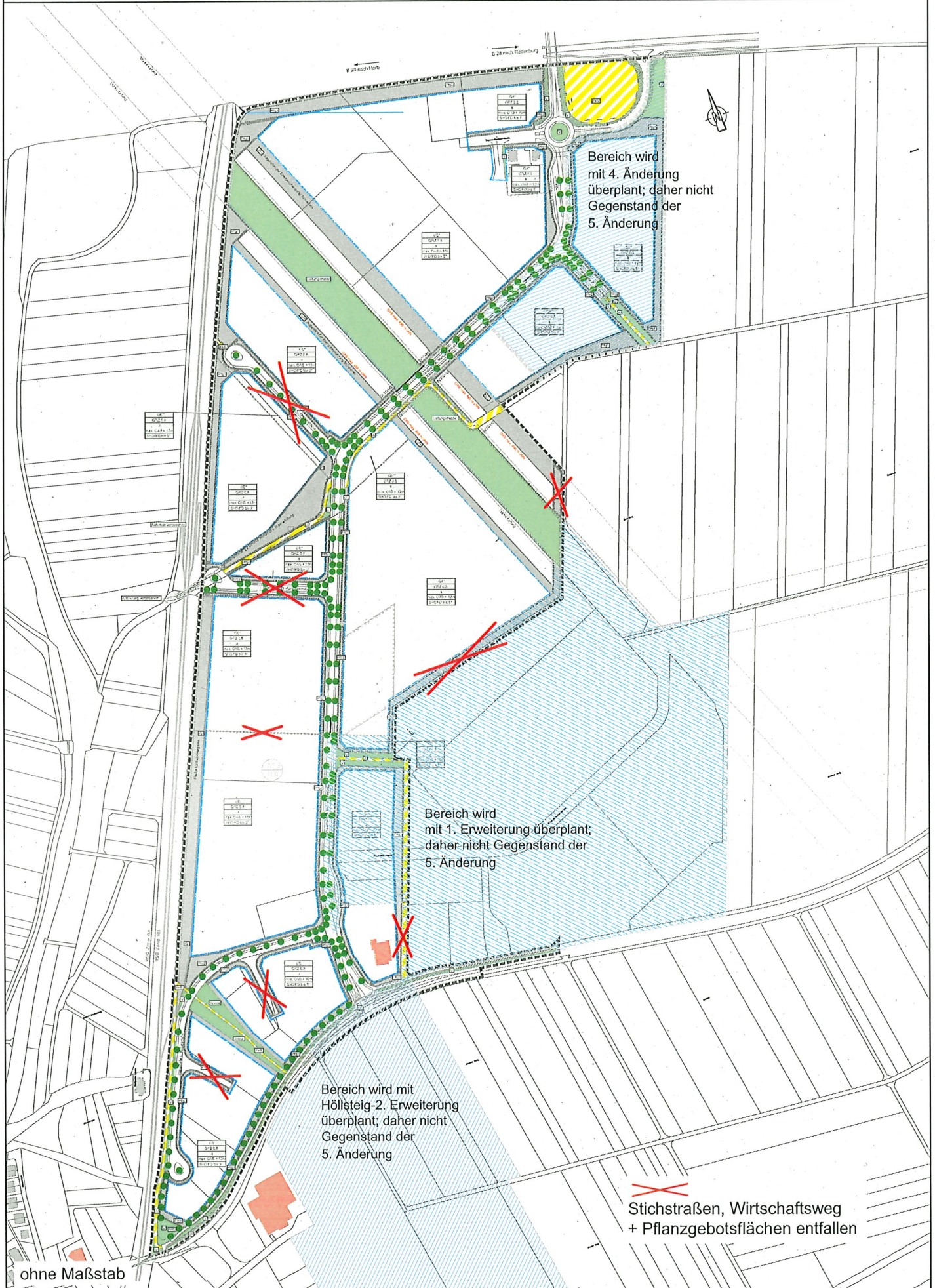
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Gewerbepark Ergenzingen - Ost" 3. Änderung



Bebauungsplan "Gewerbepark Ergenzingen - Ost" 5. Änderung



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbepark Ergenzingen - Ost" 3. Änderung





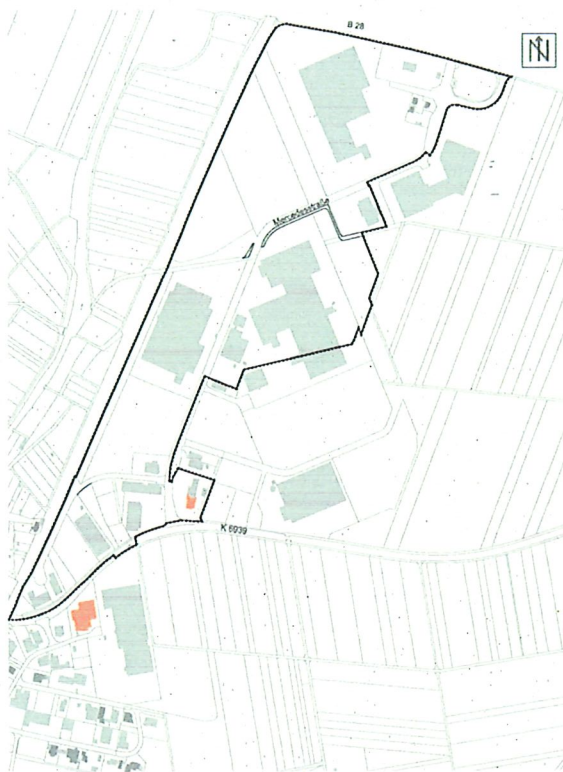
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung

Textteil vom 31.10.2023

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit der 5. Bebauungsplanänderung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung entsprechend dem realisierten Bestand und den rechtlichen Erfordernissen angepasst werden. Es handelt sich hierbei um eine rechtliche Nachführung infolge der fortgeschrittenen Entwicklung des Gewerbestandortes.

Die Änderungen mit Abgrenzung des aktualisierten Geltungsbereiches betreffen:

- die Erweiterung des Ausschlusses von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben
- die Vorgaben zum Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen
- den Verzicht auf einzelne bisher geplante aber nicht gebaute Verkehrsflächen und die Anpassung der straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2) sowie der Baugrenzen
- die Vorgaben zur Begrünung und zu Pflanzgebotsflächen am Gebietsrand (Pfg 1) und am Wassergraben (Pfg 4)
- die Ergänzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Ansonsten gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.04.2007, unverändert weiter.

Rechtsgrundlagen der 5. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) .

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE *)

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Betriebe und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Anforderungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) an den maßgeblichen Immissionsorten Gosbertstraße 26 und Gänsmorgen 7 unter Berücksichtigung der Vorbelastung (vgl. TA Lärm, 3.2.1, Abschnitt 2: Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A)) sowie an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes nachweislich einhalten. Die Immissionsrichtwerte tags/nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung betragen an den Immissionsorten Gosbertstraße 26 (Mischgebiet) tags 54 dB(A)/nachts 39 dB(A) sowie Gänsmorgen 7 (Allgemeines Wohngebiet) tags 49 dB(A)/nachts 34 dB(A).
- b. Betriebe und Anlagen, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle ausstoßen, sowie Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf sind nicht zulässig.
- c. Vorhaben, die in Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannt werden, sind nicht zulässig.
- d. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.
- e. Lagerplätze sind nicht zulässig.
- f. In mit GE * / GE ** festgesetzten Teilflächen sind keine Beherbergungsbetriebe zulässig.
- g. In mit GE ** festgesetzten Teilflächen sind zudem keine schutzwürdigen Räume mit Nachtätigkeit (z.B. Büroräume mit Nachtätigkeit) zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a. Auf jedem Betriebsgrundstück der mit GE gekennzeichneten Bereiche jeweils eine Wohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
In den mit GE * / GE ** gekennzeichneten Bereichen sind keine Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- b. Anlagen aus Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV, wenn der Betreiber die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte der TA Luft, der TA Lärm sowie der DIN 18005 für Gewerbegebiete nachweist.
- c. Anlagen und Betriebsteile nach I.1.1.1 b., wenn bei individueller Prüfung nachgewiesen werden kann, dass die angewandte Verfahrenstechnik dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht oder die radioaktiven oder anderen wassergefährdenden Abwässer oder Abfälle vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet (vgl. II.1.) hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.
- d. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze.
- e. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- f. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

2.1 Grundflächenzahl

§§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird durch Planeintrag eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in Meter festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist **das vorhandene Geländeniveau** in Grundstücksmitte. Sind für ein Grundstück verschiedene Höhen (OAB) festgesetzt, dürfen diese Festsetzungen auf bis zu 20 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zur für das jeweilige Grundstück festgesetzten höchstzulässigen OAB.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzüge, Schächte, Hochregallager), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachflächen einnehmen.

Diese Festsetzung gilt nicht für die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen zulässigen Parkierungsbauwerke.

Die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen zulässigen Parkierungsbauwerke dürfen folgende Flachdachhöhen nicht überschreiten:

- im Schutzstreifen der 380-kV-Leitung 490,0 m üNN
- im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung 488,0 m üNN.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände parallel zu einer oder mehreren Baugrenzen verlaufen.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Stellplätze sind bis zu maximal 20 v.H. der Grundstücksfläche als ebenerdige Stellplätze zulässig. Überschreitet die erforderliche Zahl der Stellplätze 20 v.H. der Grundstücksfläche oder 5.000 m², sind die Stellplätze zu stapeln (z.B. Tiefgarage, Parkpalette, Hochgarage, Parkhaus).

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

In den in der Planzeichnung als „Pfg 3“ festgesetzten Flächen entlang der B 28 und der K 6939 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Entlang der Bahnlinie ist eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, für die Unterbringung eines Industriegleises („IG“) festgesetzt.

8. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei Grundstücken, die entlang der Erschließungsstraße eine Frontlänge bis zu 30 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 8 m nicht überschreiten. Je weitere angefangene 30 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Ausfahrt mit maximal 8 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

Für Teilbereiche zur B 28, zur K 6939 und beim Kreisverkehrsplatz sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei	
Mercedesstraße	15,5 m
Thomas-Dachser-Straße	13,5 m
Nobelstraße	10,5 m.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es sind folgende Flächen festgesetzt:

- Fuß- und Radwege (F+R)
- Mitnahme-Parkplatz (P+M)
- Wirtschaftswege (W).

11. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

In der Planzeichnung sind Flächen für eine Gasreglerstation der Stadtwerke und ein Regenrückhaltebecken der Stadt festgesetzt.

12. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als „**Öffentliche Grünfläche**“ sind festgesetzt:

- „Leitungsstrasse“
- „Wiese“

In den „Öffentlichen Grünflächen“ sind Anlagen für die flächenhafte Versickerung oder zur Regenrückhaltung (z.B. Mulden) sowie zur Bereitstellung von Löschwasser (z.B. Löschwasserteiche) zulässig.

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

13.1 Boden- und Grundwasserschutz

Die Baugrubensohle darf sich höchstens 5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante befinden.

Stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften [Ziff. II. 5.2](#) abzuführen.

Pro Grundstück ist ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Öl- und Benzinabscheider zulässig.

Temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.

Einschnitte in die grundwasserschützenden Deckschichten sind mit qualifizierten Abdichtungen mit bindigem Material gemäß "Richtlinie zur Anlage von Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) zu versehen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz zu verfahren.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

13.2 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die Hinweise ([Ziff. IV. 3](#)) sind zu beachten.

13.3 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die mit Pflanzgebot „Pfg 1“, „Pfg 2“, „Pfg 3“ und „Pfg 4“ belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Festsetzungen I. 17.2 bis I. 17.6 sind zu beachten.

13.4 Brauchwassernutzung

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

13.5 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (**LED oder energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin**) zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass **durch rundum geschlossene Leuchten** keine Fallen für Insekten entstehen.

13.6 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden und 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

13.7 Feuerwehrzufahrten und Rettungswege

Feuerwehrzufahrten und Rettungswege sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterterrassen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen der Hauptversorgungsleitungen (**380-kV-Leitung Oberjettigen – Engstlatt**) und ihrer Schutzstreifen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der **TransnetBW GmbH** belastet. Innerhalb der belasteten Flächen ist eine Bebauung nicht und eine andere Nutzung nur im Einvernehmen mit der **TransnetBW GmbH** zulässig. In einem Radius von 10 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit für Lkw zu den Maststandorten ist zu gewährleisten.

Für die Verdolung des Wassergrabens in Gebietsmitte wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar festgesetzt.

15. Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Kohle, Öl sowie Abfälle aller Art sind zu Heiz- und Feuerungszwecken ausgeschlossen.

16. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden an den zur B 28 und zur Bahnstrecke orientierten Gebäudefasaden überschritten (Lärmpegelbereich IV und V nach DIN 4109 **gemäß Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Bender + Stahl vom August 1997**). Vorkehrungen

zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Gebäude sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend den Gebäudenutzungen auszubilden.

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen beträgt:

- aus der Pflanzliste 1: 12 m
- aus den Pflanzlisten 2 und 3: 10 m.

In den Pflanzgebotsflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten (vgl. I. 8 bzw. I. 17.3), Rettungswege oder Feuerwehzufahrten sowie Stützmauern zulässig.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

17.1 Einzelbaumpflanzungen

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1 und 3 (siehe Hinweise IV. 5).

Die Anpflanzungen sind insbesondere in den Pflanzgebotsflächen „Pfg 1“ und „Pfg 2“ unterzubringen. Anpflanzungen nach I. 17.2 bis I. 17.4 werden angerechnet.

17.2 „Pfg 1“: Einbindung des Baugebietes

Die mit „Pfg 1“ festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Je 100 m² Fläche sind mindestens ein standortgerechter Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

Anpflanzungen nach I. 17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

17.3 „Pfg 2“: Durchgrünung des Gebietes entlang der Planstraßen

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind als mehrschüriger Landschaftsrasen einzusäen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

Entlang der Erschließungsstraßen darf der mit „Pfg 2“ festgesetzte Pflanzgebotsstreifen entsprechend der Festsetzung I. 8 für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

17.4 „Pfg 3“: Abstandsflächen B 28, K 6939

Die gekennzeichneten Flächen dienen der Begrünung von Flächen entlang der Verkehrswege in Abstimmung mit den Erfordernissen der Straßenplanung. Es sind extensive Wiesenflächen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m² Fläche sind mit Ausnahme der festgesetzten Sichtfelder mindestens ein standortgerechter Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

Anpflanzungen nach I. 17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

17.5 „Pfg 4“: Wassergraben

Die mit „Pfg 4“ belegte Fläche ist als extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig. Je 200 m² Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2, 3 und 4 (siehe Hinweise IV. 5).

17.6 Offene Gerinne und Mulden

Die Ränder von offenen Gerinnen und Mulden sind in einer Breite von 2 m zur Hälfte mit Anpflanzungen und zur Hälfte als Landschaftsrasen mit einschüriger Mahd anzulegen. Empfohlene Pflanzliste: 5 (siehe Hinweise IV. 5).

Die örtlichen Bauvorschriften Ziff. II. 5. sind zu beachten.

17.7 Öffentliche Grünflächen „Leitungstrasse“

Im Bereich der „Leitungstrasse“ sind großkronige Bäume nicht zulässig.

17.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen; in Ausnahmefällen ist eine Intensivbegrünung zulässig. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird (z.B. in Zisternen oder Rohrspeichern) und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird. Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20 v.H. der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Ziffer I. 17.1 (Einzelbaumpflanzungen) ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 3 (siehe Hinweise IV. 5). Können die zusätzlich zu pflanzenden Bäume nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück untergebracht werden, ist im Einvernehmen mit der Stadt Rottenburg am Neckar eine Pflanzung an anderer Stelle im Baugebiet oder eine Ausgleichszahlung auf das Öko-Konto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

18. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen; der Wurzelraum ist vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

19. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen hat der Grundstückseigentümer bis zu einer Tiefe von 5 m für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 5. Änderung

Diese örtlichen Bauvorschriften werden in ihrem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Regelungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser neu geregelt werden. **Die Änderungen sind blau markiert.**

Ansonsten gelten die örtliche Bauvorschriften „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 05.04.2007, unverändert weiter.

Rechtsgrundlage der 5. Änderung

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis 5 Grad sowie Sheddächer. Die Dächer sind zu begrünen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen nach I. 17.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen. Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen oder Aufenthaltsflächen sind zulässig und müssen nicht begrünt werden. Für den Dachaufbau dürfen keine Recycling-Materialien verwendet werden. Für die verwendeten Materialien ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Beeinflussung des Grundwassers vorzulegen.

Untergeordnete und Nebendachflächen bis zu einer Fläche von 200 m² können ausnahmsweise mit einer Kiesschüttung versehen, als Terrasse ausgebildet oder mit einem dunklen Foliendach versehen werden.

Ausnahmsweise können Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und in untergeordnetem Umfang (maximal 10 v.H. der Dachfläche), andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zugelassen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe

zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßen-
seitigen Grundstücksgrenze zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Ver-
kehrsfläche eingegrünt sind.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu be-
grünen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässe-
rungsplanung 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.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens
5 m und bei nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2 m
zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft oder in Mulden über min-
destens 30 cm bewachsenem Boden zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse
zulassen. Es kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert wer-
den oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet
werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand
der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten).
Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich
sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/oder Ver-
dunstungsflächen zu schaffen. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasser-
kanal anzuschließen.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entlade-
flächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) -mit Ausnahme der
über die Nobelstraße erschlossenen Grundstücke- ist durch Querneigung der Flä-
chen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen.
Über dieses offene Ableitungssystem ist das Niederschlagswasser von Hofflächen
gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten. Es dürfen nur Flächen, auf denen
unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt, an den Regenwasserkanal an-
geschlossen werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den
Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für spezielle Nutzungen wie z.B. Umschlags-
oder Lagerflächen können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Vor der
Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung (z.B.
Abscheideranlage) erforderlich.

5.3. Niederschlagswasser von Stellplätzen

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden kann. Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten sind als Speichermulden auszubilden, deren Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach I. 13.6 sind zu beachten.

6. Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar.

Folgende Regelungen sind zu beachten:

WSG-VO (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar) vom 29. Juni 2001.

VAwS (Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe) vom 11. Februar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. Oktober 2011, in Kraft getreten am 14. Oktober 2011.

2. Kulturdenkmal Historische Wasserleitung

Die „Anlage zur Wasserversorgung von Ergenzingen, Brunnenstuben, Ton- und Gußeisenleitungen, Laden und Laufbrunnen (Sachgesamtheit)“ stellt nach § 2 DSchG ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, vor allem technikgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen dar, an dessen Erhaltung insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse besteht.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise 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. Artenschutz

Für den Geltungsbereich liegen zwei Gutachten vor:

„Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ (Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung); HPC AG, Rottenburg, Projekt-Nr. 2213096 vom 19.05.2022 und „Artenschutzrechtliche Untersuchungen“ (mit vertieften Untersuchungen zu Zauneidechse und Dicke Trespe), HPC AG, Rottenburg, Projekt-Nr. 2213096 (b) vom 25.10.2022.

Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen bestehen keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung.

Für die Feldlerche werden vorsorglich populationsstützende Maßnahmen empfohlen, um den etwaigen Verlust eines Brutreviers im Bereich der angrenzenden Parzelle Nr. 7069/16 auszugleichen. Konkrete Hinweise auf eine Brutnutzung konnte auf Grund des zeitlichen Ablaufs (Geländebegehung nach Beginn der Neubebauung) nicht erfasst werden.

3. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

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

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

Für Teile des Bebauungsplangebietes liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten und -soweit erforderlich- durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen.

4. Hochspannungsleitungen

Im Bereich der Hochspannungsleitungen können durch die magnetischen 50-Hz-Felder Störungen an PC- und Computerbildschirmen auftreten.

5. Pflanzlisten

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

<u>Pflanzliste 1: Bäume, großkronig</u> Acer campestre Feldahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Hängebirke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde Ulmus glabra Bergulme Ulmus minor Feldulme	<u>Pflanzliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume</u> Acer campestre Feldahorn Malus sylvestris Wildapfel Prunus avium Vogelkirsche Prunus domestica Zwetschge Pyrus communis Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus torminalis Elsbeere Sorbus domestica Speierling
<u>Pflanzliste 3: Obstgehölze</u> <u>Zwetschgen</u> <u>Walnuß</u> <u>Äpfel (Sortenauswahl)</u>	<u>Pflanzliste 4: Sträucher</u> Amelanchier laevis Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Hasel

Berlepsch	Gravensteiner	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Brettacher	Hauxapfel	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm	Ligustrum vulgare	Liguster
Boskop	Klarapfel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Gewürzluiken	Landsberger Renette	Prunus spinosa	Schlehe
Glockenapfel	Oldenburger	Rosa arvensis	Kriechrose
<u>Birnen (Sortenauswahl)</u>		Rosa canina	Hundsrose
Alexander Lukas	Oberösterreichische	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Weinbirne	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Gelbmöstler	Pastorenbirne	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Gellerts Butterbirne	Schweizer Wasserbirne	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Gräfin von Paris	Stuttgarter Geishirtle		
Grüne Jagdbirne	Williams Christbirne		
Gute Luise			
<u>Kirschen (Sortenauswahl)</u>			
"Knorpelkirsche", "Große Schwarze Kirsche",			
"Hedelfinger"			
Die Gehölze sollen als Hochstämme gepflanzt werden.			

Pflanzliste 5: Wasserläufe, Pflanzen am Rand, Versickerungsmulde

Alnus glutinosa	Schwarzerle	<u>Uferstauden der Mulden</u>	
Frangulus alnus	Faulbaum	Alisma plantago-aquatica	Gemeiner Froschlöffel
Fraxinus excelsior	Esche	Caltha palustris	Sumpf-Dotterblume
Prunus avium	Vogelkirsche	Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Prunus padus	Traubenkirsche	Carex flava	Gelbe Segge
Quercus robur	Stieleiche	Carex paniculata	Rispen-Segge
Salix alba	Silberweide	Cirsium oleraceum	Kohldistel
Ulmus laevis	Flatterulme	Glyzeria maxima	Wasser-Schwaden
Corylus avellana	Hasel	Iris pseudoacorus	Wasser-Schwertlilie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Juncus effusus	Flatter-Binse
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Lythrum salicaria	Blutweiderich
Salix caprea	Salweide	Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Salix cinerea	Grauweide	Phragmites communis	Schilf
Salix fragilis	Bruchweide	Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut
Salix purpurea	Purpurweide	Schoenoplectus lacustris	Gewöhnliche Teichbinse
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sparganium erectum	Igelkolben
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

6. Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen

Bei Anpflanzungen im Bereich von Erdkabelleitungen ist das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausgabe 1989" zu beachten. Danach ist zwischen der Achse der Erdkabelleitung und dem Baum ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

7. Dachbegrünung

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

8. Kampfmittel

Die Kampfmittel-Verdachtsflächen wurden im Plangebiet durch Aufgrabungen überprüft. Es wurden keine Kampfmittel gefunden. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70569 Stuttgart, zu melden.

9. Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)

Dem Bauantrag ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

10. DIN Normen / Einsehbarkeit

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



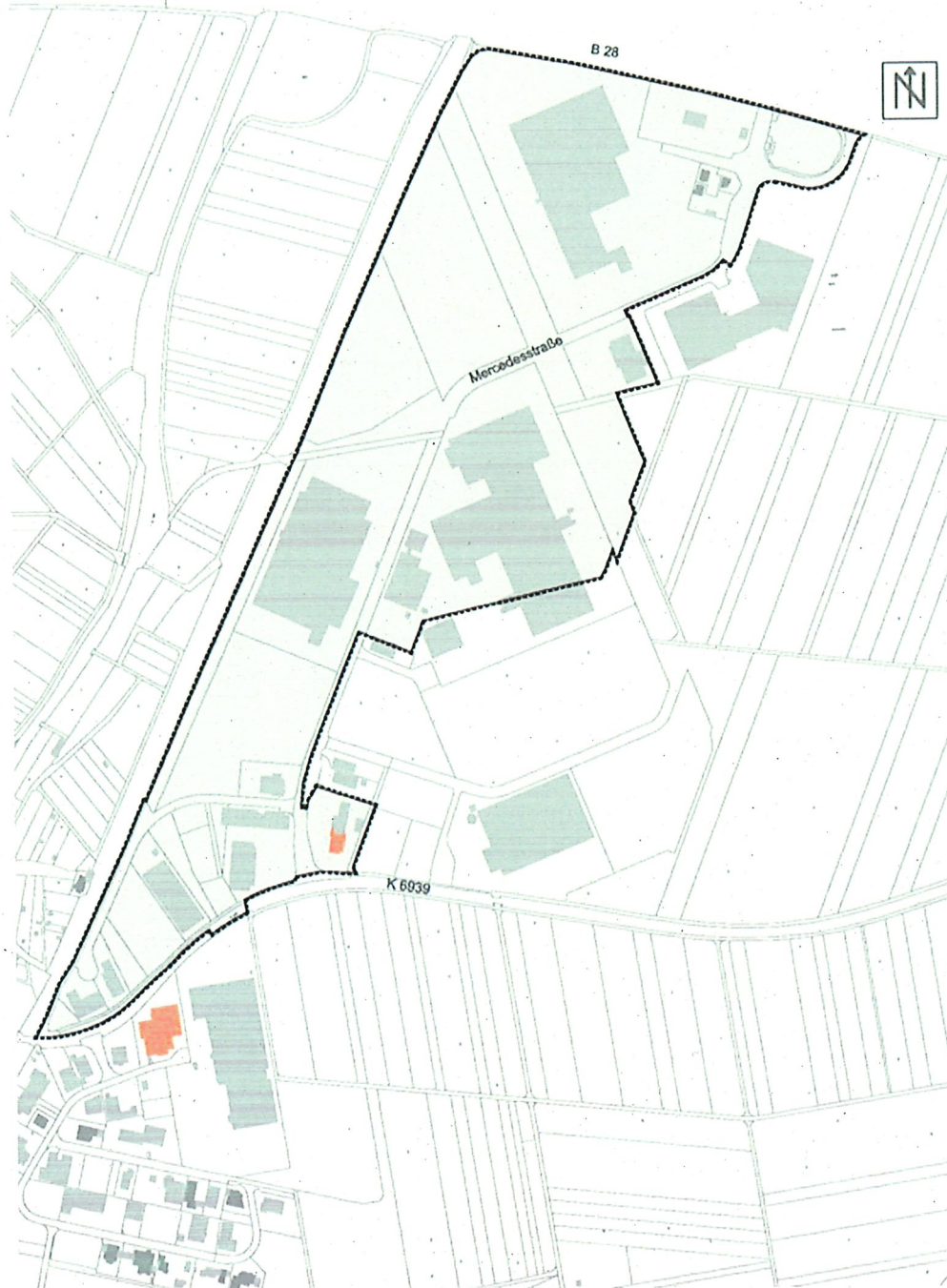
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BV 2023/276 - Anlage 6

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung

Begründung: 31.10.2023



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Entwicklung der bestehenden Rechtsverhältnisse**
 - 4.1 Planaufstellung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“
 - 4.2 1. Bebauungsplanänderung
 - 4.3 2. Bebauungsplanänderung
 - 4.4 3. Bebauungsplanänderung
 - 4.5. Planaufstellung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“
 - 4.6. 4. Bebauungsplanänderung
- 5. Verfahrensart und Planungsverfahren**
 - 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
 - 5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- 6. Gutachten zur Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung**
 - 6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - 6.2 Vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung
- 7. Planänderungen**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 7.3 Redaktionelle Änderungen
 - 7.4 Zeichnerische Festsetzungen
- 8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 9. Flächenbilanz**

Anlagen

- Anlage 1:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ -
3. Änderung (verkleinerte Übersicht) mit den aktuellen Änderungspunkten
- Anlage 2:** Übersichtplan über die Bebauungspläne im Bereich „Gewerbepark Ergenzingen-
Ost“ (ohne Maßstab)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Aufsiedlung des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost seit Ende der 1990er Jahre wurde das ursprüngliche Planungskonzept mehrfach in einzelnen Teilbereichen modifiziert: Auf Grund neuer rechtlicher Vorgaben wurden umweltrelevante Untersuchungen erforderlich, die als Umweltbericht in der jeweiligen Bebauungsplanänderung eingefügt wurden. Des Weiteren wurden Ergänzungen aufgenommen, die die Erfahrungen der bisher realisierten Bauvorhaben berücksichtigten und auf eine optimierte Umsetzung der Begrünung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung zielten.

Bislang wurden vier Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ durchgeführt. Außerdem hatten zwei Neuaufstellungen von angrenzenden und teilweise überlagernden Bebauungsplänen Auswirkungen auf den zugrundeliegenden Bebauungsplan.

Die Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ ist weitgehend vollzogen; nur noch wenige Optionsflächen sind unbebaut. In einzelnen Teilgebieten wurden die Erschließungsarbeiten abweichend von der ursprünglichen Planung abgeschlossen, da die geplante Parzellierung den betrieblichen Erfordernissen der sich jeweils ansiedelnden Unternehmen angepasst wurde. Durch die geänderten Grundstückszuschnitte kam ein Teil der geplanten internen Erschließungsstraßen nicht oder verändert zur Ausführung.

Mittlerweile wurde auch der südliche Gebietsanschluss an das übergeordnete Straßennetz geändert. Die Einmündung der Mercedesstraße in die K 6939 wurde zu einem Kreisverkehrsplatz umgestaltet. Dadurch wurde eine funktionale Anbindung zusätzlicher Gewerbeflächen in südliche Richtung ermöglicht (angrenzendes Bebauungsplangebiet „Höllsteig - 2. Erweiterung“, in Aufstellung).

Mit der 5. Bebauungsplanänderung wird nun der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung „rechtlich nachgeführt“. Der Plan wird dem Bestand angepasst und mit aktuellen Erfordernissen ergänzt:

Die äußere Verkehrserschließung wird im Süden, die innere Verkehrserschließung im Westen aktualisiert. Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird neu bestimmt. Die Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teilbereich den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen basierend auf der Schallschutzprognose des nördlich angrenzenden Betriebes angepasst; der Ausschluss von Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben wird nach Süden ausgeweitet. Die sich aus der 4. Bebauungsplanänderung bewährten Regelungen zur Begrünung und zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden ergänzt. Die Regelungen zu den Flächenpflanzgeboten am Gebietsrand und am Wassergraben werden überarbeitet.

Für die planungsrechtliche Sicherung der genannten Plananpassungen ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung: 17.12.2021) ist der Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des bestehenden Gewerbeparks „Ergenzingen-Ost“. Das sich entlang der Mercedesstraße erstreckende Areal wird überwiegend durch bestehende großflächige Gewerbebauten geprägt. Bei den dazwischen liegenden freien Flächen handelt es sich um Optionsflächen der bestehenden Betriebe. Die unbebauten Parzellen („Baulücken“) mit einer Fläche von rd. 64.000 m² befinden sich mit Ausnahme weniger kleiner Parzellen in Privateigentum.

Von der Mercedesstraße zweigen zwei nachgeordnete öffentliche Straßenverkehrsflächen nach Westen ab: im Norden die Thomas-Dachser-Straße, im Süden die Nobelstraße. Der südliche Teilbereich ist überwiegend durch kleinteiligere Gewerbeeinheiten geprägt. Im südöstlichen Abschnitt der Mercedesstraße sind mit Bauhof und Feuerwehr öffentliche Nutzungen untergebracht.

Der abgegrenzte Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung berücksichtigt die tatsächlichen Gegebenheiten infolge der fortgeschrittenen Entwicklung des Gewerbebestandes, die bisherigen Bebauungsplanänderungen und die angrenzenden bzw. überlagernden Bebauungsplangebiete. Er umfasst den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung (siehe Anlage 1) - abzüglich der überlagernden Geltungsbereiche bzw. Teilbereiche davon (siehe Anlage 2).

Der rd. 38 ha große, überwiegend bebaute Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße B 28
- im Osten durch die angrenzenden Bebauungsplangebiete („Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 4. Änderung, „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ und „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 2. Erweiterung“, in Aufstellung)
- im Süden durch die Kreisstraße K 6939 und den dort angrenzenden Bebauungsplan („Höllsteig - 2. Erweiterung“, in Aufstellung)
- im Westen durch die Bahnlinie (Stuttgart-Singen).

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke): Flurstücke Nr. 7034 (Wirtschaftsweg), 7034/1 (Wirtschaftsweg), 7069 (Thomas-Dachser-Straße), 7069/1, 7069/2, 7069/4, 7069/5, 7069/10, 7069/11, 7069/12, 7069/13, 7069/14, 7069/15 (P+M), 7069/16, 7070, 7100 (Mercedesstraße), 7100/1, 7100/4, 7100/5, 7100/7, 7100/12, 7100/13, 7100/14 (Nobelstraße), 7100/15, 7100/17, 7100/18, 7100/19, 7100/20, 7100/21, 7100/22, 7100/23, 7100/24, 7100/27, 7100/28, 7100/29, 7108 (Wirtschaftsweg), 7133, 7133/4, 7198/1, 7199 (K 6939).

4. Entwicklung der bestehenden Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung ändert den seit 05.04.2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung - ohne die Bereiche, die bereits durch die 4. Bebauungsplanänderung (rechtsverbindlich seit 12.09.2014), durch den Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ (rechtsverbindlich seit 22.03.2013) und durch den Bebauungsplan „Höllsteig - 2. Erweiterung“ (in Aufstellung) aktualisiert wurden bzw. werden.

4.1. Planaufstellung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“

Im Zeitraum von 1996 bis 1998 wurde der Bebauungsplan basierend auf einem städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung einer attraktiven und regional bedeutsamen gewerblichen Baufläche mit hoher städtebaulicher und ökologischer Qualität aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 17.07.1998 rechtsverbindlich. Die Erschließung des ca. 40 ha großen Gebietes am nordöstlichen Rand des Stadtteils Ergenzingen wurde flächensparend und flexible Grundstückszuschnitte ermöglichend konzipiert.

Die Haupteerschließung des Gebietes verläuft unabhängig von der Ortslage in Nord-Süd-Richtung (Planstraße A: „Mercedesstraße“) zwischen der B 28 und der K 6939. Fünf davon abzweigende Stichstraßen (Planstraßen B bis F) waren zu den rückwärtigen Baugrundstücken geplant. Das Bebauungskonzept sah den Straßenraum begrenzende Gebäude mit Büro-, Ausstellungs- und Dienstleistungsräumen vor. Für die vom Straßenraum weg orientierten Produktionsbereiche waren große Gestaltungsspielräume eingeräumt. Zonen für verschiedene Nutzungen waren in der Form berücksichtigt, dass zur Bahnlinie und zur B 28 hin großflächigere Betriebe ermöglicht wurden. Zur freien Landschaft und zum Ortsrand hin wurde der Übergang mit kleinteiliger Bebauung vorgesehen.

Im Zuge der Erschließung und Ansiedlung des Gewerbeparks wurden mehrere Anpassungen vorgenommen, z.B. durch geänderte Anforderungen an Erschließung und Grundstückszuschnitt, wodurch Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans erforderlich waren.

4.2. 1. Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im nordwestlichen Teilbereich für zusammenhängende Grundstücksflächen zur Ansiedlung eines Speditionsbetriebes (Logistikzentrum Fa. Dachser) erforderlich und trat am 25.05.2001 in Kraft.

Die Plananpassungen umfassten insbesondere:

- die Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen im Lärmeinwirkungsbereich des Logistikzentrums, Ausschluss von Beherbergungsbetrieben)
- die Höhe der baulichen Anlagen (einheitliche Höhenvorgabe von 12 m für das gesamte Grundstück)
- die überbaubare Grundstücksfläche (Anpassung an den neuen Grundstückszuschnitt)
- die öffentlichen Verkehrsflächen (Verzicht auf die Planstraße B - Siemensstraße, Anpassung der Verkehrsfläche westlich des Kreisverkehrsplatzes an den Bestand)
- die Entwässerungskonzeption (ausnahmsweise Zwischenspeicherung des Dachflächenwassers und zusätzliche Baumpflanzungen anstelle Dachbegrünung)
- die Rechtsgrundlagen (Umstellung auf die damals aktuellen Fassungen von Planungs- und Immissionsschutzrecht).

4.3. 2. Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde für die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes mit ca. 300 Arbeitsplätzen (Fa. Bitzer) erforderlich und trat am 21.02.2003 in Kraft. Auf Grund der erforderlichen zusammenhängenden Grundstücksflächen in gewünschter Größe und gewünschtem Zuschnitt sowie der favorisierten Lage am Gebietsrand wurde der Geltungsbereich „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ im nordöstlichen Bereich um ca. 3,3 ha erweitert. Zusätzlich wurde das festgesetzte Planungskonzept entsprechend der bisherigen Umsetzung und hinsichtlich einer größeren Flexibilität für die Ansiedlung des Gebietes modifiziert und an die neuen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben angepasst.

Die Plananpassungen umfassten insbesondere:

- die Art der baulichen Nutzung (Verzicht auf die „Infrastrukturzone“ in Gebietsmitte)
- die Gebäudehöhen (einheitliche Festsetzungen für größere Bauflächen: maximale obere Außenwandbegrenzung; teilweise geringere Höhen anstelle geplanter Staffelung von Norden nach Süden bzw. zu den rückwärtigen Bereichen)
- die Vorschriften zur Lärmkontingentierung auf Grund der (neuen) TA-Lärm
- die Wegeführung für den landwirtschaftlichen Verkehr abseits der Haupteerschließungsstraße
- die Anlage eines Mitfahrer-Parkplatzes (P+M) im nördlichen Teilbereich
- die Vereinfachung der grünordnerischen Festsetzungen: Flexibilisierung hinsichtlich Bepflanzung oder Ausgleichszahlung auf das städtische Ökokonto
- die Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften: Verzicht auf eine Größenbeschränkung von Werbeanlagen, geänderte Vorgaben zur Fassadenbegrünung und -gestaltung
- die Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung: Screening
- die Anpassung der Rechtsgrundlagen (BauGB und UVPG).

4.4. 3. Bebauungsplanänderung

Die 3. Bebauungsplanänderung wurde für die Erweiterung des ansässigen Logistikunternehmens (Fa. Dachser) auf die nordwestlich angrenzenden Flächen erforderlich und trat am 05.04.2007 in Kraft.

Die Plananpassungen betrafen insbesondere:

- die Art der baulichen Nutzung (Unzulässigkeit von Wohnungen und Beherbergungsbetrieben sowie von schutzwürdigen Räumen mit Nachtaktivität in Teilbereichen)
- die öffentlichen Verkehrsflächen (zusätzliche Sticherschließung zum Betriebsgelände)
- die Umstellung des gesamten Bebauungsplans auf das aktuelle Planungsrecht (Umweltprüfung basierend u.a. auf den vorhandenen Untersuchungen, Ergänzung des Umweltberichts als neuer Teil B der Begründung).

4.5. Planaufstellung „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“

Der Gewerbestandort Ergenzingen-Ost wurde, da nur noch wenige Flächen und insbesondere nur solche für kleinere Handwerksbetriebe verfügbar waren, in seiner Funktion als regionalplanerischer Vorsorgestandort weiterentwickelt. Für die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes (Fa. Bitzer) und für die Flächenbereitstellung zur Ansiedlung von Betrieben mit größerem Flächenbedarf wurde der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ erforderlich und trat am 22.03.2013 in Kraft.

Die Erschließung des neuen Bebauungsplangebietes erfolgt über zwei Stichstraßen, die im südlichen Abschnitt der vorhandenen Mercedesstraße nach Osten abzweigen. Die als Haupteerschließung der Erweiterungsfläche dienende Peter-Schaufler-Straße kann darüber hinaus für einen weiteren Bauabschnitt nach Norden verlängert werden und im Ringschluss wieder an den nördlichen Abschnitt der Mercedesstraße anbinden.

Der neue Bebauungsplan überlagert den vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung im südöstlichen Teilbereich auf einer Fläche von ca. 2,23 ha und ersetzt dort die bisherigen Festsetzungen.

Die Neuerungen betrafen insbesondere:

- die Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Tankstellen und z.T. Einzelhandelsbetrieben, ausnahmsweise Zulässigkeit von Büronutzungen und Verkaufsstätten für Eigenproduktion, begrenzender Schalleistungspegel von 62 dB(A) tags und 52 bzw. 47 dB(A) nachts für Betriebe und Anlagen)
- das Maß der baulichen Nutzung (vorhandenes Geländeniveau als Höhenbezugspunkt)
- die öffentlichen Verkehrsflächen (zwei zusätzliche Sticherschließungen zur Erweiterungsfläche - Peter-Schaufler-Straße; Verzicht auf einen Wirtschaftsweg und eine anteilige Verkehrsgrünfläche)
- die östliche Randbepflanzung (Verzicht auf Pfg 1).

4.6. 4. Bebauungsplanänderung

Die 4. Bebauungsplanänderung wurde für die Erweiterung des im nordöstlichen Bereich ansässigen Unternehmens (Fa. elringklinger Logistic Service GmbH) erforderlich und trat am 12.09.2014 in Kraft.

Auf Grund der geplanten Betriebserweiterung im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude (Mercedesstraße 40) wurde der Grundstückszuschnitt und die Lage der öffentlichen Erschließungsstraßen verändert.

Die Plananpassungen umfassten insbesondere:

- die Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten für Eigenproduktion entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“)
- das Maß der baulichen Nutzung (Ergänzung der „maßgebenden Grundstücksfläche“ wegen der einbezogenen privaten Grünfläche)

- die überbaubare Grundstücksfläche (Einbeziehung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche -Planstraße F- zu einem zusammenhängenden „Baufenster“)
- die Höhe baulicher Anlagen (Erhöhung von 12 m auf 13 m)
- die öffentliche Verkehrsfläche (Verlagerung der Sticherschließung um ca. 110 m nach Westen, Ausbaubreite entsprechend der Peter-Schaufler-Straße im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ in Vorbereitung auf eine ringförmige Erschließung zusätzlicher Erweiterungsflächen)
- die nördlich angrenzende Verkehrsgrünfläche (Änderung in private Grünfläche zur Eingrünung des neu gebildeten Grundstücks)
- die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur optimierten Umsetzung (Ergänzungen von Mindestabständen sowie von Alternativen zur Dachbegrünung in Form von Strauchpflanzungen)
- die örtlichen Bauvorschriften (Modifizierung der Niederschlagswasserbehandlung, Ergänzung von „Ordnungswidrigkeiten“)
- die nachrichtliche Übernahme und Hinweise (redaktionelle Änderungen)
- die Anpassung der Rechtsgrundlagen an die aktuelle Gesetzeslage.

5. Verfahrensart und Planungsverfahren

Der Geltungsbereich der 5. Änderung hat eine Größe von rd. 38 ha (380.858 m²). Abzüglich von Straßenverkehrsflächen einschl. Verkehrsgrünflächen, Mitnahmeparkplatz (P+M), Fläche für Industriegleis, Fuß- und Radwegen, Wirtschaftswegen, Grünflächen, Versorgungsflächen etc. beträgt die Fläche der Gewerbegebiete rd. 30 ha (300.443 m²). Die festgesetzte zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,8 beträgt rd. 24 ha (240.354 m²).

Mit der 5. Bebauungsplanänderung wird in erster Linie der Bestand übernommen und die planungsrechtliche Grundlage für den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ aktualisiert. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist erschlossen und bereits bebaut. Nur ein kleiner Flächenanteil ist von den klarstellenden Änderungen betroffen. Insofern ergibt sich eine im Vergleich zur Grundfläche des gesamten Geltungsbereiches eine deutlich reduzierte Grundfläche für die Bereich der 5. Änderung.

Folgende Flächen sind von der 5. Bebauungsplanänderung betroffen:

- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| • die bestehenden <u>Baulücken</u> : | insgesamt | 63.922 m ² |
| Parzelle Nr. 7069/12 | | 30.000 m ² |
| Parzelle Nr. 7100/29 | | 2.000 m ² |
| Parzelle Nr. 7100/15 | | 6.698 m ² |
| Parzelle Nr. 7100/24 | | 25.224 m ² |
| • die <u>nicht realisierten Straßenflächen</u> : | insgesamt | 5.650 m ² |
| Planstraße C - Dornierstraße | | 2.257 m ² |
| Planstraße D - Porschestraße | | 2.271 m ² |
| Planstraße E - Nobelstraße („Stiche“) | | 1.122 m ² |
| • der <u>entfallende Wirtschaftsweg</u> : | | 478 m ² |
| entlang Parzelle Nr. 7100/1 | | |
| • die <u>entfallende Pflanzgebotsfläche (Pfg 1)</u> : | | 523 m ² |
| auf Parzelle Nr. 7100/1 | | |
| • die <u>entfallenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2)</u> : | insgesamt | 4.573 m ² |
| entlang Planstraße C | | 2.004 m ² |
| entlang Planstraße D | | 1.195 m ² |
| entlang Planstraße E | | 1.374 m ² |
| • die <u>ergänzten Pflanzgebotsflächen (Pfg 2)</u> : | insgesamt | 638 m ² |
| zu Parzelle Nr. 7069/12 (von Planstraße C) | | 85 m ² |
| zu Parzelle Nr. 7100/12 (von Planstraße D) | | 302 m ² |
| zu Parzelle Nr. 7100/15 (von Planstraße E) | | 251 m ² |
| • die Gewerbegebietsflächen im Bereich der unbebauten Parzelle Nr. 7100/24 mit erweitertem Nutzungsausschluss von Wohnen und Beherbergung. | | |

Die betreffenden Änderungen haben folgende Auswirkungen auf die Grundfläche:

Die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen (6.128 m²) bedeuteten bislang „Vollversiegelung“. Dadurch, dass sie nun den dortigen Grundstücksflächen zugeordnet werden, ergibt sich auf Grund der GRZ von 0,8 eine 20% geringere Versiegelung.

Die entfallenden Straßen- bzw. Wegeflächen befinden sich teilweise im Bereich von unbebauten Grundstücken, teilweise sind sie bereits für die Bebauung von Grundstücken genutzt worden.

Die entfallenden Verkehrsflächen, die Teil der noch unbebauten Parzellen sind (2.818 m²), sind bereits in der Grundfläche der Baulücken erfasst: Planstraße C (Teil der unbebauten Parzelle Nr. 7069/12) und Planstraße E (Teil der unbebauten Parzelle Nr. 7100/15).

Die entfallenden Verkehrsflächen, die schon für eine zusätzliche Bebauung der betreffenden Grundstücke genutzt wurden (3.310 m²), werden für die Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen: Planstraße D (Teil der bebauten Parzelle Nr. 7100/12, 2.271 m²), Planstraße E (Teil der bebauten Parzellen an der Nobelstraße, 561 m²) und der Wirtschaftsweg (entlang der Parzelle Nr. 7100/1, 478 m²).

Die entfallenden Pflanzgebotsflächen -Pfg 1 und Pfg 2- (5.096 m²) werden den Baugrundstücken zugerechnet. Teilweise befinden sie sich im Bereich von unbebauten Grundstücken, teilweise sind sie bereits für die Bebauung von Grundstücken genutzt worden.

Die entfallenden Pflanzgebotsflächen, die Teil der noch unbebauten Parzellen sind (2.691 m²), sind bereits in der Grundfläche der Baulücken erfasst: Pfg 2 entlang Planstraße C und entlang Planstraße E (zur Hälfte).

Die entfallenden Pflanzgebotsflächen auf den bebauten Grundstücken waren vor Planänderung (straßenbegleitende) Bestandteile der Baugrundstücke; sie sind bereits versiegelt und werden für die Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen: Pfg 2 entlang Planstraße D (1.195 m²), Pfg 2 entlang Planstraße E (zur Hälfte, 687 m²) und Pfg 1 (am östlichen Rand von Parzelle Nr. 7100/1, 523 m²).

Die ergänzten Pflanzgebotsflächen -Pfg 2- (entlang der Mercedesstraße und der Nobelstraße, 638 m²) werden den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Bei unbebauten Grundstücken sind diese Flächen bereits in der Grundfläche der Baulücken enthalten (210 m²): Planstraße C (bereits Teil der unbebauten Parzelle Nr. 7069/12) und Planstraße E (bereits Teil der unbebauten Parzelle Nr. 7100/15).

Die ergänzten Pflanzgebotsflächen, die schon für eine zusätzliche Bebauung der betreffenden Grundstücke genutzt wurden, werden für die Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen: Planstraße D (Teil der bebauten Parzelle Nr. 7100/12, 302 m²) und Planstraße E (Teil der bebauten Parzellen an der Nobelstraße, 126 m²).

Die Fläche, auf die der Nutzungsausschluss von Wohnen und Beherbergung ausgedehnt wird, ist bereits über die o.g. Baulückenfläche und die dortige Grundfläche erfasst.

Infolge der festgesetzten GRZ von 0,8 ergibt sich folgende maßgebende Grundfläche:

- | | |
|--|-----------------------|
| • vorhandene Baulücken: | 51.138 m ² |
| • nicht realisierte/entfallende Verkehrsflächen: | 2.648 m ² |
| • entfallende Pflanzgebotsflächen: | 1.924 m ² |
| • ergänzte Pflanzgebotsflächen: | 342 m ² |

Für die 5. Änderung ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von rd. 56.100 m².

Die Grundzüge der Planung für den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ sind durch die 5. Änderung nicht betroffen. Der Planungswille der Gemeinde zur Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe auch mit großem Flächenbedarf ist weiterhin erkennbar.

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Im vorliegenden Fall wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben sind. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ festgesetzte zulässige Grundfläche (bei einer GRZ von 0,8) beträgt etwa 56.100 m².

Folgende Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mehr als 20.000 m² aber weniger als 70.000 m². Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht die Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
- Es besteht keine Begründung der Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet wird. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

5.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Als weitere Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich.

Vom Vorhabenträger sind gemäß § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Angaben zum Vorhaben, zu den Schutzgütern, die vom Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können, und zu den möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter nach Anlage 2 des Gesetzes zu übermitteln. Die Bewertungskriterien der allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht sind in Anlage 3 zum UVPG aufgeführt.

Das Büro HPC AG, Niederlassung Rottenburg hat im Auftrag der Stadt Rottenburg am Neckar die Umweltverträglichkeitsvorprüfung für das Gebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung durchgeführt.¹

Den nachfolgenden Tabellen (Quelle: HPC, Umweltverträglichkeitsvorprüfung) ist zu entnehmen, dass die überschlägige Prüfung die Einschätzung zulässt, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

¹ Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung, Rottenburg am Neckar-Ergenzingen Umweltbeitrag mit allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeitsvorprüfung) vom 27.10.2022 (Entwurf vom 04.07.2022); HPC AG, Rottenburg am Neckar

Tab. 1: Merkmale des Vorhabens

Kriterium		Ausprägung/Beschreibung
3.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens/ Abrissarbeiten	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) hat eine Fläche von insgesamt ca. 38 ha. Diese Fläche ist bereits weitgehend bebaut; nur noch wenige Optionsflächen der bestehenden Betriebe mit einer Gesamtfläche von ca. 63.920 m² sind unbebaut (Baugrundstücke Nrn. 1 – 3, vgl. Kap 2). Anlass für die Änderung sind u. a. abweichend von der Planung ausgeführte Erschließungsstraßen sowie neue Vorgaben zur Begrünung und zu Pflanzgebotsflächen. Des Weiteren werden Erfahrungen aus den vorherigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Im Bereich der Baulücken ist eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, aufgrund der Bebauungsplanänderung vergrößern sich die überbaubaren Flächen und die zulässigen Gebäudegrößen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets nur geringfügig.
3.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Der Geltungsbereich für die 5. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des bestehenden Gewerbeparks „Ergenzingen - Ost“. Die Stadt Rottenburg a. N. bereitet aktuell die 2. Erweiterung des Gewerbeparks „Ergenzingen Ost“ östlich des Geltungsbereichs sowie den Bebauungsplan „Höllsteig II“ südlich des Geltungsbereichs vor. Weitere bestehende oder zugelassene Vorhaben und Tätigkeiten im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang sind nicht bekannt.
3.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Fläche</u> Durch die 5. Bebauungsplanänderung sind ausschließlich innerörtliche und bereits überplante Flächen betroffen. Bei den noch unbebauten Grundstücken (Baugrundstücke Nrn. 1 - 3) handelt es sich sowohl um intensiv bewirtschaftete Äcker als auch um Wiesenflächen, randlich teils mit ruderalen Grünstreifen, Erdhaufen und Baumreihen. Insgesamt wird sich die Versiegelungsrate durch die geplante Bebauungsplanänderung lediglich geringfügig erhöhen. <u>Boden und Wasser</u> Aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Nutzungen sind die natürlichen Bodenverhältnisse z. T. bereits eingeschränkt (Baugrundstücke Nrn. 1 - 3) bzw. nicht mehr vorhanden (bereits bebaute Gewerbeflächen). Der Oberboden der noch unbebauten Grundstücke (v. a. Acker- und Grünflächen) wird abgetragen und nach Abschluss der Baumaßnahmen so weit wie möglich wieder als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grünflächen aufgetragen. Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als künstliche Oberflächengewässer gelten hier mehrere, temporär wasserführende Sickerbecken. Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation angebunden. Die Baumaßnahmen greifen nicht in den tieferen Untergrund ein. Insgesamt wird sich die Versiegelungsrate durch die geplante Bebauungsplanänderung lediglich geringfügig erhöhen, wonach das Grundwasserregime sowie der Oberflächenabfluss nicht maßgeblich verändert werden.

Kriterium	Ausprägung/Beschreibung
	<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u> Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) verfügt bereits im Ausgangszustand hinsichtlich der großflächigen gewerblichen Nutzung insgesamt über ein eingeschränktes Standort- bzw. Habitatpotenzial. Die noch unbebauten Grundstücke sind auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen – Ost“ 3. Änderung als Gewerbegrundstücke festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigte bereits, dass die bisher noch ausgebildete Vegetation (Äcker, Wiesen) im Zuge einer Bebauung verloren geht. Davon sind bereichsweise auch Tiere betroffen, welche die Freiflächen als Lebensraum nutzen. Hinsichtlich der Lage der Baugrundstücke im Bereich eines bestehenden Gewerbeparks ist allerdings bereits im Ausgangszustand von einer gewissen Vorbelastung auszugehen. Der besondere Artenschutz gem. § 44 BNatSchG wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung berücksichtigt [1]. Die Betroffenheit der europarechtlich geschützten Arten Zau-neidechse (Baugrundstück Nr. 1) sowie Dicke Trespe (Baugrundstücke Nrn. 1 bis 3) konnte auf dieser Grundlage nicht abschließend beurteilt werden. Daraufhin wurden im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung noch im selben Jahr vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Diese kamen zu dem Ergebnis, dass die genannten Arten nicht im B-Plan-Gebiet vorkommen und somit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Die ursprünglich ackerbaulich genutzte Fläche im Bereich von Baugrundstück Nr. 3 umfasste vor dem aktuellen Baubeginn und somit vor Beginn der aktuellen Untersuchungen ca. 5 ha. Eine zusammenhängende Offenlandfläche dieser Größe kann grundsätzlich einem Brutpaar der Feldlerche als Brutrevier dienen.
3.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Abfälle erzeugt. Der Oberboden der noch unbebauten Grundstücke soll so weit wie möglich wieder als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grünflächen aufgetragen werden. Die im Zuge der Anlage bzw. des Betriebs anfallenden sonstigen Abfälle sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
3.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen – Ost“ 3. Änderung bezieht bereits in der aktuell rechtsverbindlichen Fassung umwelt- und gesundheitsbezogene Kriterien ein (z. B. Vorgaben für den Grundwasserschutz, Pflanzgebote). Diese Vorgaben sollen im Zuge der 5. Änderung beibehalten bzw. erweitert werden. Demnach sind keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten.

Kriterium	Ausprägung/Beschreibung
	<u>Umweltverschmutzung</u> Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Umweltverschmutzung zu erwarten. Während der Bauphase können Stoffeinträge in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht i. d. R. vermieden werden. Im Normalbetrieb ist nicht davon auszugehen, dass bei ordnungsgemäßem Gebrauch Stoffeinträge erfolgen. Das Gebiet ist an die öffentliche Kanalisation angebunden. Die bei den Baumaßnahmen von den Baumaschinen emittierten Schadstoffe und Abgase sind in Relation mit der Grundbelastung aus Verkehr und Industrie im Gebiet zu vernachlässigen. <u>Belästigung durch Geräuschemissionen</u> Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Belästigung durch Geräuschemissionen zu erwarten. Der Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbeparks, im direkten Umfeld schließen weitere Gewerbegebietsflächen, die Bahnlinie sowie hoch frequentierte Straßen (Bundesstraße B 28, Kreisstraße K 6939) an. Es handelt sich demnach um kein sensibles Gebiet; bereits im Ausgangszustand ist von einer gewissen Lärmbelastung auszugehen. Die im Zuge der Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich vorgesehene, erweiterte Einschränkung von Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben infolge eines bestehenden gewerblichen Betriebs berücksichtigt den Immissionsschutz und entspricht einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb des Gewerbeschwerpunkts. Die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden.
3.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung ist mit keiner Erhöhung des Risikos von Störfällen und Katastrophen, wie etwa Havariefälle im Fahrzeugverkehr, zu rechnen.
3.7	Risiken für die menschliche Gesundheit Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft, sind durch die 5. Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Tab. 2: Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien im Vorhabengebiet

Kriterium		Beschreibung
4.1	Nutzungskriterien Als Kriterien sind insbesondere die Nutzung des Gebiets als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung heranzuziehen.	
4.1.1	Siedlung und Erholung	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt im Bereich einer bestehenden Gewerbegebietsfläche. Es ist von gewerblich sowie landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen umgeben. Flächen zur Erholung sind nicht vorhanden.
	Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	Die innerhalb des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung) liegenden, unbebauten Grundstücke (Optionsflächen) werden zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt. Bei Baugrundstück Nr. 1 handelt es sich weitgehend um eine teils ruderalisierende Wiesenfläche, die Baugrundstücke Nrn. 2 u. 3 werden intensiv ackerbaulich genutzt. Abgesehen davon erfolgt keine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder fischereiwirtschaftliche Nutzung.
	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen	Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen liegen nicht vor.
	Verkehr	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) ist bereits über Straßen und Fußwege erschlossen, in den noch unbebauten Grundstücken ist eine innere Erschließung vorgesehen.
	Ver- und Entsorgung	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.
4.2	Qualitätskriterien Als Kriterien für die Qualität des Vorhabenstandorts sind Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds heranzuziehen. Die Bewertung der Schutzgüter orientiert sich an den Empfehlungen der LUBW [5].	
4.2.1	Fläche	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) ist bereits stark anthropogen überprägt und größtenteils bebaut bzw. mit Parkplätzen/Fahrwegen ausgestattet. Größere Baulücken befinden sich auf den Flst. Nrn. 7100/15 und 7100/29 (Baugrundstück Nr. 1), Flst. Nr. 7100/24 (Baugrundstück Nr. 2) und Flst. Nr. 7069/12 (Baugrundstück Nr. 3). Auch diese Grundstücke sind gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan überbaubar. Bisher erfolgt weitgehend eine landwirtschaftliche Nutzung.

Kriterium	Beschreibung
4.2.2 Boden	Das Plangebiet liegt im Bereich eines bestehenden Gewerbeparks; nur noch wenige Optionsflächen bestehender Betriebe sind unbebaut. In den gewerblich bereits genutzten Flächen sind die Böden anthropogen überprägt; natürliche Bodenfunktionen sind hier nur noch eingeschränkt vorhanden. In den noch unbebauten Grundstücken sind Rendzinen, Braune Rendzinen und Braunerde-Rendzinen sowie Parabraunerden, Braunerde-Parabraunerden, z. T. pseudovergleyt, oft erodiert und Parabraunerde-Braunerden (im Raum Rottenburg a. N. zusätzlich Rigosol-Parabraunerden und Rigosol-Braunerden) zu erwarten. Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt bewertet. Dafür werden die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Standort für die naturnahe Vegetation“ berücksichtigt [4]. Datengrundlage für die Bewertung dieser Funktionen ist die Bodenkarte Baden-Württemberg [3]. Für anthropogen überprägte Böden liegen keine Daten der Bodenkarte vor. Die Böden im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke weisen insgesamt mittlere bis hohe Bodenfunktionen auf, angesichts dessen Lage in direkter Angrenzung an bereits gewerblich genutzte Flächen und/oder der intensiven ackerbaulichen Nutzung (Verdichtung, Eintrag von Schadstoffen etc.) ist allerdings bereits im Ausgangszustand von einer gewissen Abwertung der Bodenfunktionen auszugehen.
4.2.3 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	Der Gewerbepark befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“, Zone III B. Im Untergrund des Gewerbeparks (5. Änderung) wechseln sich Schichten des Lettenkeupers (Erfurt-Formation) sowie Lösssedimente ab. Bei der Erfurt-Formation handelt es sich um z. T. zellig poröse, schichtig gegliederte Kluft-(Sandsteinbänke) bzw. bereichsweise Karstgrundwasserleiter (Kalkstein- und Dolomitsteinbänke) im Wechsel mit Grundwassergeringleitern mit mäßiger Durchlässigkeit und mäßiger, regional bedeutsamer hoher bis mittlerer Ergiebigkeit. Lösssedimente bilden Deckschichten mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten [3]. Die Wasserdurchlässigkeit dieser Grundwasserleiter ist gering; Niederschlagswasser versickert nur in geringem Maße. Hinsichtlich der weitgehenden Bebauung des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung) ist der Oberflächenabfluss auf dem Großteil der Fläche ohnehin bereits stark eingeschränkt bzw. erfolgt über dafür vorgesehene Sickerbecken. Dementsprechend hat der Untergrund eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Natürliche Oberflächengewässer sind im Gewerbepark (5. Änderung) nicht vorhanden. Als künstliche Oberflächengewässer gelten mehrere, temporär wasserführende Sickerbecken.

Kriterium	Beschreibung
4.2.4 Klima	Das Klima im Bereich des Gewerbeparks (5. Änderung) und seines Umfelds ist durch die innerörtliche Lage geprägt. Die bereits gewerblich genutzten Flächen haben als klimatisch und lufthygienisch stark belastetes Gebiet eine sehr geringe Bedeutung für das lokale Klima. In geringem Maße klimatisch ausgleichend wirken die noch verbliebenen unbebauten Grundstücke (Baugrundstücke Nrn. 1 – 3) sowie die innerhalb des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung) stockenden Einzelbäume, Gebüsch- und Feldheckenstrukturen, insbesondere der Gehölzstreifen entlang der Stromtrasse (Flst. Nr. 7096). Für die bisher unbebauten Grundstücke ist gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan eine Bebauung bzw. gewerbliche Nutzung zulässig.
4.2.5 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Die mit der 5. Änderung überplante Teilfläche des Gewerbeparks Ergenzingen weist gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan Gewerbegrundstücke mit einer entsprechenden Ein-/Durchgrünung auf. Im Zuge artenschutzrechtlicher Untersuchungen erfolgte im Mai 2022 eine Begehung der von der 5. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Teilfläche, zur Aufnahme der Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie des Standort- bzw. Habitatpotenzials. Die Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen - Ost“ ist weitgehend vollzogen; nur noch wenige Optionsflächen der bestehenden Betriebe sind unbebaut. Größere Baulücken befinden sich auf folgenden Flurstücken: • Flst. Nrn. 7100/15 und 7100/29 (Baugrundstück Nr. 1): teils ruderalisierende Wiesenfläche mit fettwiesenähnlicher Artenzusammensetzung, Baumreihe, Erdhaufen • Flst. Nr. 7100/24 (Baugrundstück Nr. 2): intensive ackerbauliche Nutzung mit randlich schmalen Ruderalstreifen • Flst. Nrn. 7069/12 und 7069/16 (Baugrundstück Nr. 3): intensive ackerbauliche Nutzung mit randlich schmalen Ruderalstreifen und kleiner ruderaler Grünfläche, Grasweg; laufende Bauarbeiten, i. W. auf Flst. Nr. 7069/16. Entsprechend der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebiets durch die bereits erfolgende gewerbliche Nutzung ist innerhalb des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung) mit einer für diese Standorte typische, bereits beeinträchtigte Tier- und Pflanzenwelt auszugehen.

Kriterium		Beschreibung
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Fortsetzung)	Die Bedeutung und Empfindlichkeit des Gewerbeparks (5. Änderung) bzw. der dort vorkommenden Lebensräume für die einheimische Fauna und Flora wurde im Jahr 2022 auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse untersucht. Insbesondere wurden Arten betrachtet, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG relevant sind. Die Ergebnisse wurden in einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dokumentiert [1]. Danach war eine Betroffenheit von Zauneidechse (Baugrundstück Nr. 1) und Dicker Trespe (Baugrundstücke Nrn. 1 - 3) im Zuge einer möglichen Bebauung zunächst nicht auszuschließen. Daraufhin durchgeführte vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen der genannten Arten, eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden. Die ursprünglich vorliegende, zusammenhängende Offenlandfläche im Bereich von Baugrundstück Nr. 3 hätte grundsätzlich einem Brutpaar der Feldlerche als Brutrevier dienen können. Aufgrund der aktuell laufenden Baumaßnahmen entfällt diese Nutzungsmöglichkeit. Für sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten liegen keine Hinweise vor.
4.2.6	Landschaftsbild und Erholung	Das Landschaftsbild im Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) ist durch dessen gewerbliche Nutzung geprägt; es ist aufgrund der hier angesiedelten Gewerbeanlagen und Gebäude bereits stark überprägt. Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die wenigen, noch verbliebenen unbebauten Grundstücke (Optionsflächen) sind bereits im Bestand als gewerbliche Flächen festgesetzt. Sie verfügen über keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung.
4.3	Schutzkriterien Um die Belastbarkeit der Schutzgüter zu bewerten, sind folgende Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes zu berücksichtigen.	
4.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete. Die nächste Teilfläche des FFH-Gebiets „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ (Kennziffer DE-7519-341) liegen ca. 1,2 km südwestlich des Gewerbeparks. Die nächste Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Kocharthänge und Ammertalhänge“ (Kennziffer DE- 7419-401) befindet sich ca. 5,7 km nordöstlich des Gewerbeparks.
4.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete.
4.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete.
4.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (LSG) gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete.

Kriterium		Beschreibung
4.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) umfasst keine Naturdenkmäler.
4.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete. Einzelne Gehölze im nordöstlichen Teil des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung), entlang von Parkflächen, sind im Zuge der landesweiten Streuobsterhebung als schützenswerte Streuobstgehölze dargestellt. Bei diesen handelt es sich allerdings nicht um Streuobstbäume. Sie entsprechen demnach nicht den diesbezüglichen Schutzkriterien. Aufgrund der Erhebungsmethode (Fernerkundung) kann es zu entsprechenden Fehlern kommen.
4.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) umfasst keine geschützten Biotope.
4.3.8	Wasserschutzgebiete gem. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete, nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“; durch die 5. Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.
4.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete.
4.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nrn. 2 und 5 Raumordnungsgesetz	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt außerhalb solcher Gebiete.
4.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt im Bereich einer historischen Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals).

Tab. 3: Merkmale der möglichen Auswirkungen

Kriterium	Beschreibung
5.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt innerhalb einer bestehenden, noch größeren Gewerbegebietsfläche und ist entsprechend vorbelastet. Zu unterscheiden sind Auswirkungen für das geographische Gebiet, die insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Landschaft betreffen, und Auswirkungen für die Bevölkerung, die sich i. W. auf die Umgebung beziehen. <u>Auswirkungen für das geographische Gebiet</u> Der überwiegende Teil des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung) ist bereits bebaut, in den noch unbebauten Grundstücken ist eine mögliche Bebauung durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt. Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung erhöht sich die zulässige Neuversiegelungsrate nur geringfügig. Diese Auswirkung ist dauerhaft für den Geltungszeitraum des Bebauungsplans und durch entsprechende Abriss-/Entsiegelungsmaßnahmen reversibel. Weitere nachteilige Auswirkungen für das geographische Gebiet sind im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. <u>Boden</u> Aufgrund der bereits vorliegenden anthropogenen Nutzungen sind innerhalb des Großteils des Gewerbeparks (Teilfläche 5. Änderung) keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden. In geringem Umfang werden im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung Acker- bzw. Grünflächen zusätzlich versiegelt. Der dort vorhandene Oberboden soll so weit wie möglich im Gebiet wiederverwendet werden. Durch eine Versiegelung von Flächen gehen die Bodenfunktionen am Standort vollständig verloren. Für Parkplatzflächen und Zuwegung wird, wie bisher, ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag festgesetzt. In teilversiegelten Bereichen (Stellplätze) können die Bodenfunktionen teilweise, in sehr geringem Maße aufrechterhalten werden. Insgesamt lassen sich für das Schutzgut Boden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ableiten. Auch weitere nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.
	<u>Grundwasser</u> Die bisher nicht versiegelten Flächen im Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) verfügen nur über eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung; die geringfügig zulässige Neuversiegelung hat keinen relevanten Einfluss auf den Grundwasserleiter. Die Baumaßnahmen greifen nicht in den tieferen Untergrund ein. Verschmutzungen des Grundwassers während der Bau- und Betriebsphase sind nicht anzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets, Zone IIIB, ist nicht anzunehmen. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut sind nicht abzuleiten. Die Versickerung von Dach- und Hofflächen wird im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung neu geregelt. Weitere nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Grundwasser sind im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Kriterium	Beschreibung
	<u>Klima</u> Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) hat bereits im Ausgangszustand eine sehr geringe Bedeutung für das örtliche Klima. Die geringfügig erhöhte Versiegelungsrate hat keine maßgeblichen Veränderungen zur Folge. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut sind im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung nicht abzuleiten. <u>Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt</u> Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) wird i. W. von bebauten und (teil-)versiegelten Flächen eingenommen. Diese und auch die kleinen Grünflächen haben eine insgesamt geringe bis maximal mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; die biologische Vielfalt ist sehr eingeschränkt. Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) bietet auf Grundlage der 2022 erfolgten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung einen potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse (Baugrundstücke Nr. 1) sowie einen potenziellen Standort für die Dicke Trespe (Baugrundstücke Nrn. 1 - 3) [1]. Die anschließend durchgeführten vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen zeigten kein Vorkommen der genannten Arten. Somit kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 4 BNatSchG im Zuge einer möglichen Bebauung ausgeschlossen werden. Der mögliche Verlust eines Feldlerchen-Brutreviers kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf eine entsprechende Brutnutzung konnten aufgrund des zeitlichen Ablaufs von Geländebegehung mit faunistischen und floristischen Aufnahmen und Beginn der Neubebauung nicht mehr erfasst werden. Im Zuge einer Worst-Case-Betrachtung können vorsorglich populationsstützende Maßnahmen für die Feldlerche durchgeführt werden.
	Schutzgebiete und geschützte Biotope sind nicht von der Baufeldbereinigung betroffen. Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung werden Mindestabstände für Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen auf den Baugrundstücken zu erhöhen. Die Anlage von Versickerungsflächen in einzelnen Pflanzgebotsflächen wird allgemein zulässig. Einzelne Pflanzgebotsflächen werden verlagert. <u>Landschaftsbild</u> Das Landschaftsbild im Gebiet ist bereits gewerblich vorbelastet. Die im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung vorgesehene, geringfügig erhöhte Versiegelungsrate hat keine maßgeblichen Veränderungen zur Folge. (Weitere) Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut sind nicht abzuleiten.

Kriterium	Beschreibung
	<u>Auswirkungen für die Bevölkerung</u> Aufgrund einer Schallschutzprognose der Fa. Ensinger (Flst. Nr. 7100/12) sind im Süden des Geltungsbereichs betriebsbedingt höhere Geräuschemissionen zu erwarten, sodass in diesem Bereich mit einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben auszugehen wäre. Aufgrund dessen wird der Ausschluss von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Gebiet ausgeweitet. Die bisherige Nutzungsbegrenzung im Süden der Parzelle Nr. 7100/12 (Mercedesstraße 21) wird im Zuge der Bebauungsplanänderung demnach um ca. 140 m nach Süden auf die Parzelle Nr. 7100/24 verlagert (bis auf Höhe der südlichen Peter-Schaufler-Straße). Unter Berücksichtigung dessen sind im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.
5.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen Die Auswirkungen der 5. Bebauungsplanänderung sind auf den Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) und sein direktes Umfeld begrenzt. Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht gegeben.
5.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen Die nachteiligen Auswirkungen der 5. Bebauungsplanänderung werden ausschließlich durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelungsrate im Geltungsbereich hervorgerufen. Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind nicht zu erwarten. Der Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) liegt innerhalb einer bestehenden, größeren Gewerbegebietsfläche und ist bereits weitgehend bebaut. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Biodiversität und Landschaft sind dementsprechend anthropogen bereits überprägt. Zum Schutz der Bevölkerung gelten die für Gewerbegebiete maßgeblichen schallbezogenen Grenzwerte. Durch das Vorhaben sind keine Bereiche von besonderer Bedeutung betroffen. Es liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000) sowie von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Geschützte Biotop und Naturdenkmäler sind im Gewerbepark (Teilfläche 5. Änderung) nicht vorhanden. Eine Betroffenheit des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“, Zone III B, ist nicht zu erwarten. Nach der Durchführung von vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch bezüglich der Arten Zauneidechse und Dicke Trespe ausgeschlossen werden. Für die Feldlerche werden vorsorglich populationsstützende Maßnahmen empfohlen, um den möglichen Verlust eines Brutreviers auszugleichen. Insgesamt ist nicht von einem Eintreten erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen. Die durch das Vorhaben hervorgerufenen nachteiligen Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung aller Schutzgüter unmaßgeblich und insgesamt nicht als schwer und komplex einzustufen.
	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen Die angesprochenen Auswirkungen sind unmittelbar mit den zulässigen Bauvorhaben verbunden.

Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen:

Als spezielle Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung gelten:

- Festsetzung von Mindestabständen für Baum- und Strauchpflanzungen (zur Erhöhung der ökologischen Wirksamkeit der Pflanzungen auf den Baugrundstücken)
- Ausweitung des Ausschlusses von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben (aus immissionsschutzrechtlichen Gründen)
- Vorsorgliche Durchführung von Maßnahmen für die Feldlerche (zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG); Empfehlung populationsstützender Maßnahmen durch Lebensraumaufwertungen, wie z.B. durch Anlegen von Blühstreifen.

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind keine maßgeblichen Umweltauswirkungen im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung zu erwarten. Als umweltrelevante Auswirkung ist lediglich die geringfügige Erhöhung der Versiegelungsrate zu nennen, die jedoch angesichts der Vorbelastung des Gebietes und der insgesamt relativ geringen Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter nicht ins Gewicht fällt.

Das zu ändernde Gebiet liegt innerhalb einer bestehenden, größeren Gewerbegebietsfläche, ist bereits weitgehend bebaut und durch die bestehenden Nutzungen anthropogen überprägt. Nur die wenigen verbliebenen unbebauten Grundstücke haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als hydrologische und klimatisch wirksame Fläche. Die geringfügig erhöhte Versiegelungsrate hat keine maßgeblichen Veränderungen für das geografische Gebiet zur Folge. Besonders empfindliche Gebiete (z.B. Schutzgebiete, geschützte Biotop) sind nicht betroffen.

Mit den Erkenntnissen aus Habitatstrukturanalyse (s. Kap. 6.1) und vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen (s. Kap. 6.2) sowie der Durchführung vorsorglicher populationsstützender Maßnahmen für die Feldlerche ist der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

Insgesamt wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 26.07.2022 mit dem Entwurf der Vorprüfung vom 04.07.2022 an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 BauGB beteiligt.

Von Seiten des Landratsamts Tübingen wurde bestätigt, dass eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich ist. Die Planänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, vorbehaltlich der zu dem Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zu Zauneidechse und Dicke Trespe.

Da es nach der vertieften Untersuchung keine Hinweise auf ein Vorkommen der genannten europarechtlich geschützten Arten Dicke Trespe und Zauneidechse gibt und auch für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten keine Hinweise vorliegen, ist diesem Vorbehalt abgeholfen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde außerdem eine mögliche Betroffenheit eines angenommenen ehemaligen Feldlerchenreviers im Bereich der angrenzenden Parzelle Nr. 7069/16 angesprochen. Dort wurde ggf. Lebensraum durch die Bebauung entzogen. Durch die vorsorgliche populationsstützende Maßnahme für die Feldlerche durch Lebensraumaufwertungen, wie z.B. durch Anlegen von Blühstreifen, wurde dem entsprochen. Die Maßnahme soll auf der städtischen Parzelle (Ankerflurstück) Flst.Nr. 3369, Gemarkung Baisingen umgesetzt werden. Die Abstimmung mit dem Pächter ist bereits erfolgt.

Seitens des Regierungspräsidiums Tübingen wurde hinsichtlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeführt, dass die Rechtslage mit Bezug auf eine Berechnung der zulässigen Grundfläche nur für die relevanten unbebauten Flächen nicht eindeutig ist; daher wurde die Durchführung des Regelverfahrens angeregt.

Das beschleunigte Verfahren mit Vorprüfung des Einzelfalls wurde mit Blick auf die uneinheitliche Kommentarliteratur durchgeführt. Der Vergleich der neu eröffneten Baumöglichkeiten ergibt, dass nur ursprünglich festgesetzte Straßenflächen mit einer Fläche von rd. 2.650 m², die zu 100% versiegelt wären, und geänderte Pflanzgebotflächen mit einer Fläche von rd. 1.580 m² zusätzlich bebaut werden können. Der Schutz vor Versiegelung wird weiterhin gewahrt.

Des Weiteren handelt es sich nicht um eine gewissermaßen „künstliche Aufteilung“ des Gewerbeparks. Die Umweltauswirkungen der im räumlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne wurden in den jeweiligen Verfahren geprüft: Mit der 3. Änderung wurde ein Umweltbericht erstellt, mit der 4. Änderung eine Vorprüfung des Einzelfalls und mit der 1. Erweiterung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die 5. Änderung steht auch nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit einem der vorgenannten Verfahren, die in den Jahren 2007, 2013 und 2014 rechtsverbindlich wurden.

6. Gutachten zur Aufstellung der 5. Bebauungsplanänderung

6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu beachten. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen. Das Büro HPC AG, Niederlassung Rottenburg hat im Auftrag der Stadt Rottenburg am Neckar das artenschutzrechtliche Potenzial des Gebietes „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 5. Änderung im Rahmen einer Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung untersucht.²

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgte durch Datenrecherchen und Geländebegehungen am 01.10.2021 und 03.05.2022 zur Ermittlung der Habitatpotenziale für die relevanten Arten/Artengruppen. Anhand dieser Grundlagen wurden die vorliegenden Lebensraumbedingungen und das zu erwartende Artenspektrum abgeschätzt. Abschließend wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ermittelt. Das zu prüfende Artenspektrum wurde projektspezifisch „abgeschichtet“: Die Arten, für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit infolge der Planung ausgeschlossen werden konnte, werden nicht vertieft untersucht. Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten müssen weitere Prüfschritte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ ist weitgehend vollzogen; nur noch wenige Optionsflächen bestehender Betriebe sind unbebaut. Das Lebensraumpotenzial dieser drei größeren Baulücken wurde geprüft; es wird einerseits durch die jeweilige Nutzung, andererseits durch die Lage innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes beeinflusst. Die unbebauten Grundstücke sind weitgehend von Bebauung umgeben und werden von Straßen bzw. einer Bahntrasse flankiert. Daher konnte eine Störungstoleranz der anzutreffenden Arten gegenüber den Nutzungen Gewerbe und Verkehr angenommen werden.

Das Habitatpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten wurde geprüft. Insbesondere wurden Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten

² Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 5. Änderung, Rottenburg am Neckar-Ergenzingen
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 19.05.2022, HPC AG, Rottenburg am Neckar

von Fledermäusen und Vogelarten sowie Habitatstrukturen für Reptilien wie die Zauneidechse aufgenommen.

Innerhalb der von der 5. Änderung betroffenen Baugrundstücke - ausschließlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und eine Wiesenfläche ohne besondere Gehölzstrukturen - befinden sich keine relevanten Habitatstrukturen für die im näheren Umfeld ggf. vorkommenden Fledermäuse. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG liegen für die Artengruppe der Fledermäuse im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht vor.

Vorkommen von Vogelarten waren im Hinblick auf die vorgefundenen Habitatstrukturen sowie die Lage des Untersuchungsgebietes am Siedlungsrand bzw. im Umfeld bereits gewerblich genutzter Flächen hauptsächlich mit typischen und häufigen, wenig störungsanfälligen Kulturfolgearten zu rechnen (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Amsel). Diese Arten werden außerhalb der untersuchten Grundstücke in den Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse und im Gehölzstreifen entlang der Stromtrasse erwartet.

Offenlandbrüter (wie etwa die Feldlerche) werden im Hinblick auf die eingeschränkte Flächengröße, die Kulissenwirkung durch umgebende Bestandsgebäude und Gehölzstrukturen sowie die nutzungsbedingten Störwirkungen nicht erwartet; ebenso weitere sensiblere Arten (nur im weiteren Umfeld und außerhalb des Wirkraums der Vorhaben).

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind für die anzunehmenden Vogelarten nicht abzuleiten.

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für die Zauneidechse wurde im Untersuchungsgebiet als weitgehend gering, punktuell als mittel eingeschätzt. Auf Grund des erkennbaren Habitatpotenzials für die Zauneidechse und der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse als mögliches Quellhabitat ist ein Vorkommen dieser Reptilienart grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Begehung am 03.05.2022 insb. wurden allerdings keine Individuen gesichtet. Da das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für ggf. vorkommende Individuen im Zuge einer möglichen Bebauung nicht ganz ausgeschlossen werden kann, wurde eine vertiefende Untersuchung zum möglichen Nachweis der Zauneidechse vorgeschlagen.

Für die Artengruppe Insekten/Weichtiere bestehen im Bereich des Gewerbeparks und der noch unbebauten Grundstücke keine geeigneten Lebensraumstrukturen. Daher war das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für diese Artengruppe nicht anzunehmen.

Auf Grund des Zeitpunkts der Begehungen bzgl. der Vegetationsperiode konnte die vorhandene Vegetation nicht umfassend aufgenommen werden; insb. war ein Vorkommen der Dicken Trespe (ein europarechtlich geschütztes Ackerwildgras) wegen der vorgefundenen Vegetationseinheiten (Ackerränder, Wiesenflächen und Randstrukturen entlang von Feldwegen) nicht auszuschließen. Daher wurde eine vertiefende Untersuchung zur Blütezeit dieser Art empfohlen.

Das Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. von Säugetieren, Amphibien oder Fischen) konnte wegen fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und deren Verbreitungssituation für das Untersuchungsgebiet bzw. dessen Umfeld ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung der Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung:

Im Zuge einer möglichen Bebauung der ungenutzten Baugrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung derzeit nicht intensiv ackerbaulich genutzt werden, ist eine Beeinträchtigung der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Zudem ist in den Randbereichen ein Vorkommen der Dicken Trespe denkbar.

Davon abgesehen gibt es keine Hinweise auf den dauerhaften Aufenthalt weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer Artengruppen oder Arten.

Auf Grundlage der aktuellen Kenntnislage kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG für die genannten Arten bzw. Artengruppen im Zuge des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Zur abschließenden Prüfung der Verbotstatbestände wurden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Zauneidechse auf den Flurstücken Nr. 7100/15 und 7100/29
- Durchführung vertiefter artenschutzrechtlicher Untersuchungen für die Dicke Trespe auf den Flurstücken Nr. 7100/15, 7100/29, 7100/24 und 7069/12.

6.2 Vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung

Auf Grund der Anzeichen für die Betroffenheit der besonders geschützten Arten „Zauneidechse“ und „Dicke Trespe“ waren vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen³ erforderlich.

Zusätzliche Begehungen erfolgten am 27.06. und 09.09.2022 zur systematischen Erfassung der Zauneidechse. Trotz geeigneter Witterungsbedingungen und reichem Nahrungsangebot wurden keine Reptilien gesichtet.

Nach der vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchung gibt es keine Hinweise auf ein Eidechsen-Vorkommen im Gebiet. Es wurde prognostiziert, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht eintreten werden.

Im Rahmen der Begehung am 27.06.2022 wurde die Vegetation, insb. die ruderalen Acker- und Randstreifen, sonstige Saumstrukturen und Graswege auf das Vorkommen von Trespenarten untersucht. Dabei wurde die Dicke Trespe im Gebiet nicht nachgewiesen (*nur Taube Trespe und Weiche Trespe*), wonach von keinem Vorkommen der Art im Gebiet auszugehen ist. Es wurde prognostiziert, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten werden.

Nach Durchführung der vertieften Untersuchung im Juni und September 2022 gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen der genannten europarechtlich geschützten Arten Dicke Trespe und Zauneidechse; für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten liegen ebenfalls keine Hinweise vor.

7. Planänderungen

Mit der 5. Bebauungsplanänderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung entsprechend dem realisierten Bestand und den rechtlichen Erfordernissen angepasst. Die Konzeption des Gewerbeparks Ergenzingen-Ost wird dahingehend modifiziert, dass der fortgeschrittenen Entwicklung des Gewerbestandortes und dem Stand der Technik Rechnung getragen wird. In erster Linie handelt es sich um eine rechtliche Nachführung.

Die Änderungen mit Abgrenzung eines aktualisierten Geltungsbereiches betreffen:

- die Erweiterung des Ausschlusses von Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben
- die Vorgaben zum Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen
- den Verzicht auf einzelne Verkehrsflächen, die Anpassung der dortigen straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2) und der Baugrenzen
- die Ausgrenzung der Einmündung Mercedesstraße / K 6939
- die Vorgaben zur Begrünung und zu Pflanzgebotsflächen am Gebietsrand (Pfg 1)
- die Vorgaben zur Pflanzgebotsfläche entlang des Wassergrabens (Pfg 4)
- die Regelungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser
- die Ergänzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten.

³ Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ 5. Änderung, Rottenburg am Neckar-Ergenzingen
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 25.10.2022, HPC AG, Rottenburg am Neckar

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung werden im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung in folgenden Punkten geändert (siehe Textteil Pkt. I):

7.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Im Zuge der Gebietsaufsiedlung wurde die ursprünglich geplante Parzellierung nach den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen verändert. Durch die geänderten Grundstücksschnitte sind größere zusammenhängende Flächen entstanden, z.T. auch durch den Verzicht auf ursprünglich geplante Stichstraßen. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen bezogen sich bislang auf die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße. Die ausgedehnten Grundstücksflächen weisen teilweise eine deutliche Distanz zur jeweiligen Erschließungsstraße auf. Daher ist es hinsichtlich des Geländeverlaufs und des Erdmassenausgleichs innerhalb der jeweiligen Grundstücke sinnvoll, den Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Baulichkeiten zu verändern. Künftig wird das vorhandene Geländeniveau in Grundstücksmitte als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Diese Regelung hat sich im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“ bewährt.

Die bisherige Festsetzung lautet:

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Sind für ein Grundstück verschiedene Höhen (OAB) festgesetzt, dürfen diese Festsetzungen auf bis zu 20 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zur für das jeweilige Grundstück festgesetzten höchstzulässigen OAB. ...

Die geänderte Festsetzung lautet:

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

§§ 16, 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in Meter festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist **das vorhandene Geländeniveau** in Grundstücksmitte. Sind für ein Grundstück verschiedene Höhen (OAB) festgesetzt, dürfen diese Festsetzungen auf bis zu 20 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zur für das jeweilige Grundstück festgesetzten höchstzulässigen OAB. ...

7.1.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Mercedesstraße. Davon waren fünf abzweigende Stichstraßen (Planstraßen B bis F) zu den rückwärtigen Baugrundstücken geplant. Entgegen der ursprünglichen Planung wurden größere überbaubare Grundstücksflächen für die ansiedlungswilligen Betriebe benötigt. Für zusammenhängende „Baufenster“ wurden geplante, jedoch noch nicht realisierte Verkehrsflächen einbezogen und überbaut. Zur Gebietserschließung wurden dadurch weniger Verkehrsflächen erforderlich. Die Planstraßen C - Dornierstraße und D - Porschestraße sowie die nachgeordneten Stiche der Planstraße E - Nobelstraße entfallen. Die „überbauten“ bzw. nicht mehr benötigten Straßenabschnitte, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, werden in gewerbliche Bauflächen geändert.

Die bisherige Festsetzung lautet:

9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei

Planstraße A und F (Mercedesstraße)	15,5 m
Planstraße C (Dornierstraße)	10,5 m
Planstraße D (Porschestraße)	15,0 m
Planstraße E (Nobelstraße)	10,5 m.

Die geänderte Festsetzung lautet:

9. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt bei
- | | |
|-----------------------|---------|
| Mercedesstraße | 15,5 m |
| Thomas-Dachser-Straße | 13,5 m |
| Nobelstraße | 10,5 m. |

7.1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Konzeption für Natur und Landschaft des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung bleibt bestehen. Dies beinhaltet auch die umweltrelevanten Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe im Plangebiet. Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft weiterhin minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden. Mit der geänderten Festsetzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten wird insbesondere die technische Entwicklung berücksichtigt.

Die bisherige Festsetzung lautet:

- 13.5 **Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Die geänderte Festsetzung lautet:

- 13.5 **Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (**LED oder energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin**) zu verwenden.
Es ist darauf zu achten, dass **durch rundum geschlossene Leuchten** keine Fallen für Insekten entstehen.

7.1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden angelehnt an die 4. Änderung ergänzt, die die Erfahrungen mit den bisher realisierten Bauvorhaben berücksichtigen und auf eine optimierte Umsetzung der Begrünung zielen. Mindestabstände für Baum- und Strauchpflanzungen werden festgesetzt (s. Ziff. I.17). Damit soll die ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen auf den Baugrundstücken erhöht werden.

Die bisherige Festsetzung lautet:

17. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

In den Pflanzgebotflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten (vgl. I.8. bzw. I.17.3), Rettungswege oder Feuerwehrezufahrten sowie Stützmauern zulässig.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

Die geänderte Festsetzung lautet:

17. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Der Mindestabstand zwischen den Einzelbaumpflanzungen
der Pflanzliste 1 beträgt: 12 m
der Pflanzlisten 2 und 3 beträgt: 10 m.

In den Pflanzgebotsflächen sind erforderliche Grundstückszufahrten (vgl. I.8. bzw. I.17.3), Rettungswege oder Feuerwehrezufahrten sowie Stützmauern zulässig.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

Des Weiteren werden die Festsetzungen für Flächenpflanzgebote zur Einbindung des Baugebietes mit „Pfg 1“ und zum Wassergraben mit „Pfg 4“ auf Grund der bisher realisierten Bauvorhaben modifiziert. Die Anlage von Versickerungsflächen in diesen Pflanzgebotsflächen wird allgemein zulässig.

Die bisherige Festsetzung lautet:

17.2 „Pfg 1“: Einbindung des Baugebietes

Die mit „Pfg 1“ festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist unzulässig.

Je 100 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.4)

Anpflanzungen nach I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

Die geänderte Festsetzung lautet:

17.2 „Pfg 1“: Einbindung des Baugebietes

Die mit „Pfg 1“ festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist **zulässig**.

Je 100 m² Fläche sind mindestens ein standortgerechter Hochstamm und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2 und 4 (siehe Hinweise III.4).

Anpflanzungen nach I.17.1 (Einzelbaumpflanzungen) werden angerechnet.

Die bisherige Festsetzung lautet:

17.5 „Pfg 4“: Wassergraben

Die mit „Pfg 4“ belegte Fläche ist als extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen. Pro 200 m² Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher aus den Pflanzlisten 1, 2, 3 und 4 zu pflanzen und zu erhalten.

Die geänderte Festsetzung lautet:

17.5 „Pfg 4“: Wassergraben

Die mit „Pfg 4“ belegte Fläche ist als extensive Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen. **Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.** Je 200 m² Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Pflanzlisten: 1, 2, 3 und 4 (siehe Hinweise III. 4).

7.1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Regelung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird in Anlehnung an die 4. Änderung ergänzt, damit die Bedeutung für die dauerhafte Erhaltung bzw. Sicherung hervorgehoben wird.

Die bisherige Festsetzung lautet:

18. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

Die geänderte Festsetzung lautet:

18. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in gekennzeichneten Flächen dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen; der Wurzelraum ist vor dem Befahren zu sichern.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften (siehe Textteil Pkt. II) werden die Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlung entsprechend der 4. Änderung und früheren fachplanerischen Stellungnahmen modifiziert sowie die Regelung zu Ordnungswidrigkeiten ergänzt.

7.2.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisherigen Festsetzungen lauten:

5. 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 sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Niederschlagswässer von Hofflächen auf den Baugrundstücken zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt den Grundstückseigentümern.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5 m und bei nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2 m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

Entwässerungsplanungen zu Baugesuchen und wasserrechtliche Entscheidungen der Unteren Wasserbehörde werden durch die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 5, mit den Ziffern 5.1 bis 5.3, in den örtlichen Bauvorschriften nicht ersetzt. Von einer erlaubnisfreien Regenwasserversickerung oder Einleitung, im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 3 der VO des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom März 1999 (NiederschlagswasserVO) kann nicht ausgegangen werden.

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einem geschlossenen System über Absetzschächte einer Speicherung und/oder einer Versickerungsanlage (z.B. Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Rohr-Rigolenversickerung) zuzuleiten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen mittels Rigolen oder ähnliche Einrichtungen ist nur zusammen mit einer flächenhaften Versickerung oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenen Boden zulässig. Detailregelungen ergeben sich aus der o. g. NiederschlagswasserVO und/oder den wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde im Einzelfall.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Mit Ausnahme der über die Planstraße E (Nobelstraße) und ihre Nebenstraßen erschlossenen Grundstücke ist das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem wird das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt einem Retentions-Filterbecken zugeführt.

Neben der Retention findet in diesem Filterbecken eine Reinigung des Niederschlagswassers infolge des Durchfließens eines bewachsenen Bodenkörpers statt. Die Filterbecken sind dicht herzustellen. Der Abfluss aus den Retentions-Filterbecken muss mittels eines Kontrollschachtes jederzeit überwacht werden können. Das derart vorbehandelte Niederschlagswasser von Hofflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

Im Brandfall muss eine Ableitung des Inhaltes des Retentions-Filterbeckens in den Schmutzwasserkanal möglich sein.

Für Be- und Entladeflächen, stark frequentierte Hofflächen u.ä., aber auch bei der Mitberücksichtigung von Löschmitteln, können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Detailregelungen beinhalten die wasserwirtschaftlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu den konkreten Baugesuchen im Einzelfall.

5.3 Niederschlagswasser von Stellplätzen

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und eine gewisse Versickerung stattfinden kann. Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten sind als Speichermulden auszubilden, deren Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach I.13.6 sind zu beachten.

Die geänderten Festsetzungen lauten:

5. 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.

Diese Anlagen sind bei unterkellerten Gebäuden in einem Abstand von mindestens 5 m und bei nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Abstand von mindestens 2 m zur Gebäudeaußenkante zu erstellen, damit Vernässungsschäden verhindert werden.

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist flächenhaft oder in Mulden über mindestens 30 cm bewachsenem Boden zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Es kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden oder nach einer Bodenpassage einer Rohr- oder Rigolenversickerung zugeleitet werden. Das System zur Beseitigung des Dachflächenwassers ist nach dem Stand der Technik zu bemessen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen (s. auch Baugrundgutachten). Sollte eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind auf dem Baugrundstück als Ersatz geeignete Retentions- und/oder Verdunstungsflächen zu schaffen. Notüberläufe sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Das Niederschlagswasser von Hofflächen (z.B. Aufstellflächen, Be- und Entladeflächen, gering frequentierte Verkehrswege auf dem Baugrundstück) ist - mit Ausnahme der über die Nobelstraße erschlossenen Grundstücke - durch Querneigung der Flächen in ein möglichst offenes Ableitungssystem (Mulden, offene Gerinne) abzuführen. Über dieses offene Ableitungssystem ist das Niederschlagswasser von Hofflächen gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten. Es dürfen nur Flächen, auf denen unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser anfällt, an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Für spezielle Nutzungen wie z.B. Umschlags- oder Lagerflächen können weitergehende Anforderungen notwendig sein. Vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist gegebenenfalls eine Vorbehandlung (z.B. Abscheider-Anlage) erforderlich.

7.2.2 Ordnungswidrigkeiten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 3. Änderung enthält keine Aussagen zu möglichen Ordnungswidrigkeiten. Durch die ergänzte Festsetzung sollen der Stadt im Falle einer Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften erweiterte Handlungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die ergänzte Festsetzung lautet:

6. Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

7.3 Redaktionelle Änderungen

Im Textteil wurden außerdem redaktionell aktualisiert bzw. ergänzt:

- die Bezeichnung des Leitungsträgers der Hochspannungsleitung in TransnetBW GmbH (unter Pkt. II Nr. 14 - „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“)
- die Angaben zur Wasserschutzgebietsverordnung (unter Pkt. III - „Nachrichtliche Übernahme“)
- die Verweise auf Archäologische Funde, Artenschutz, Dachbegrünung, Bauantrag und DIN Normen / Einsehbarkeit (unter Pkt. IV - „Hinweise“).

Die „Rechtsgrundlagen“ für das 5. Änderungsverfahren wurden an den aktuellen Gesetzesstand angepasst.

7.4 Zeichnerische Festsetzungen

Zur Umsetzung der Planungskonzeption werden die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert:

- Anpassung des Geltungsbereiches an die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne:
 - im nördlichen Abschnitt an den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ - 4. Änderung,
 - im südöstlichen Abschnitt an den „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“,
 - im südlichen Bereich an den „Höllsteig - 2. Erweiterung“ (in Aufstellung); die südliche Geltungsbereichsgrenze zur K 6939 wird weitgehend „begradigt“.
- Vergrößerung des Bereiches, in dem die Art der baulichen Nutzung mit Ausschluss der schutzwürdigen Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingeschränkt ist (Gewerbegebiet GE *): Bislang waren die betreffenden schutzwürdigen Nutzungen nur durch den Betrieb der Fa. Dachser in Teilbereichen ausgeschlossen worden. Auf Grund der Schallschutzprognose der Fa. Ensinger (Parzelle Nr. 7100/12) waren höhere Geräuschemissionen zu erwarten, so dass der Ausschluss von Wohnnutzungen und Beherbergungsbetrieben auch in südlich angrenzenden Bereichen erforderlich wurde. Die bisherige Nutzungsbegrenzung im Süden der Parzelle Nr. 7100/12 (Mercedesstraße 21) wird um ca. 140 m nach Süden auf die Parzelle Nr. 7100/24 verlagert (bis auf Höhe der südlichen Peter-Schaufler-Straße).
- Schaffung zusammenhängender überbaubarer Grundstücksflächen für die Gewerbeflächen und Anpassung der Baugrenzen an den Verlauf der vergrößerten Grundstücksflächen: Die ursprünglich geplanten Verkehrsflächen werden in die überbaubaren Grundstücksfläche einbezogen.
 - im nordwestlichen Abschnitt durch Verzicht auf Planstraße C - Dornierstraße,
 - im westlichen Abschnitt durch Verzicht auf Planstraße D - Porschestraße,
 - im südwestlichen Abschnitt durch Verzicht auf die Stichstraßen von Planstraße E - Nobelstraße.
- Verzicht auf die ursprünglich entlang der Planstraßen C und D vorgesehenen straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2). Die Begrünung des Gebietes, die ursprünglich gemäß I.17.3 zur „Durchgrünung“ entlang der Planstraßen vorgesehen war, erfolgt über Bepflanzungen auf den Baugrundstücken gemäß I.17.1 und IV.4.
- Anpassung der straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen (Pfg 2) entlang der Mercedesstraße und der Nobelstraße.
- Verlängerung des Wirtschaftsweges entlang des Wassergrabens nach Westen zur Bahnunterführung und Anpassung der begleitenden Pflanzgebotsfläche (Pfg 4).
- Verzicht auf den Wirtschaftsweg und die Pflanzgebotsfläche (Pfg 1) am südöstlichen Gebietsrand entlang der Parzelle Nr. 7100/1: Durch die Gebietserweiterung nach Osten (Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 1. Erweiterung“) wurde die geplante Fläche zur Gebietseingrünung entbehrlich. Die gewerbliche Baufläche wird um die ursprüngliche Pflanzgebotsfläche vergrößert; die Baugrenze wird entsprechend angepasst. Der Wirtschaftsweg wurde ebenfalls entbehrlich und in die Grundstücksfläche einbezogen.
- Verzicht auf die Pflanzgebotsfläche (Pfg 1) am östlichen Gebietsrand entlang der Parzelle Nr. 7133/4; diese wurde durch die Gebietserweiterung nach Osten ebenfalls entbehrlich. Die Begrünung des Gebietes, die ursprünglich gemäß I.17.2 zur „Gebietseingrünung“ vorgesehen war, erfolgt über Bepflanzungen auf den Baugrundstücken gemäß I.17.1 und IV.4.

- Änderung der straßenbegleitenden Bepflanzung mit Einzelbäumen im Zuge der Mercedesstraße: Auf Grund der Bestandssituation wurde die Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen“ in „Erhaltung von Bäumen“ geändert.

8. Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar erarbeitet. Dies entspricht einem Honorarvolumen nach HOAI 2021 von rd. 42.800 € brutto.

Fachgutachten und -planungen:

Mit der Erarbeitung der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit sind Kosten von rd. 3.500 € brutto verbunden.

Die Kosten für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen belaufen sich auf rd. 5.150 €.

Erschließung:

Der Verzicht auf rd. 6.100 m² innergebietsliche Erschließungsstraßen wurde im Zuge der Grundstücksverkäufe zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und den betreffenden Unternehmen abgewickelt.

Folgekosten:

Mit einer relevanten Änderung der Unterhaltungskosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu rechnen.

Entschädigungsansprüche:

Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB kann entstehen, wenn Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte in Ausübung ihrer Nutzungsrechte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

Von der Änderung zur Art der baulichen Nutzung ist die noch unbebaute Parzelle Nr. 7100/24 betroffen. Höhere Geräuschemissionen waren auf Grund der Schallschutzprognose der Fa. Ensinger (Parzelle Nr. 7100/12) zu erwarten. Da es sich bei beiden Parzellen um den gleichen Grundstückseigentümer handelt, kann davon ausgegangen werden, dass seitens des Verursachers keine Ansprüche entstehen. Aufwendungen der Fa. Ensinger in Bezug auf die auszuschließenden Nutzungen sind nicht bekannt.

Von den Änderungen zur Nutzung im Pflanzgebot Pfg 1 und zur Behandlung des Niederschlagswassers sind annähernd alle Parzellen im Geltungsbereich betroffen. Dabei handelt es sich nicht um Einschränkungen für die Eigentümer, so dass eine Entschädigung ausgeschlossen sein dürfte.

Durch den ersatzlosen Verzicht auf die Planstraßen C, D und Teile der Planstraße E ist keine Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Vielmehr sind dadurch Nutzungen ermöglicht worden. Die Erschließung der zugeordneten Parzellen ist gewährleistet.

Planungsschaden gemäß § 42 BauGB kann entstehen, wenn eine Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Zulässigkeit und eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückswertes eintritt. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB kann nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden.

Da die Gewerbegebietsnutzung erhalten bleibt und nur einzelne Nutzungen und/oder Vorhaben (die ursprünglich zulässigen Beherbergungsbetriebe und die ausnahmsweise zulässigen

Betriebswohnungen) im betreffenden Abschnitt künftig nicht mehr zulässig sein sollen, dürfte ein vom Gutachterausschuss zu ermittelnder Differenzbetrag nur unwesentlich sein.

Bodenordnung:

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

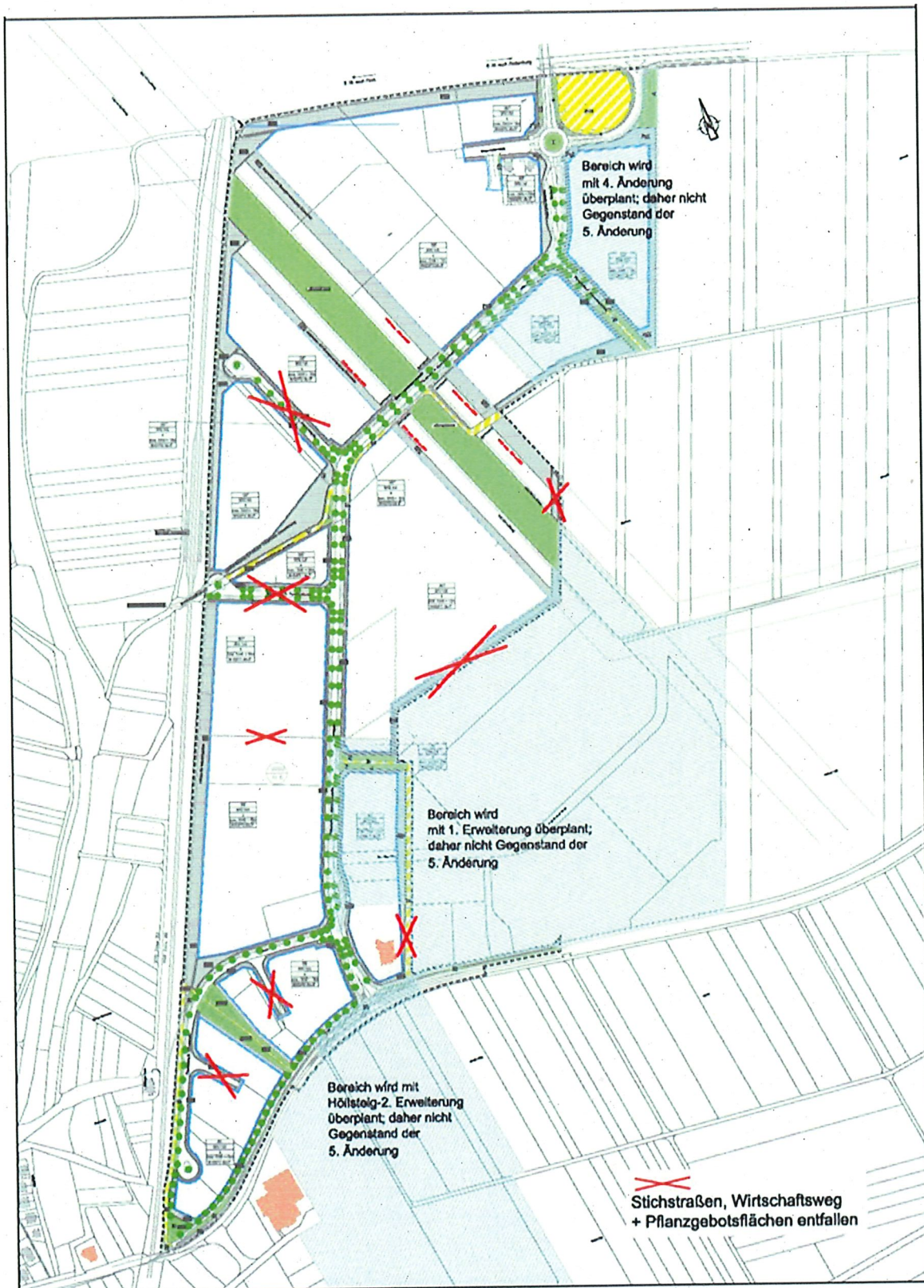
Geltungsbereich	ca. 38,10 ha	100,0 %
Gewerbegebiete	ca. 30,00 ha	78,8 %
Verkehrsflächen (Straßen einschl. Verkehrsgrünflächen, P+M, Flächen für Industriegleis, Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege, Pflanzgebot entlang B 28)	ca. 5,10 ha	13,4 %
Versorgungsflächen	ca. 0,50 ha	1,3 %
Grünflächen (städtische Wiese und „Leitungstrasse“)	ca. 2,50 ha	6,5 %

Rottenburg am Neckar, den 31.10.2023

Gabriele Klein / Kirsten Hellstern
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Anlage 1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ -
3. Änderung (verkleinerte Übersicht) mit den aktuellen Änderungspunkten



Anlage 2: Übersichtplan über die Bebauungspläne im Bereich „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ (ohne Maßstab)

