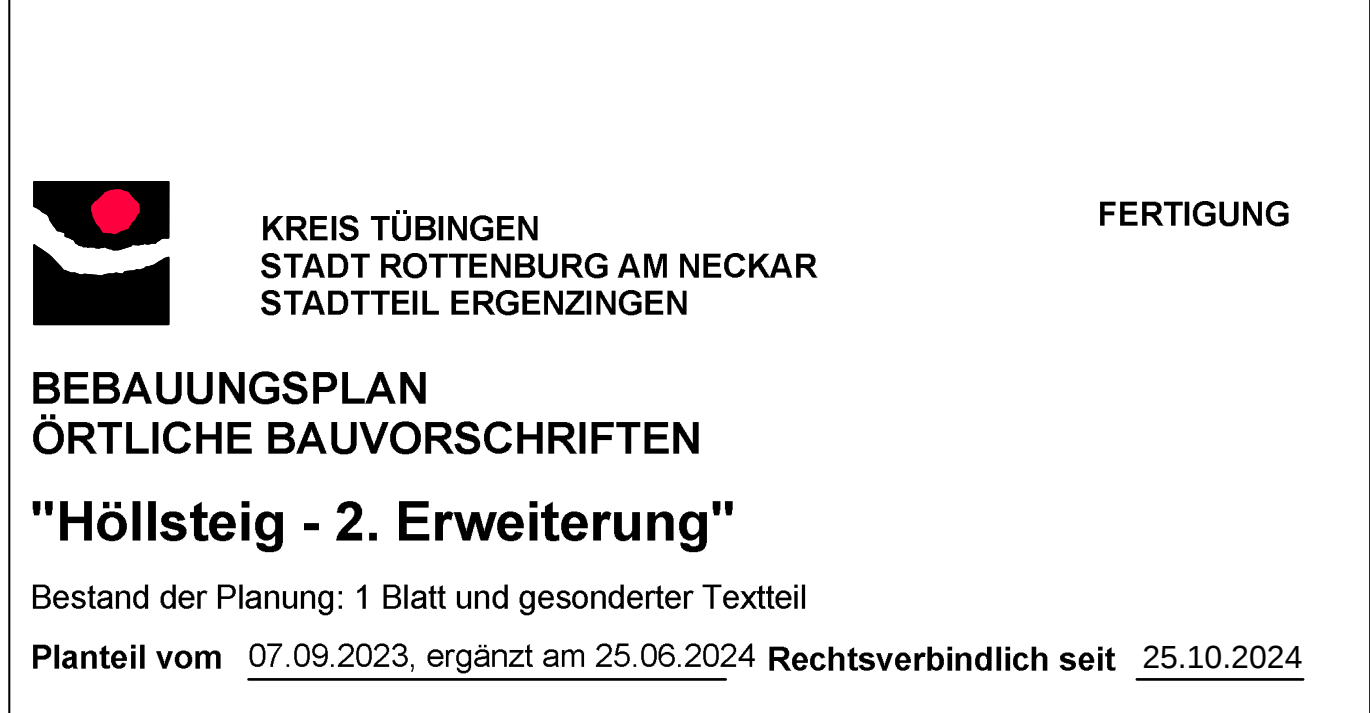




Erklärung	
Gebietsart	maximale Gebäudehöhe
GRZ	Bauweise

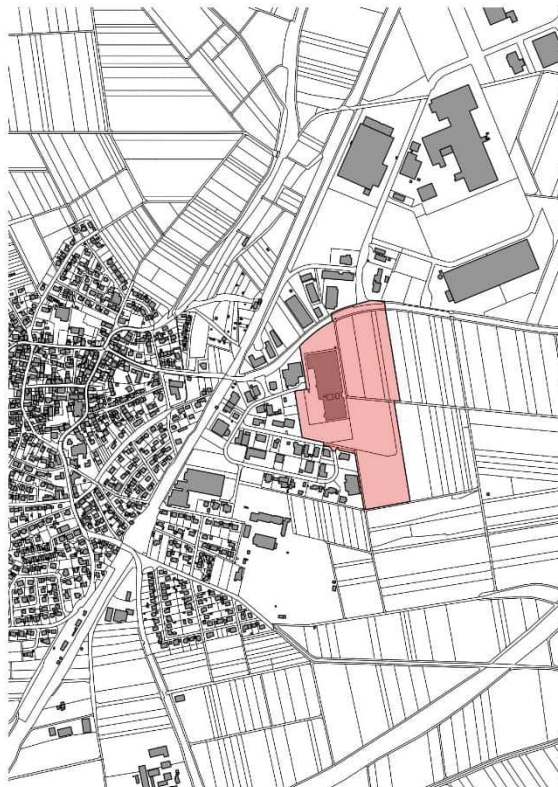


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Höllsteig – 2. Erweiterung“

Textteil vom 07.09.2023 ergänzt am 25.06.2024

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

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

Rottenburg am Neckar, den 14.10.2024

gez. S. Neher
Oberbürgermeister

gez. N. Millán Cerezo
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 25.10.2024

gez. N. Millán Cerezo
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Höllsteig – 2. Erweiterung" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (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

Gewerbegebiet GE und GE*

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

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

- Im Gewerbegebiet GE und GE * sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Potentiell störende Betriebe, insbesondere mit hoher Lärmentwicklung im Freien und mit Nacharbeit, müssen nachweisen, dass sie die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts erfüllen. Beim Nachweis nach TA-Lärm sind gegebenenfalls auch schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets (zum Beispiel Betriebsinhaberwohnungen) und die Vorbelastung durch andere Betriebe zu berücksichtigen. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen
- Im Gewerbegebiet GE *:
Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Zulassungsfähigkeit ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens im Einzelfall anhand der betrieblichen Verhältnisse und Erfordernisse zu prüfen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Im Bebauungsplan sind maximale Gebäudehöhe (GH) in m (Meter) festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau in der Grundstücksmitte. Sind für ein Grundstück verschiedene Höhen (GH) 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 GH.

Als GH ist definiert

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern: der höchste Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
- bei Shed- oder Pultdächern: als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut.

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

3. Bauweise

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

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen):

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise; Gebäude sind jedoch 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. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, offene Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Beim Baugrundstück 19 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (NA) zulässig; Stellplätze sind hierbei nur als offene Stellplätze und nur innerhalb in der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

Beim Baugrundstück 20 können die notwendigen Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Entlang der K 6939 ist ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbots beträgt 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 6939. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO, Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen unzulässig. Bauliche Anlagen im Anbauverbot bedürfen der Zustimmung der Höheren Straßenbauverwaltung.

7. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei Grundstücken, die entlang der Planstraße 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 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden. Beim Baugrundstück 19 ist für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise eine Hauptzufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 9,00 m zulässig.

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zu- und Abfahrtsverbote sind festgesetzt für Grundstücksbereiche:

- entlang der K 6939,

- im Bereich geplanter Bushaltestellen und
- im Bereich festgesetzter Baumstandorte zur Gliederung des Straßenraumes und ggfls. öffentlicher Pkw-Parkierungsbereiche.

8. Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Der Regelquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen A, B, C, D) misst 9,05 m (brutto)*.

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (G+R)

Der Regelquerschnitt der Geh- und Radwege misst 3,00 m.

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün **(M7)**

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün dargestellten Grünflächen sind mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Verkehrsinselmischung v. Rieger-Hofmann) zu begrünen und zu unterhalten.

*Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Verkehrsfläche enthält auch die unterirdischen Bauteile (Fundament/Hinterbeton des Randsteins) mit einer Tiefe von 15 cm (s. Systemskizze unter Ziffer IV. 4).

Die in der Planzeichnung dargestellte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

9. Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Versorgungsflächen festgesetzt:

Versorgungsflächen mit Zweckbestimmung: Elektrizität und Telekommunikation

10. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhalt von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird folgende Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt:

Sickerbecken

11. Öffentliche Grünflächen, Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Sickerbecken (M11)

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche ist entsprechend zur Regenwasserretention auszubilden. Auf die Verwendung von autochthonem Saatgut ist zu achten. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlage sind als Feuchtwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Feuchtwiese v. Rieger-Hofmann), die Randbereiche und trockenen Böschungsabschnitte mit einer kräuterreichen Fettwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Frischwiese/Fettwiese v. Rieger-Hofmann) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr).

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

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

12.1 Minimierung der Flächenversiegelung (M1)

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

Temporär genutzte Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum sowie Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

12.2 Schutz des Grundwassers (M3)

Stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften abzuführen (vgl. Ziffer II.5).

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abseider ausgestattet ist, entsorgt wird.

Der Anschluss von (Gebäude-)Drainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

12.3 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet (M2)

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBodSchG, und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten (vgl. Umweltbericht Kapitel 3.3.1, M2). Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet werden.

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

12.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (M5)

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind in Anlehnung an § 21 NatSchG Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampf-hochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

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

12.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (M6)

Bauzeitenbeschränkung (M6a)

Die Baufeldfreimachung, in diesem Falle das Abschieben des Oberbodens, muss zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln in einem geeigneten Zeitraum (Anfang Oktober bis Ende Februar), außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchgeführt werden.

Vermeidung von Vogelschlag (M6b)

Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen (Elemente > 5 m²) für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden. Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.

Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche (CEF-Maßnahme) (M6c)

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind im näheren Umfeld des Plangebiets mehrjährige Blühstreifen im Umfang von insgesamt 0,2 ha (2.000 m²) in Form von etwa 10 m breiten Streifen anzulegen.

Anbringung von Nisthilfen für Feldsperlinge (CEF-Maßnahme) (M6d)

Falls im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung Straßenlaternen entfernt werden müssen, wird als CEF-Maßnahme für den Feldsperling die Anbringung künstlicher Nisthilfen im Verhältnis 1 : 2 erforderlich.

13. Pflanzbindung (PFB 1): Grünflächen mit Gehölzbestand (M9)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen, mit Bestandsbäumen und Sträuchern bewachsenen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind die Bereiche entsprechend der Pflanzliste (s. Ziffer IV.3 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1 u. 2) mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten wieder herzustellen.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils sind vom jeweiligen Eigentümer bis zur Nutzungsaufnahme Anpflanzungen vorzunehmen.

14.1 Pflanzgebot (M10)

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind insbesondere in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen (s. Ziffer IV.3 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1 u. 3).

14.2 Stellplatzeingrünung (M10a)

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeete anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind groß-/mittelkronige, standortgerechte Bäume (s. Ziffer IV.3 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 2 u. 3) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zu begrünen und zu unterhalten. Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

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

Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen (vgl. Ziffer IV.3 Ausführung Baumbeet / Pflanzgrube Abb. 1: Pflanzgrubenbauweise 1).

Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden. Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen (vgl. Ziffer IV.3 Ausführung Baumbeet / Pflanzgrube Abb. 2: Pflanzgrubenbauweise 2). Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

14.3 Pflanzgebot (PFG 1): Einzelbäume (M10b)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten im Straßenraum sind entsprechend der Pflanzliste einheimische Laubbaumarten mit Hochstamm und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm 4 x verpflanzt mit Ballen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten von maximal 5 m sind zulässig. Die Pflanzbeete für Bäume müssen mindestens ein Volumen von 15 m³ aufweisen (s. Ziffer IV.3 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 3)

14.4 Pflanzgebot (PFG 2): Anpflanzungen von Sträuchern / Ortsrandeingrünung (M10b)

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind entsprechend der Pflanzliste einheimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (s. Ziffer IV.3 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1).

Die entstehenden Gehölzstreifen sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um die natürliche Verjüngung zu fördern sowie die Wuchshöhe zur Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzend vorkommender Offenlandbrüter zu beschränken.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb von in der Planzeichnung als "PFG 2" festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Zum Fahrbahnrand der K 6939 ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von 4,5 m einzuhalten.

14.5 Freiflächengestaltung (M8)

Unbebaute Freiflächen sind mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Blumen-Kräuter-Klimarasen v. Rieger-Hofmann) zu begrünen und zu unterhalten.

14.6 Extensive Begrünung von Dachflächen (M12)

Dachflächen sind mindestens zu 50 v. H. der Bruttodachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (s. Ziffer IV.3 Extensive Begrünung von Flachdächern).

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird (vgl. Ziffer II.5.1). Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20 % der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Pflanzgebot Ziffer I.14.1 ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. 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.

Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit vollflächiger Dachbegrünung (Hauptdach) sind ausnahmsweise mit einer Mindestsubstratschicht von 6 cm zulässig.

14.7 Fassadenbegrünung (M13)

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen:

- baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m; Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels sind hiervon ausnahmsweise ausgenommen,
- baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen auf mindestens 50 % der Stützpfeiler.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden festgesetzt:

- Mit Gehrechten (GR) zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
- Mit Fahrrechten (FR) zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
- Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Rottenburg am Neckar, der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Eine Lastabtragung von baulichen Anlagen auf den Kanal sowie der bestehenden sonstigen Leitungen ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist im Vorfeld des (vereinfachten) Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Rottenburg und der Stadtentwässerung Rottenburg am Neckar GmbH (SER) abzustimmen.

Innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Haupt- und Nebenanlagen erstellt werden. Die Flächen müssen für den Begünstigten jederzeit zugänglich sein. Aufstellflächen für die Feuerwehr oder Zufahrten können zugelassen werden, sofern die Fläche begrünt bleibt und bspw. Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

16. Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grundlage für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist die Schalltechnische Stellungnahme des Büros ISIS Nr. A 1963 vom 03.12.2019. (s. a. Lärmkontingentierung vgl. I. 1.2 und 1.3)

Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Verkehrslärm sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in der Planzeichnung dargestellt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Höllsteig – 2. Erweiterung“

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

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

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 gemäß Ziffer I.14.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorliegen. Oberlichter, Sheds und Lüftungsöffnungen oder Aufenthaltsflächen sind zulässig und müssen nicht begrünt 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, sofern die festgesetzte Dachbegrünung eingehalten wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

1.2 Fassadengestaltung

Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind gemäß den Bestimmungen nach Ziffer I.14.7 durch Fassadenbegrünung zu gliedern.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

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

Für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels kann ausnahmsweise eine Werbeanlage mit den Maßen 7,50 x 2,35 m neben der Hauptzufahrt zugelassen werden.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Fesselballone, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung amtlicher Signalfarben (rot, grün, gelb) sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können nur im Einvernehmen mit der unteren Straßenbaubehörde zugelassen werden.

Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung längs der Kreisstraße bis zu 15 m vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand vom mindestens 0,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, sodass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Freiflächengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

vgl. Ziffer I.14.5; Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Entwässerung erfolgt im nördlichen Teil des Plangebiets (zwischen K 6939 und Straßenanschluss Carl-Zeiss-Straße / Planstraße B) über ein modifiziertes Mischsystem und im südlichen Teil (südlich Planstraße B) über ein modifiziertes Trennsystem.

Das Einleiten von Oberflächenwasser in die Entwässerungseinrichtung der K 6939 ist nicht zulässig.

5.1 Regenwassermanagement (M4)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und zur Versickerung über die belebte Bodenzone in das Sickerbecken einzuleiten.

Flächen, auf welchen 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 eine Vorbehandlung (z. B. Abscheideanlage) erforderlich.

Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten (s. Ziffer I.14.2) sind als Speichermulden auszubilden, deren Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind.

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

Der Anschluss von (Gebäude-)Drainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.2 Niederschlagswasser von Hofflächen

Nördlicher Teil des Baugebiets (modifizierten Mischsystem):

Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen ist zusammen mit dem häuslichen / betrieblichen Schmutzwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten, welcher an den bestehenden Mischwasserkanal in der Carl-Zeiss-Straße anschließt.

Südlicher Teil des Baugebiets (modifizierten Trennsystem):

Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen ist in den eigens hierfür vorgesehenen Regenwasserkanal mit Regenwasserbehandlungsanlage einzuleiten und zur Versickerung über die belebte Bodenzone dem Sickerbecken zuzuführen. Das häusliche / betriebliche Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, welcher an den bestehenden Mischwasserkanal südlich des Seltenbachs anschließt.

Baugebiet gesamt:

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.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

§ 213 BauGB und § 75 LBO

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Bronnbachquelle“. Die entsprechenden Vorschriften der entsprechenden Wasserschutzgebiets-VO sind zu beachten. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrundgutachten

Das Ingenieurbüro HPC (Standort Rottenburg am Neckar) hat als Grundlage für die Erschließungsplanung ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt (vgl. Erschließung Gewerbegebiet „Höllsteig II“ – Geotechnischer Bericht, HPC-AG Rottenburg, Projekt-Nr. 2214674(1b), 12.04.2022)

Zur Baugrunderkundung wurden 3 Ramm- und Rotationskernbohrungen und 3 Rammsondierungen abgeteuft, sowie 3 Schürfgruben hergestellt. Der Untergrund im Baufeld gliedert sich in bindige Deckschichten (Löss- und Verwitterungslehm, zu Boden verwitterter Tonmergelstein) und felsige Lagen (Tonmergel- und Dolomitstein) der Erfurt-Formation. Die Deckschichten reichen bis ca. 2 – 3 m u. GOK, die Schichten der Erfurt-Formation mind. bis zur Erkundungstiefe in 6 m u. GOK. Die Deckschichtmächtigkeit bis zum Muschelkalk beträgt ca. 16 m.

Grundwasser wurde in einer Bohrung bei 4,5 m u. GOK angetroffen. Ein zusammenhängen der Grundwasserspiegel wurde nicht festgestellt. Versickerungsversuche zeigten, dass eine zur Versickerung ausreichend hohe Durchlässigkeit in den verwitterten Schichten der Erfurt-Formation (Tiefen > ca. 3 m u. GOK) erreicht werden kann. Die Durchlässigkeiten der bindigen Deckschichten sind als sehr gering einzustufen, wodurch es in diesem Bereich zu aufstauendem Sicker- und Schichtwasser kommen kann.

Orientierende abfallrechtliche Untersuchungen an Mischproben der bindigen Deckschichten und der verwitterten Felslagen der Erfurt-Formation ergaben für die Deckschichten die Zuordnung Z0 und für die verwitterten Felslagen Z0 nach VwV Boden BW.*

Gräben können bis max. 5 m offen geböscht und mittels Verbauplatten gesichert werden. Beim Aushub kann es zu Mehrmengen, vor allem durch feste Dolomitsteinlagen kommen. Kanalleitungen können bei mindestens steif (-halbester)

Sohle oder anstehendem Fels in der Sohle mit einer Bettung vom Typ 1 nach DIN EN 1610 ohne zusätzliche Maßnahmen hergestellt werden. Bei unzureichenden bzw. heterogenen Tragfähigkeiten des Untergrunds ist ein Bodenaustausch nötig.

Das Erdplanum für den Straßenoberbau ist voraussichtlich nicht ausreichend tragfähig. Das Planum sollte nach Herstellung durch Tragfähigkeitsuntersuchungen geprüft, und bei Nichteinhaltung der Anforderungen, verbessert oder ausgetauscht werden. Die Mindestmächtigkeit für einen frostsicheren Aufbau beträgt 65 cm, für Rad- und Gehwege ≥ 30 cm.

Die Gründung von Bauwerken ist über vertiefte Einzel-/Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte möglich. Bauwerke sind bei Einbindung in gering durchlässige Schichten mit Sicherheitsdrainagen oder durch entsprechende Abdichtung vor drückendem Wasser und aufstauendem Sickerwasser zu schützen.

Das vorliegende Baugrundgutachten ist ein Übersichtsgutachten für die Erschließung des Gewerbegebiets. Für einzelne Bauvorhaben sind im Rahmen objektbezogener Untersuchungen die technisch erforderlichen und wirtschaftlich darstellbaren Gründungsmaßnahmen festzulegen.

3. Pflanzlisten und Pflegehinweise

Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen

In den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der inneren Erschließungsstraße sind Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und/oder solitäre Einzelbäume zu pflanzen. Die nachfolgenden Pflanzlisten (Artenliste 1 und Artenliste 2) orientieren sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet und berücksichtigt die Empfehlungen der LUBW zu Gehölzpflanzungen sowie das Arbeitspapier zu Stadtbäumen in Rottenburg (vgl. Umweltbericht Anhang I).

Artenliste 1 Standortgerechte, einheimische Sträucher für Heckenpflanzungen		
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Artenliste 2 Einheimische großkronige Laubbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

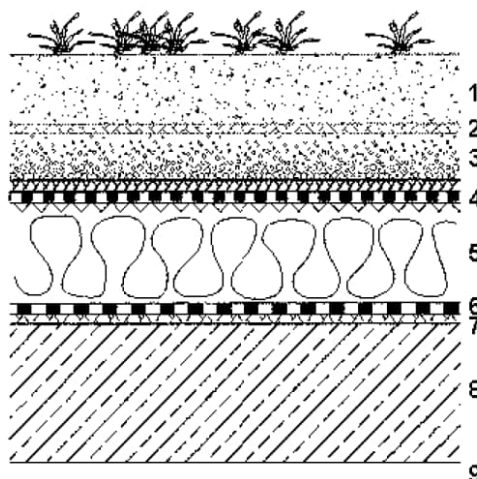
Für die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der gewerblichen Grundstücke sind v. a. stadtklimaresistente Laubbäume geeignet (Artenliste 3). Als Gehölzqualität ist ein Stammumfang von mindestens StU 18 – 20 cm zu verwenden. Für die Gehölze ist ein angemessener offener Bodenstandraum von etwa 3,1 x 3,1 m zu sichern (s. nachfolgende Abbildungen 1 und 2 Pflanzgrubenbauweise). Die Pflanzflächen sind mit pflegeextensiver Gras-Kräuter-Mischung anzusähen oder mit Rindenmulch zu belegen.

Artenliste 3 Großkronige Laubbäume (Auswahl von Sorten für straßenraumbegleitende Einzelbäume)	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Extensive Begrünung von Flachdächern

Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter

Artenliste Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum var. columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria 'Feuer'</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum/Thymus spec.</i>

Fassadenbegrünung

Artenliste Pflanzen für die Fassadenbegrünung (Auswahl)	
Bergrebe	<i>Clematis montana</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletter-Brombeere	<i>Rubus henryi</i>

Abbildung 1: Pflanzgrubenbauweise 1

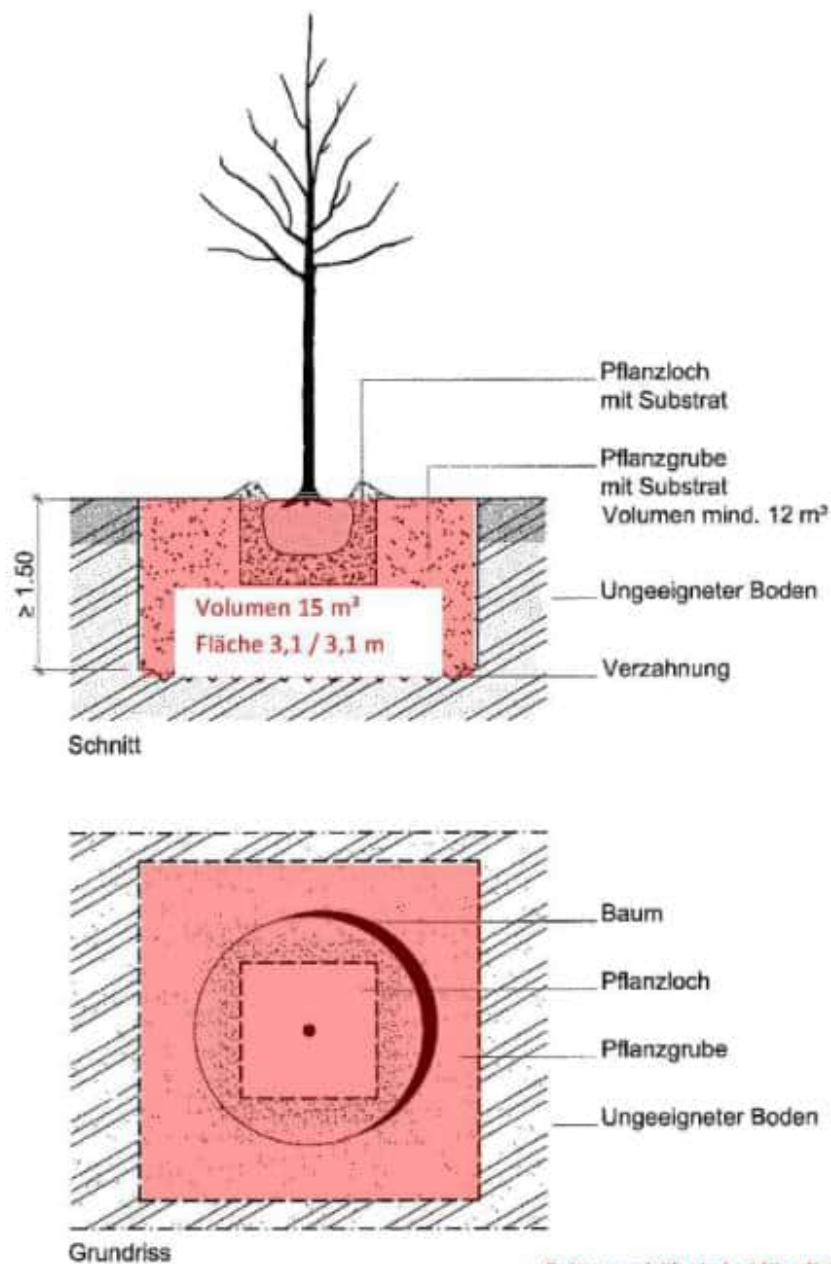


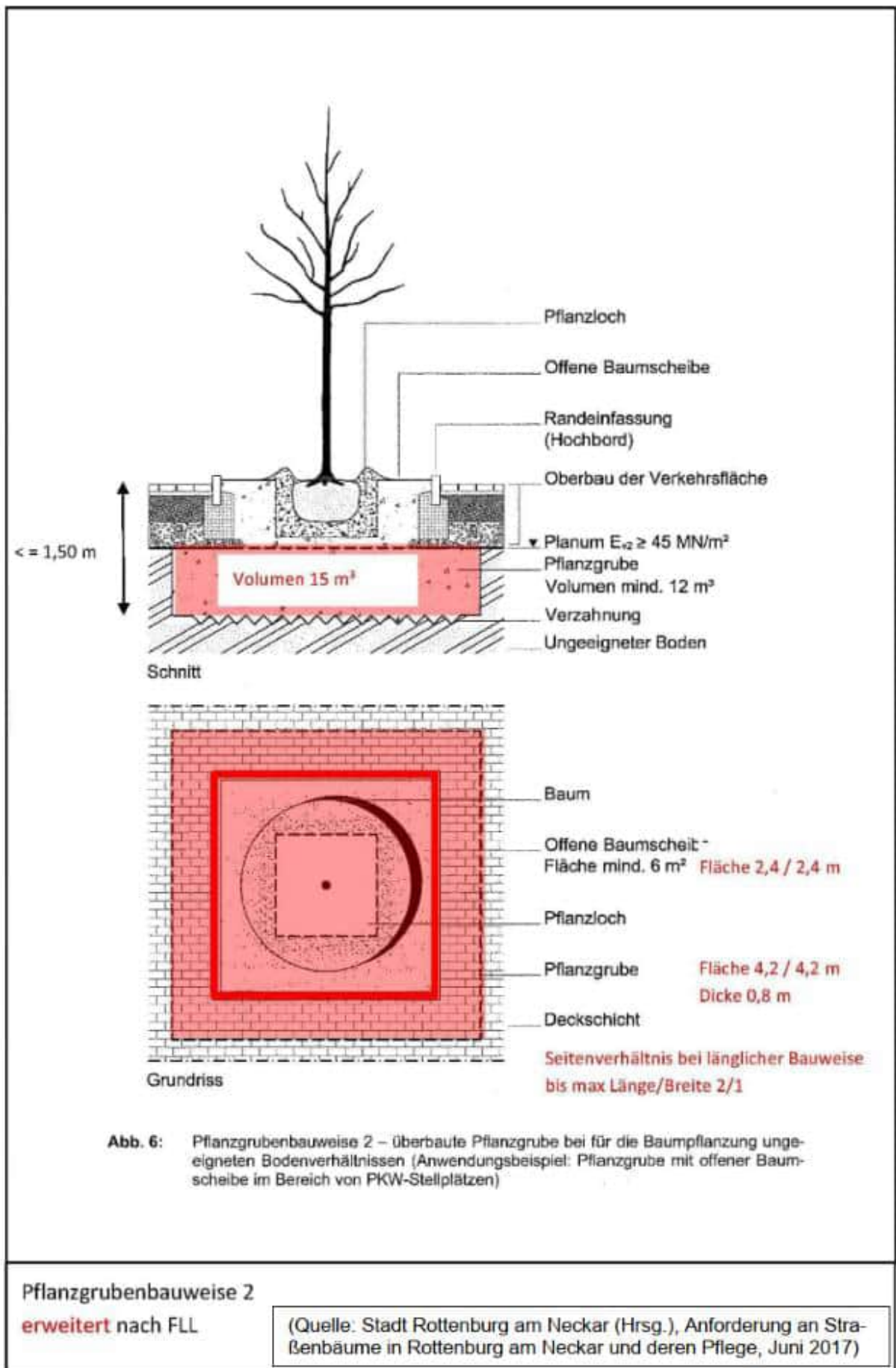
Abb. 5: Pflanzgrubenbauweise 1 – offene, nicht überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit angrenzenden Vegetationsflächen)

Pflanzgrubenbauweise 1

erweitert nach FLL

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

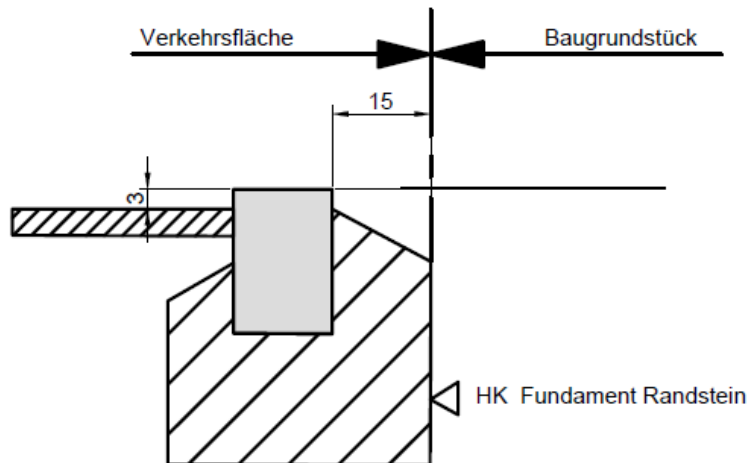
Abbildung 2: Pflanzgrubenbauweise 2



4. **Straßenausbauplan**

Der Straßenausbauplan ist beim Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar einzusehen. Die Straßenhöhen sind im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke und der Ermittlung der Höhenbezugspunkte (s. Ziffer I.2.2) zu beachten.

Abbildung 3: Systemskizze Fundament/Hinterbeton des Randsteins



5. **Blendschutz**

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung durch Reflexion insbesondere für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist. Andernfalls sind innerhalb des Geltungsbereichs geeignete Maßnahmen zur Abschirmung umzusetzen.

6. **Geplante Ansiedlung / Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebs**

Die Planung für die ausnahmsweise Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs (Verglagerung aus dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ ins Plangebiet, atypische Fallgestaltung) ist dem Bebauungsplan angefügt (s. Anlage 4).

7. **DIN Normen/ Einsehbarkeit**

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

8. **Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)**

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe mindestens 2 Geländeschnitte beizulegen (vgl. Ziffer I.2.2).
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
---	------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO

	Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO
	Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO

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

	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Abweichende Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

4. Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-
entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für
Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

	Versorgungsfläche: Elektrizität und Telekommunikation § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Sickerbecken § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

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

	Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
---	--

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

	Pflanzbindung (PFB 1): Grünflächen mit Gehölzbestand § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
	Pflanzgebot (PFG 1): Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
	Pflanzgebot (PFG 2): Sträucher / Ortsrandeingrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

9. Sonstige Planzeichen

	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot K 6939) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GR+FR+LR) zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

	Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung: Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
	Bushaltestelle (geplant)
	Grundstücksnummer (geplant)
	Grundstücksgrenze (geplant)
	Böschung (geplant)
	Wasserschutzgebiet Herrenberg Ammertal-Schönbuchgruppe Zone III B
	Höhenlinien
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Höllsteig - Erweiterung"

Nutzungsschablone

GE	GH max. 10,00 m
0,8	a

Erklärung

Gebietsart	maximale Gebäudehöhe
GRZ	Bauweise

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

10.07.2018

Ortsübliche Bekanntmachung

20.07.2018

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

27.09.2023

Ortsübliche Bekanntmachung

29.09.2023

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 09.10.2023 bis 08.11.2023

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche

Bauvorschriften in der Fassung

vom 07.09.2023

Begründung in der Fassung

vom 07.09.2023

Umweltbericht in der Fassung

vom 08.09.2023

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

24.09.2024

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil sowie örtliche

Bauvorschriften in der Fassung

vom 07.09.2023, ergänzt am 25.06.2024

Begründung in der Fassung

vom 07.09.2023, ergänzt am 25.06.2024

Umweltbericht in der Fassung

vom 08.09.2023

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

Rottenburg am Neckar, den 14.10.2024

gez. S. Neher

Oberbürgermeister

gez. N. Millán Cerezo

Leiterin des

Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 25.10.2024

gez. N. Millán Cerezo

Leiterin des

Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Höllsteig - 2. Erweiterung"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil

Planteil vom 07.09.2023, ergänzt am 25.06.2024 **Rechtsverbindlich seit** 25.10.2024



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL ERGENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Höllsteig – 2. Erweiterung“

Begründung vom 07.09.2023 ergänzt am 25.06.2024

Teil A: Städtebauliche Begründung
Teil B: Umweltbericht (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

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

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ergenzingen ist mit knapp 4.500 Einwohner nach der Kernstadt der zweitgrößte Stadtteil von Rottenburg am Neckar (Mittelzentrum im Landkreis Tübingen). Die günstige Lage in räumlicher Nähe zu den großen Kreisstädten Rottenburg am Neckar, Horb am Neckar, Nagold und Herrenberg sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 81 und zur Bundesstraße 28 machen Ergenzingen zu einem attraktiven Gewerbestandort mit einer hervorragenden Anbindung an das (überörtliche) Straßenverkehrsnetz.

Der Gewerbestandort Ergenzingen liegt nordöstlich des Ortskerns und östlich der Bahngleise. Er umfasst die beiden Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Ergenzingen-Ost“, die inzwischen beide jeweils einmal erweitert worden sind. Das Gewerbegebiet Höllsteig ist bis auf wenige Ausnahmen vollständig bebaut. Dort haben sich hauptsächlich kleine und mittlere Betriebe angesiedelt. Der Bereich „Höllsteig-Erweiterung“ wird überwiegend vom Grundstück und der alten Fabrikhalle der ehemaligen Firma Dräxlmaier ausgefüllt. Einzig im Südosten steht noch gewerbliche Baufläche zur Verfügung. Dieses vergleichsweise kleine Flächenpotenzial ist bislang noch nicht erschlossen. Das Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ (einschließlich seiner Erweiterung und Änderungen) ist gemäß Regionalplan Neckar-Alb ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Hier sollen überwiegend Großbetriebe angesiedelt werden. Dementsprechend sind auch die Straßen und Grundstücke dimensioniert.

Somit stehen am Gewerbestandort Ergenzingen nahezu keine Flächen mehr zur Neuansiedlung oder zur Erweiterung kleiner und mittlerer, oftmals ortsansässiger Betriebe zur Verfügung. Das Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost ist für Großbetriebe ausgelegt und somit kaum geeignet, im Gewerbegebiet Höllsteig ist die Flächenverfügbarkeit nahezu erschöpft.

Hinzu kommt, dass die Flächen im Bereich der ursprünglich für den Automobilzulieferer Dräxlmaier nördlich bzw. östlich des kleinteiligen Gewerbegebiets Höllsteig ausgewiesenen „Höllsteig-Erweiterung“ seit dessen Standortverlagerung im Jahr 1999 längere Zeit brachlagen und nicht genutzt, zwischengenutzt oder untergenutzt wurden. Aktuell werden die Hallen zwar als Lager-Räume genutzt, die großen zusammenhängenden Stellplatzflächen sind durch die derzeitige Nutzung aber kaum ausgelastet und auch die ursprünglich als Erweiterungsfläche für Dräxlmaier geplante Grünfläche liegt seit jeher brach. Zwischenzeitlich waren Überlegungen angestellt worden, das Grundstück zu veräußern. Ein Investor hatte auf dem Gelände ein großes, vierteiliges Hallengebäude geplant, dessen Höhenentwicklung die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen deutlich überschritten hätten. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat das Bauvorhaben daher abgelehnt. Großmaßstäbliche Bauvorhaben stehen der überwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur im Gewerbegebiet Höllsteig entgegen und sollen künftig vorrangig nördlich der Kreisstraße K 6939 im Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“ angesiedelt werden.

Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen soll das Gewerbegebiet „Höllsteig“ nun nach Nordosten erweitert, ein Großteil der früheren Gebietserweiterung (ehem. Dräxlmaier-Areal) überplant und das gesamte Gewerbegebiet „Höllsteig“ über eine zweite Zufahrt an die Kreisstraße K 6939 angebunden werden. Der Kreisverkehrsplatz ist bereits hergestellt. Hierfür ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Nur so kann gewerbliches Bauland umgewandelt

und/oder neu erschlossen werden, um dem kontinuierlichen Bedarf kleiner und mittlerer Betriebe aus Ergenzingen und der Umgebung nach kleinteiligen Gewerbeflächen mit adäquaten Bauplätzen nachzukommen und den Standort dahingehend weiterzuentwickeln.

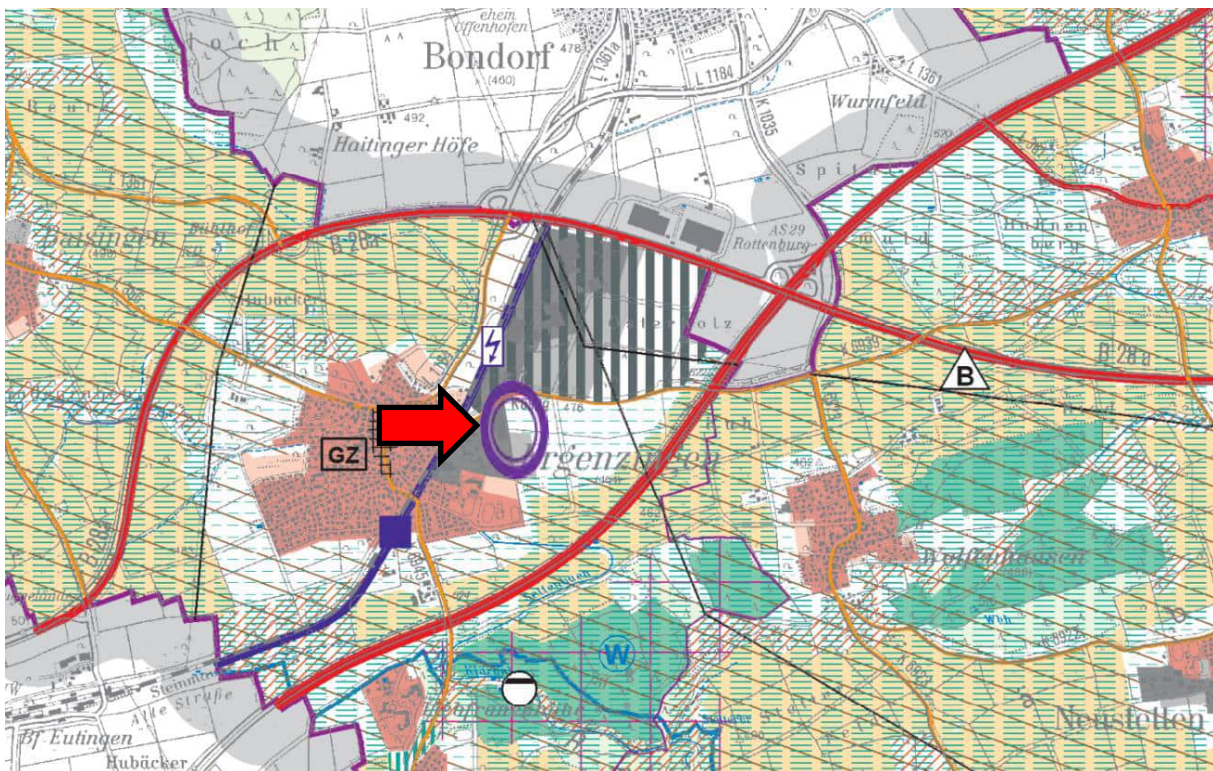
2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Maßgeblich sind der rechtsgültige Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 und dessen Änderungen. Demnach liegt der Stadtteil Ergenzingen auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart - Böblingen/ Sindelfingen - Herrenberg) - Rottenburg am Neckar - Ergenzingen (- Horb am Neckar), hat aber selbst keine zentralörtliche Funktion. Umgeben wird Ergenzingen von Gebieten für Landwirtschaft, einem regionalen Grünzug sowie von der Bundesstraße 28 und der Bundesautobahn 81, also Straßen für den überregionalen bzw. großräumigen Verkehr. Somit ist der Standort hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

Getrennt durch eine Eisenbahnstrecke (Gäubahn) grenzen im Nordosten große Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe und insbesondere auch der regionalbedeutsame Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Ergenzingen-Ost“ (VRG) an die Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiete Ergenzingens an.

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 sieht eine bauliche Entwicklung auf den Flächen nördlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höllsteig-Erweiterung“ nicht vor. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Areal als "Regionaler Grünzug" (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.



Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb, ausgefertigt am 09.04.2015

Es gilt:

- In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden (PS 3.1.1 G (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013).

Nach Abwägung der regionalplanerischen Grundsätze wird vor dem Hintergrund der in Teil A, 1 genannten Gründe sowie der fehlenden Standortalternativen (s. Teil A, 2.4), der gewerblichen Entwicklung der Fläche Vorrang gegeben.

Laut **Flurbilanzkarte 2022** ist das Plangebiet von einer Vorrangflur betroffen, welche besonders landbauwürdige Grün- und Ackerflächen umfasst, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Grünflächen werden überwiegend zur Futtermittelgewinnung/-herstellung genutzt. Der überwiegende Teil der Region ist mit einem eher unterdurchschnittlichen Viehbesatz geprägt, wodurch die Verknappung landwirtschaftlicher Flächen weniger stark ausgeprägt sein dürfte als in Regionen mit einem entsprechend höherem Viehbesatz. Auf regional übergeordneter landwirtschaftlicher Ebene würde daher die Umwidmung dieser Flächen (3,1 ha) weniger stark ins Gewicht fallen.

Aufgrund des hohen Nachfragedrucks nach Gewerbeflächen und der maßvollen Erweiterung des bestehenden, hervorragend an das Straßennetz angebundenen Gewerbegebiets, wird der gewerblichen Entwicklung der Fläche Vorrang gegeben.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen, Planfassung vom 30.03.2020) ist das Plangebiet zu großen Teilen als gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen, für einen vergleichsweise kleinen Bereich im Nordosten hat der Flächennutzungsplan bisher Flächen für Landwirtschaft vorgesehen.

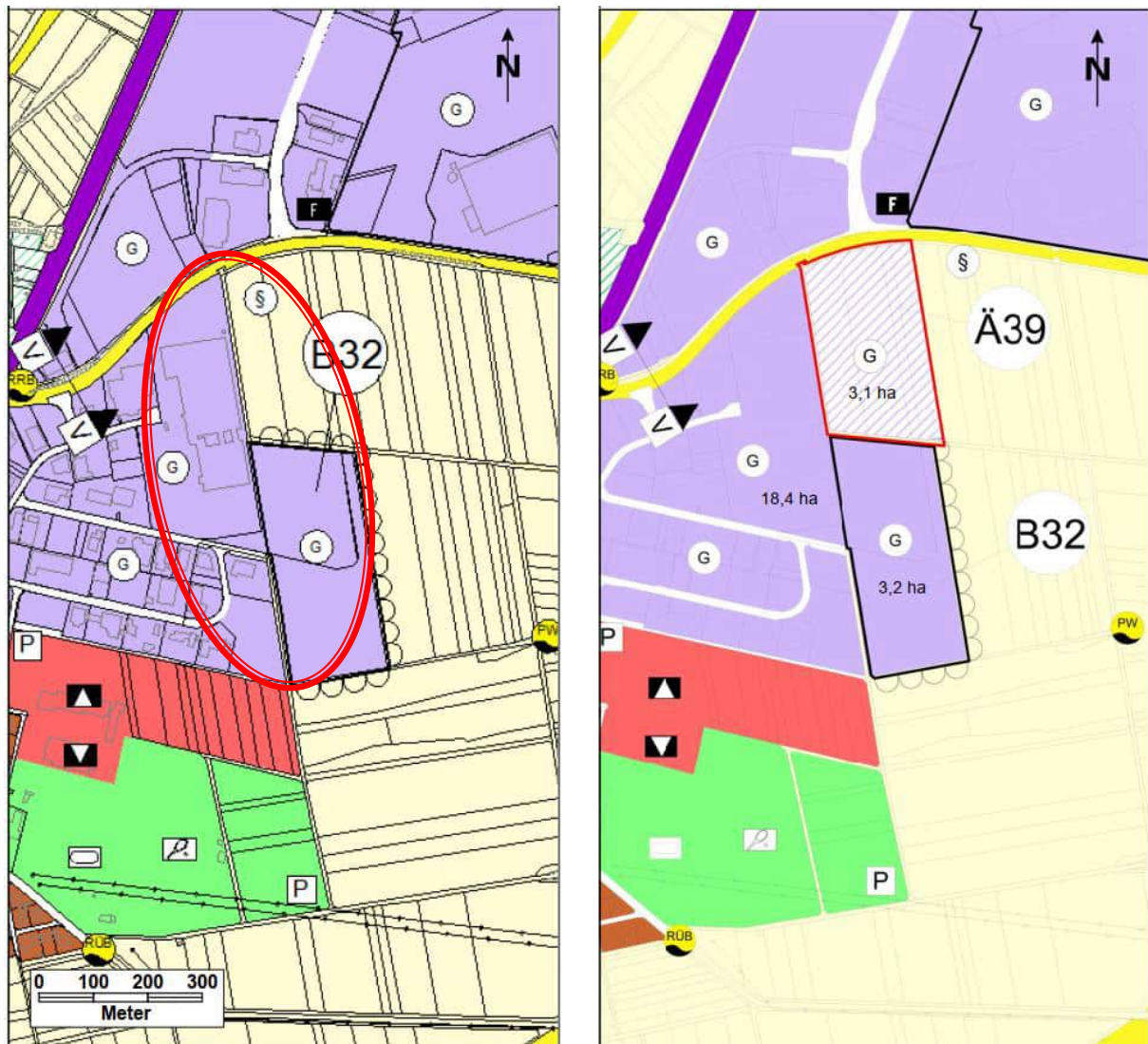
Im Westen liegen die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets „Höllsteig“. Der südöstliche Ausläufer der gewerblichen Bauflächen - gemäß FNP von einer Ortsrandbegrünung eingesäumt - ist im Rahmen der „Höllsteig-Erweiterung“ ausgewiesen worden, bislang aber noch nicht bebaut.

Im Südwesten befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmungen: Schule bzw. kulturellen Zwecken dienende Gebäude) und öffentliche Grünflächen (Sportplatz, Tennis und Parkplatz). Im Süden und Osten erstrecken sich große zusammenhängende Flächen für Landwirtschaft. Ein Pumpwerk liegt ebenfalls im Südosten.

Nördlich der Kreisstraße K 6939 befinden sich schließlich die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebiets „Ergenzingen-Ost“ samt seiner Erweiterung.

Durch die Planung wird nun eine ca. 3 ha umfassende Fläche für Landwirtschaft am nordöstlichen Siedlungsrand aus drei Himmelsrichtungen von gewerblichen Bauflächen umgeben. Diese Fläche soll im Zuge der angestrebten Entwicklung „Höllsteig – 2. Erweiterung“ ebenfalls

als Gewerbegebietsfläche bzw. gewerblicher Baufläche ausgewiesen werden (vgl. 39. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellungsbeschluss: 24.01.2017).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Planungsstand: 30.03.2020 sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren)

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Nach dem **Landschaftsplan** wird die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche zur Sicherung und Optimierung bestehender Kernflächen des Biotopverbunds des Offenlands definiert. Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden als Flächen zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Bereichen mit empfindlichem Boden-Wasserhaushalt sowie zur Entwicklung attraktiver Landschaften als Voraussetzung für die Erholungsnutzung dargestellt.

2.3 Gewerbeflächenbedarf

Am Gewerbestandort Ergenzingen und insbesondere im Gewerbegebiet Höllsteig stehen nahezu keine Flächen mehr zur Neuansiedlung oder zur Erweiterung kleiner und mittlerer, oftmals ortsansässiger Betriebe zur Verfügung. Gleichzeitig besteht in Ergenzingen und der

Umgebung ein kontinuierlicher Bedarf nach (kleinteiligen) Gewerbeflächen. Das Gutachten „Strategie- und Handlungsprogramm Wirtschaftsflächen Rottenburg am Neckar“ hat bereits im Jahr 2017 ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen von 30 bis 35 ha bis zum Jahr 2033 für die Gesamtstadt prognostiziert. Die konstant hohe Nachfrage der letzten Jahre nach Gewerbeflächen bestätigt diese Prognose. So gehen bei der Stadt Rottenburg am Neckar (seit 2015) jährlich ca. 40-60 konkrete Anfragen ein. Etwa die Hälfte dieser Anfragen stammt von ortsansässigen Unternehmen, die sich weiterentwickeln möchten. Weitere 40% der Anfragen stammen von Unternehmen aus umliegenden Kommunen. Der Standort Ergenzingen ist ein Schwerpunkt dieser Gewerbeanfragen. Auch für das Plangebiet liegen bereits acht konkrete Interessensbekundungen von Betrieben aus der Bauwirtschaft, dem Handwerk und der Metallverarbeitung vor (Flächenbedarfe: 1.500 m² - 4.000 m²). Sieben dieser Unternehmen sind in Ergenzingen ansässig.

2.4 Standortalternativen

Alternative Standorte für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wurden im Zuge der Voruntersuchungen geprüft, auf Grundlage einer Standortbewertung. Die günstige Lage in räumlicher Nähe zu den großen Kreisstädten Rottenburg am Neckar, Horb am Neckar, Nagold und Herrenberg sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 81 und zur Bundesstraße 28 machen Ergenzingen zu einem attraktiven Gewerbestandort mit einer hervorragenden Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Die geplante räumliche Weiterentwicklung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ umfasst ein Areal, welches bereits auf drei Seiten von bestehenden Gewerbegebieten umgeben ist. Durch die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ nach Nordosten wird eine maßvolle Abrundung des Siedlungsrandes geschaffen, welche den nördlich gelegenen „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ optimal ergänzt.

Während es sich bei dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ um einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen handelt, zielt das Gewerbegebiet „Höllsteig“ vorrangig auf die Ansiedlung kleiner und mittlerer - zumeist ortsansässiger - Betriebe.

Vor diesem Hintergrund gibt es keine geeigneten Standortalternativen.

3. Beschreibung des Planbereiches

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Bahngleise, südlich der Kreisstraße K 6939 und befindet sich ca. 800 m (Luftlinie) vom Ortskern entfernt am östlichen Siedlungsrand Ergenzingens. Dort grenzt es unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Ergenzingen-Ost“ sowie deren jeweilige Erweiterung an oder überplant diese zum Teil.

3.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden:	Gewerbegebiet Ergenzingen-Ost einschließlich Erweiterung
Im Osten:	Landwirtschaft (Ackerflächen) und Pumpwerk
Im Süden:	Landwirtschaft (Ackerflächen) und Biotopstandort (Feldhecken)
Im Südwesten	Schulstandort, Sportplätze und Parkplatzfläche
Im Westen:	Gewerbegebiet Höllsteig einschließlich Erweiterung (Fabrikhalle ehem. Dräxlmaier-Areal)

3.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig – 2. Erweiterung“ ist ca. 10,6 ha groß. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt. Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden verändert bzw. verkleinert und auch im Süden geringfügig verändert und verkürzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 6468/6, 6468/7 und 6468/2 (ehem. Dräxlmaier-Areal), das Flurstücke 7295 (land- und forstwirtschaftliche Nutzung), die Flurstücke 7294, 7293, 7292, 7299 und eine Teilfläche von Flurstück 6468/5 (alle landwirtschaftlich genutzt), außerdem Teilflächen der Straßenflurstücke 7199, 7198/1 (beide K 6939), 7100 (Mercedesstraße), 6479 (Carl-Zeiss-Straße) und 4660 (Junghansring) sowie schließlich das Flurstück 7297/1 und Teilflächen der Flurstücksnummern 7200, 7296, 7297 und 7311 sowie 7318 (Feldwege).

3.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet fällt nach Süden hin ab und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teilabschnitt bzw. auf den Flächen des ehemaligen Dräxlmaier-Areals hingegen steht eine große Fabrikhalle. Auch die Zufahrt zum Werksgelände, die Be- und Entladezone und die beiden großen Parkplätze nördlich und westlich der Fabrikhalle existieren noch. Aktuell wird das Gelände für Lagezwecke von einem Unternehmen für Versandgroßhandel genutzt. Die Fläche südlich der Fabrikhalle war für eine mögliche Betriebserweiterung vorgehalten worden und liegt seither brach.

Östlich der Fabrikhalle verläuft ein Feldweg von der Kreisstraße ausgehend nach Süden und in die Landschaft. Dieser wird entlang der Halle von einer Baumreihe gesäumt. Ein zweiter Feldweg führt aus östlicher Himmelsrichtung auf die Halle zu und trifft schließlich auf erstgenannten Feldweg.

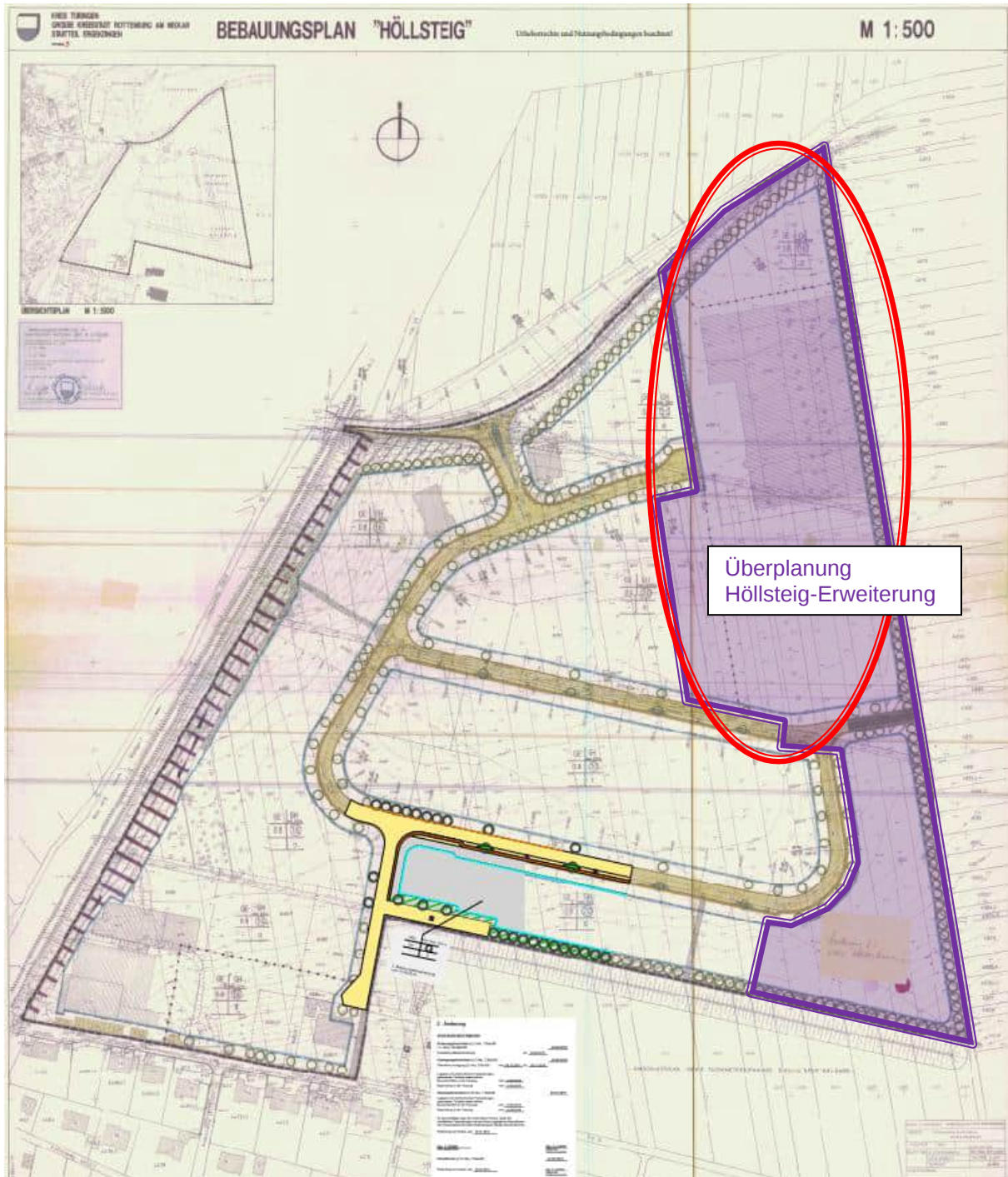
Die beiden Kreuzungsbereiche K 6939/ Mercedesstraße (im Norden) und Carl-Zeiss-Straße/ Junghansring (im Südwesten) sehen bereits Straßenanschlüsse vor.

3.5 Schutzgebiete, Gewässer

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Hailfingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg in der Zone IIIB.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet (vgl. Teil A, 3.3) überlagert den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig“ lediglich im Kreuzungsbereich am Junghansring. Etwaige weitere Überschneidungen der beiden Geltungsbereiche wurden seinerzeit mit Aufstellung des Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung“ überplant.



Planzeichnung Bebauungsplan „Höllsteig“, rechtsverbindlich seit: 15.02.1990, einschließlich der 2. Änderung

Den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig-Erweiterung“ überplant das Plangebiet im Westen. (siehe Planzeichnung).

Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich „Höllsteig-Erweiterung“ angrenzende Ackerfläche (vgl. Teil A, 2.2) liegt bislang außerhalb qualifizierter Bebauungspläne bzw. im Außenbereich.



Planzeichnung Bebauungsplan „Höllsteig - Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 05.02.1999

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Höllsteig – 2. Erweiterung“ in Ergenzingen erfolgt über ein umfassendes Verfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts. Zum Erreichen der nachfolgenden städtebaulichen Ziele (s. Teil A, Kap. 7) ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ aufzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ergebnisse der Untersuchungen/Gutachten sind zu beachten und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Erkundungen zu vervollständigen. Die Gutachten können beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

6.1 Artenschutz¹

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im Jahr 2017 und ergänzend 2022 und 2023 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Nach § 44 BNatSchG sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Gutachten 1 (2163569)

Methodik des Gutachtens

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebietes wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen am Standort einschließlich seines Umfeldes anhand von Datenrecherchen und Geländebegehung am 17.03.2017 und anhand der sieben Begehungen im Zeitraum von März bis einschließlich Juni 2017 zur avifaunistischen Kartierung verifiziert. Darauf basierte die artenschutzrechtliche Prüfung für die relevanten Arten, d.h. für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und vertieft für die europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützten Arten). Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden daraus abgeleitet.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Das Gewerbegebiet „Höllsteig“ in Ergenzingen soll erweitert werden. Zur Aufnahme der artenschutzrechtlich relevanten Habitatstrukturen innerhalb der Erweiterungsfläche wurde im Frühjahr eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Relevanzprüfung.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Höllsteig“, südlich der Kreisstraße K 6939. Die insgesamt ca. 7,3 ha große Fläche wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet wird in West-Ost-Richtung von einem Fahrweg durchzogen, weitere Wege befinden sich am südlichen und westlichen Rand des Gebiets. Die Wege

¹ Erweiterung Gewerbegebiet „Höllsteig“, Rottenburg-Ergenzingen – Fachbeitrag Artenschutz – Gutachten Nr. 2163569, HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 19.02.2018; Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“, Rottenburg am Neckar – Ergenzingen; - Artenschutzrechtliche Untersuchung -, Gutachten Nr. 2214715(2), HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 16.08.2023

werden von schmalen Grassäumen begleitet. Am westlichen Rand des Gebiets wurde ein Holzlagerplatz angelegt, auf dem die abgelagerten Hölzer auch bearbeitet werden.

Aufgrund der vorliegenden Lebensraumbedingungen konnte ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Nach den Ergebnissen der daraufhin 2017 durchgeführten Brutvogelkartierung brütete die Feldlerche mit zwei Revieren im Gebiet; weitere Feldlerchen brüteten innerhalb der angrenzenden Feldflur. Sonstige Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten war nicht zu erwarten.

Bei einer Erschließung und Bebauung des Gebiets gehen die landwirtschaftlichen Flächen verloren. Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge von Baufeldbereinigung bzw. Erschließung und Bebauung unabsichtlich die Gelege der dort brütenden Feldlerche zerstört bzw. die Entwicklungsstadien der Art getötet oder verletzt werden können (Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG). Zudem werden die beiden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der im Gebiet brütenden Feldlerche entfernt. Da auch im Umfeld Feldlerchen brüten, stehen keine adäquaten Ersatzmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung (Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG).

Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Abriss und Baufeldbereinigung sollten grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel liegt. Geeignet ist der gesetzlich festgesetzte Zeitraum zwischen Oktober und Februar (§ 39 BNatSchG).
- Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind diese Flächen dann offen zu halten, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter, z. B. für die Feldlerche, auszuschließen. Vegetationslose oder mit sehr niedriger Vegetation bewachsene Flächen bieten kein geeignetes Bruthabitat für diese Vogelarten.
- Zum Ausgleich der entfallenden beiden Reviere der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen durchzuführen, durch Aufwertung des Nahrungsangebots und des Brutplatzpotenzials, möglichst in Kombination beider Maßnahmentypen. Die CEF-Maßnahmen sind im Vorgriff auf die Maßnahmen durchzuführen und müssen bis zum Beginn der auf den Verlust folgenden Brutzeit funktionsfähig sein.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Gutachten 2 (2214715(2))

Wesentliche Grundlage o.g. Gutachten

Abschließend wird, unter Berücksichtigung der Vorhabenwirkungen, das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ermittelt, um daraus planerische Konsequenzen und weiteres Vorgehen ableiten zu können. Dabei werden Möglichkeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände berücksichtigt.

Die zur Ermittlung der vorhandenen Habitatstrukturen erforderlichen Geländebegehungen wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Oktober 2021 durchgeführt. Relevante Nutzungsstrukturen wurden erfasst, fotografisch dokumentiert und nach ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte, Nahrungsraum oder sonstigem relevantem Element für die genannten Arten bewertet.

Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten sind weitere Prüfschritte erforderlich, welche im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt wurden. Im vorliegenden Fall erfolgten ergänzende bzw. vertiefte Untersuchungen für die Arten(-gruppen) Vögel, Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Dicke Trespe (*Bromus grossus*). Zur Erfassung der Vogelarten wurden acht Begehungen im Zeitraum von März bis einschließlich Juni 2022 durchgeführt. Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen. Zur Erfassung der Reptilien wurden sieben Begehungen im Zeitraum von April bis einschließlich September 2022 bei günstigen Witterungsverhältnissen durchgeführt.

Zusammenfassung

Das am Ostrand des Rottenburger Stadtteils Ergenzingen gelegene Gewerbegebiet „Höllsteig“ soll über eine 2. Erweiterung weiterentwickelt werden. Dazu werden auch an den bisherigen Gebäudebestand angrenzende und bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflächen in Anspruch genommen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden im vorliegenden Fall im Rahmen einer zweistufigen artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials auf den von der Planung betroffenen Flächen wurden im Oktober 2021 durchgeführt. Diese bildeten die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG. Für Brutvogelarten, Zauneidechse und das Ackerwildgras Dicke Trespe, für welche eine potenzielle Betroffenheit durch das Vorhaben nach den im Jahr 2021 durchgeführten Erstbegehungen noch nicht abschließend beurteilt werden konnte, erfolgten in den Jahren 2022 und 2023 ergänzende bzw. vertiefte Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Für alle anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte die artenschutzrechtliche Bewertung im Rahmen einer Relevanzprüfung.

Danach stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Höllsteig - 2. Erweiterung“ einen (Teil-) Lebensraum für unterschiedliche Vogelarten dar. Die Zauneidechse sowie die Dicke Trespe konnte im Zuge der Untersuchungen innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen werden. Auch ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten(-gruppen) ist auf Grundlage der erfolgten Untersuchungen nicht zu erwarten.

Auf Grundlage dessen ergeben sich nachfolgend dargestellte Empfehlungen und notwendige Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG:

Vögel:

- Die Baufeldfreimachung, in diesem Falle die Rodung von Gehölzen sowie das Abschieben des Oberbodens, muss zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln in einem geeigneten Zeitraum (Anfang Oktober bis Ende Februar), außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchgeführt werden.
- Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden.
- Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind im näheren Umfeld des Plangebiets Schwarbrachen oder mehrjährige Blühstreifen im Umfang von insgesamt 0,2 ha (2.000 m²) in Form von etwa 10 m breiten Streifen anzulegen.

Des Weiteren wird für das Plangebiet der Einsatz von Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln empfohlen.

Die Notwendigkeit weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen, insbesondere für die Artengruppe der Fledermäuse, hängt innerhalb des Plangebiets weitgehend von der Planung im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals ab.

6.2 Geotechnischer Bericht²

Das Untersuchungskonzept sieht eine Kombination aus Rammsondierungen und Ramm-/Rotationskernbohrungen vor. Rammsondierungen erreichen in felsigem Untergrund ihre Rammbarkeitsgrenze, sodass eine ausreichende Erkundungstiefe unter Umständen nicht erreicht wird. Um den direkten Aufschluss und eine Probenahme auch der tieferen Boden- bzw. felsigen Schichten zu ermöglichen, sollten die Rammsondierungen durch die felsgängigen Ramm-/Rotationskernbohrungen ergänzt werden.

Erkundet wird das Niveau des Übergangs von den Deckschichten und aufgewitterten Lockerböden (Lösslehm, Verwitterungslehm) zum festen bzw. felsigen Festgestein der Erfurt-Formation kuE und die Beschaffenheit der überlagernden Deckschichten.

Zur Ermittlung der Durchlässigkeit der unterschiedlichen Bodenschichten wurde auf der, zur späteren Versickerung bzw. Regenwasserrückhaltung vorgesehenen Fläche die Herstellung von Schürfgruben und die Durchführung von Versickerungsversuchen vorgesehen.

Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Erschließung des Gewerbegebiets „Höllsteig II“ in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen. Die HPC AG, Standort Rottenburg am Neckar, wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens zur Erschließungsplanung beauftragt.

Die ca. 9 ha große Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ergenzingen soll als Bauland für Gewerbe erschlossen werden. Das Baufeld liegt auf ca. +470 bis +478 m ü. NHN, fällt leicht nach SSE ein und wird bisher landwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Zur Baugrunderkundung wurden 3 Ramm- und Rotationskernbohrungen und 3 Rammsondierungen abgeteuft, sowie 3 Schürfgruben hergestellt. Der Untergrund im Baufeld gliedert sich in bindige Deckschichten (Löss- und Verwitterungslehm, zu Boden verwitterter Tonmergelstein) und felsige Lagen (Tonmergel- und Dolomitstein) der Erfurt-Formation. Die Deckschichten reichen bis ca. 2 – 3 m u. GOK, die Schichten der Erfurt-Formation mind. bis zur Erkundungstiefe in 6 m u. GOK. Die Deckschichtmächtigkeit bis zum Muschelkalk beträgt ca. 16 m.

Grundwasser wurde in einer Bohrung bei 4,5 m u. GOK angetroffen. Ein zusammenhängen der Grundwasserspiegel wurde nicht festgestellt. Versickerungsversuche zeigten, dass eine zur Versickerung ausreichend hohe Durchlässigkeit in den verwitterten Schichten der Erfurt-Formation (Tiefen > ca. 3 m u. GOK) erreicht werden kann. Die Durchlässigkeiten der bindigen Deckschichten sind als sehr gering einzustufen, wodurch es in diesem Bereich zu aufstauendem Sicker- und Schichtwasser kommen kann.

² Erschließung Gewerbegebiet „Höllsteig II“, Rottenburg-Ergenzingen – Geotechnischer Bericht – Gutachten Nr. 2214674(1b), HPC AG, Rottenburg am Neckar vom 12.04.2022

Orientierende abfallrechtliche Untersuchungen an Mischproben der bindigen Deckschichten und der verwitterten Felslagen der Erfurt-Formation ergaben für die Deckschichten die Zuordnung Z0* und für die verwitterten Felslagen Z0 nach VwV Boden BW.

Gräben können bis max. 5 m offen geböscht und mittels Verbauplatten gesichert werden. Beim Aushub kann es zu Mehrmengen, vor allem durch feste Dolomitsteinlagen kommen. Kanalleitungen können bei mindestens steif (-halbester) Sohle oder anstehendem Fels in der Sohle mit einer Bettung vom Typ 1 nach DIN EN 1610 ohne zusätzliche Maßnahmen hergestellt werden. Bei unzureichenden bzw. heterogenen Tragfähigkeiten des Untergrunds ist ein Bodenaustausch nötig.

Das Erdplanum für den Straßenoberbau ist voraussichtlich nicht ausreichend tragfähig. Das Planum sollte nach Herstellung durch Tragfähigkeitsuntersuchungen geprüft, und bei Nichteinhaltung der Anforderungen, verbessert oder ausgetauscht werden. Die Mindestmächtigkeit für einen frostsicheren Aufbau beträgt 65 cm, für Rad- und Gehwege ≥ 30 cm.

Die Gründung von Bauwerken ist über vertiefte Einzel-/Streifenfundamente oder eine elastisch gebettete Bodenplatte möglich. Bauwerke sind bei Einbindung in gering durchlässige Schichten mit Sicherheitsdrainagen oder durch entsprechende Abdichtung vor drückendem Wasser und aufstauendem Sickerwasser zu schützen.

Das vorliegende Baugrundgutachten ist ein Übersichtsgutachten für die Erschließung des Gewerbegebiets „Höllsteig II“. Für einzelne Bauvorhaben sind im Rahmen objektbezogener Untersuchungen die technisch erforderlichen und wirtschaftlich darstellbaren Gründungsmaßnahmen festzulegen.

6.3 Analyse zur Ansiedlung / Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebs³

Die imakomm AKADEMIE hat bis März 2024 eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse aufgestellt und prognostiziert, wie die geplante Ansiedlung bzw. Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) aus dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ in das Plangebiet (s. Teil A, Kap. 8.1, S. 25) die zentralen Versorgungsgebiete und Nahversorgungsstrukturen in Ergenzingen und im Umland beeinflussen kann.

Zentrale Ergebnisse

Folgende Standortentwicklung ist vorgesehen:

- Lebensmitteldiscounter ca. 1.206 m² Verkaufsfläche
- Backshop (mit Café) ca. 133 m² Nutzfläche*
- Gesamtvorhaben: ca. 1.339 m²

* Nutzfläche = Gesamtfläche inkl. Vorbereitungsfläche, Verkaufsfläche und Gastraum ca. 133 m² (zzgl. ca. 60 m² gastronomische Außenflächen), davon sind noch Nebenflächen abzuziehen. Nebenfläche = nicht vom Kunden zugängliche / durch Türen abgetrennte Fläche inkl. Toilettenbereich.

³ Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Erweiterungsvorhaben Lebensmitteldiscounter, imakomm AKADEMIE, Rottenburg am Neckar, März 2024

Es erfolgt eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien [Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie hinsichtlich § 11 Abs. 3 BauNVO] nach Landesentwicklungsplan sowie gemäß Regionalplan.

Im Rahmen der gutachterlichen Prüfung ist festzustellen, dass bei einer Belegung der Gesamtfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (ohne Randsortimente, damit hypothetisches Szenario) das Kongruenzgebot nicht mehr eingehalten werden kann. Daher erfolgt im Rahmen einer sogenannten Sensitivitätsanalyse eine Ermittlung der maximal möglichen raumordnerisch noch verträglichen Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Auf dieser Basis kann dann die Gesamtfläche des Vorhabens (angesetzt 10% Randsortiment) ermittelt werden.

Im Ergebnis erfolgte damit eine Prüfung folgender Nutzungen und Verkaufsflächen:

- Lebensmitteldiscounter bis zu 1.215 m² (inkl. Randsortimente)
davon Nahrungs- und Genussmittel: bis zu 1.095 m² (Grenzwert)
- Backshop (mit Café) bis zu 200 m² (Einzelhandels- und Gastrofläche**)

** Im Rahmen der Bewertung des Backshops erfolgt eine Bewertung des Vorhabens anhand der zu erwartenden Umsätze für einen Backshop mit Café an einem gut frequentierten Standort durch einen Pauschalumsatz [...].

In Summe ist damit das Gesamtvorhaben wie ursprünglich geplant mit einer Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter mit 1.206 m² darstellbar, soweit eine Beschränkung der Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Bebauungsplan erfolgt.

Integrationsgebot:

Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot für den Standort „Höllsteig – 2. Erweiterung“ in Rottenburg-Ergenzingen eine besondere Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:

- keine städtebaulichen und verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten,
- vorhandene verkehrliche Erschließung (PKW-, ÖPNV- und Fuß/Radverkehr) kann genutzt werden,
- tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit über bestehende Fußwege von Wohngebieten
- Verlagerung des Lebensmitteldiscounters führt zu einer Wiedernutzung eines im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gemäß den Zielen der Raumordnung. Der neue Standort liegt außerhalb des ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Damit handelt es sich klar um eine raumordnerische Verbesserung.

Konzentrationsgebot:

Das Konzentrationsgebot wird für die geplante Neuansiedlung (Verlagerung mit Erweiterung) eines Lebensmitteldiscounters klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.

Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben am Standort Rottenburg am Neckar mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilskonzept formal und faktisch eingehalten. Es stammen ca. 70-71% der Umsätze aus dem Nahbereich von Rottenburg am Neckar.

Beeinträchtigungsverbot:

Für den Stadtteil Ergenzingen der Stadt Rottenburg am Neckar sind wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Lebensmittel zu erwarten. Die Umverteilungen bewegen sich aber bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das geplante Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für einzelne Standorte werden die Auswirkungen ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen. Die Ortsmitte und bestehende Nahversorgungsanlagen werden nicht gefährdet.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie im weiteren Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.

Ergebnis:

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Umsetzung des geplanten Vorhabens am Standort „Höllsteig – 2. Erweiterung“ im Stadtteil Ergenzingen.

Die gutachterliche Empfehlung, die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel durch eine textliche Festsetzung zahlenmäßig zu beschränken, ist im geplanten Gewerbegebiet (GE) rechtlich nicht gesichert. Die Beschränkung soll vielmehr durch enge Baugrenzen sowie einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber bzw. späteren Eigentümer gesichert werden (vgl. Teil A, 8.1).

6.4 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung⁴

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W hat im Jahr 2018 eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, bei der (auch) alle Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans untersucht worden sind. Diese Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ ergeben und für die neu zu bebauenden Flurstücke die Freigabe erteilt.

6.5 Schalltechnische Stellungnahme⁵

Das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS hat 2019 eine schallschutztechnische Stellungnahme für die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erstellt und folgende Einschätzungen bzw. Empfehlungen ausgesprochen:

⁴ Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung, Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stuttgart vom 22.10.2018

⁵ Lärmschutz „Höllsteig – 2. Erweiterung“, Rottenburg-Ergenzingen, Schalltechnische Stellungnahme, ISIS, Riedlingen vom 03.12.2019

„Aufgrund der beschriebenen örtlichen Gegebenheiten ist der Erweiterung des Gewerbegebiets zunächst kein signifikantes Konfliktpotenzial zuzuordnen. Es wird jedoch empfohlen, bei potenziell störenden Betrieben, mit hoher Lärmentwicklung im Freien und mit Nachtarbeit, eine Schallimmissionsprognose einzufordern, die nachweist, dass durch den Betrieb keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft verursacht werden und der von den Anlagen verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist.“

Insgesamt werden zwei schalltechnische Festsetzungen vorgeschlagen:

„Potentiell störende Betriebe, insbesondere mit hoher Lärmentwicklung im Freien und mit Nachtarbeit, müssen nachweisen, dass sie die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm [...] in den Zeitbereichen tags und nachts erfüllen. Beim Nachweis nach TA-Lärm [...] sind gegebenenfalls auch schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets (zum Beispiel Betriebsinhaberwohnungen) und die Vorbelastung durch andere Betriebe zu berücksichtigen. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreiten des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.“

„Zum Schutz der Wohn- Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Verkehrslärm sind die technischen Baubestimmungen (VwVtB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109.2: 2016-07 zu beachten [...]. Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.“

Beide Vorschläge wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Oberstes städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken. Rottenburg am Neckar und insbesondere auch der Stadtteil Ergenzingen wollen kleinen und mittelständischen Unternehmen Möglichkeiten zur Ansiedlung und Entwicklung bieten. Die Anbindung des Standorts an das (überregionale) Straßenverkehrsnetz ist ausgezeichnet und die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken seit Jahren hoch. Die Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Bestand ist hingegen gering.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung neuer sowie Neuordnung bestehender Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe geschaffen und gleichzeitig soll die Erschließungssituation optimiert werden. Eine zweite Zufahrt soll das Gewerbegebiet „Höllsteig“ und insbesondere den Bereich der geplanten Gebietserweiterung im Nordosten an die Kreisstraße 6939 und den bestehenden Kreisverkehr anbinden.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung

- Schaffung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken
- Flächenrecycling bzw. Neuordnung des ehemaligen Dräxlmaier-Areals
- Flächenminimierte Erschließung
- Schaffung einer zweiten Verkehrsanbindung (Ringschluss)
- Entwicklung eines neuen Siedlungsrandes
- Schaffung einer Ortsrandbegrünung

7.2 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung

Das Hauptaugenmerk der städtebaulichen Konzeption und verkehrlichen Erschließung liegt auf flexibel einteilbaren, angemessen zugeschnittenen und variabel nutzbaren Gewerbegrundstücken für kleine und mittlere Betriebe (ca. 2.000 – 3.000 m² Grundstücksfläche) sowie einer flächeneffizienten Erschließung. Im südlichsten Teilbereich orientieren sich städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung zudem am Entwässerungskonzept (s. Teil A, Kap. 7.3). Aufgrund der Topographie und Lage im Übergang zur freien Landschaft ist dort das notwendige Sickerbecken vorgesehen. Im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals muss vorerst der Bestandsschutz gewahrt werden, d.h. die vorhandenen baulichen Anlagen können entsprechend ihrer bestandskräftigen Genehmigungen entsprechend genutzt werden. Die Konzeption sieht aber bereits eine kleinteilige Weiterentwicklung und die Einbindung der Potenzialfläche in die bestehende und zukünftige Umgebungsbebauung vor. Ergänzend dazu soll auf Plangrundstück Nr. 19 südwestlich des Kreisverkehrs die Betriebsverlagerung eines genehmigten, großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit zentren- bzw. innenstadtrelevanten Hauptsortimenten aus dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ (Mercedesstr. 36) ermöglicht werden (s. Teil A, Kap. 8.1, S. 25).

Die äußere Erschließung der geplanten Gebietserweiterung erfolgt über die Kreisstraße K 6939. Im Inneren verläuft eine neue Erschließungsstraße in Verlängerung der Mercedesstraße vom bestehenden Kreisverkehr aus nach Süden und biegt schließlich nach Westen ab, um an den Junghansring bzw. die Carl-Zeiss-Straße anzuschließen. Dadurch verfügt das Gewerbegebiet „Höllsteig“ künftig über zwei Zufahrtsmöglichkeiten (Ringerschließung). Die südlichen Bauflächen werden über eine Stichstraße / Verlängerung der Planstraße A mit einem Wendehammer erschlossen. Bei einer etwaigen 3. Gebietserweiterung kann dieser als Straßenanschluss dienen und teilweise um- bzw. rückgebaut werden.

Ein weiterer zentraler Bestandteil der Konzeption sind die drei begrünten Verkehrs- und zugleich Multifunktionsflächen bzw. „Parktaschen“ im Nordosten, in der Mitte und im Südosten des Plangebiets. Diese Flächen sind so konzipiert und angeordnet, dass sie im Fall der angestrebten Neuordnung des ehemaligen Dräxlmaier-Areals oder zwecks einer etwaigen späteren Gebietserweiterung nach Osten geeignete Anknüpfungspunkte darstellen und zu Straßenverkehrsflächen ausgebaut werden können. Auf den Straßenflächen selbst sind hingegen keine Parkplätze als Längsparker vorgesehen.

Gründe hierfür sind, dass vorrangig auf den Gewerbegrundstücken geparkt und Bäume vor dem Anfahren und resultierenden Schäden insbesondere durch Lkw geschützt werden sollen. Baumpflanzungen und öffentliche Pkw-Parkplätze konzentrieren sich daher auf die Verkehrs- bzw. Multifunktionsflächen im Bereich der drei möglichen Straßenanschlüsse. Ergänzt durch weitere ausgesuchte Baumstandorte kann so in regelmäßigen Abständen eine wahrnehmbare



Städtebauliche Konzeption „Höllsteig – 2. Erweiterung“

Begrünung entlang des Straßenraums sichergestellt werden. Im Bereich der Eckgrundstücke sind die Standorte so gewählt, dass die Bäume stadträumlich in Erscheinung treten können ohne die Sichtverhältnisse in den Straßenmündungen dabei wesentlich zu beeinträchtigen.

Der Straßenausbau wird sich zunächst auf die Planstraßen A und B, den Wendehammer im Süden sowie die „Parktaschen“ in der Mitte und im Südosten des Plangebiets beschränken. Die Planstraßen C und D können dann realisiert werden, wenn sich die Eigentumsverhältnisse im ehemaligen Dräxlmaier-Areal ändern. Die „Parktasche“ / mögliche Straßenabzweigung im Nordosten soll eventuell vorerst nur provisorisch hergestellt und in einfacher Ausführung befestigt werden. Geplant ist jedoch, dass bereits im ersten Ausbauschnitt alle Bäume im Straßenraum und insbesondere im Bereich möglicher Straßenanschlüsse angepflanzt werden.

Zur flächendeckenden ÖPNV-Anbindung sind im Planbereich zwei Bushaltestellen geplant. Eine befindet sich im Norden am bestehenden Kreisverkehr, die andere liegt im südlichen Bereich im Übergang zur Carl-Zeiss-Straße / Junghansring.

Der bestehende Wirtschaftsweg östlich der Fabrikhalle bleibt ebenso erhalten wie die parallel dazu verlaufende Baumreihe, welche künftig in nördlicher und südlicher Richtung durch Neupflanzungen fortgeführt werden soll. Ergänzend sind entlang des östlichen Wegrands Heckenpflanzungen vorgesehen. Durch die begleitenden Grünstrukturen wird die Gebietserweiterung gegliedert und außerdem zu einer Vernetzung der Vegetation und zu einer gestalterischen Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche beigetragen. Schließlich sollen außerdem auch die Randbereiche von Grundstücken in Richtung der Kreisstraße und der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Hecken begrünt werden, um eine umlaufende Ortsrandbegrünung auszubilden.

Die Bestimmungen hinsichtlich zulässiger Dachformen und -neigung sowie der maximalen Höhenentwicklung künftig zulässiger Gewerbebauten orientieren sich am Bestandsgebiet, damit die geplante Entwicklung den Duktus der bestehenden Bebauung fortführt.

7.3 Entwässerungskonzeption

Aufgrund der topographischen Verhältnisse bzw. der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds werden im Plangebiet zwei verschiedene Entwässerungssysteme angewendet: Ein Teilgebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden, ein anderes Teilgebiet im modifizierten Trennsystem.

Modifiziertes Mischsystem

Die Entwässerung im nördlichen Teil des Plangebiets (zwischen K 6939 und Straßenanschluss Carl-Zeiss-Straße / Planstraße B) erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem. Das Gebiet wird über zwei separate Kanäle entwässert, einen Regenwasserkanal und einen Mischwasserkanal. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt über den Regenwasserkanal in das Sickerbecken (im südlichsten Bereich des Plangebiets) zur Versickerung über die belebte Bodenzone abgeleitet. Die Niederschlagswasserabflüsse der Hof- und Verkehrsflächen werden zusammen mit dem häuslichen / betrieblichen Schmutzwasser in einem Mischwasserkanal, welcher an den bestehenden Mischwasserkanal in der Carl-Zeiss-Straße angeschlossen wird, abgeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Modifiziertes Trennsystem

Die Entwässerung im südlichen Teil des Plangebiets (südlich Planstraße B) erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. In diesem Teilgebiet werden zwei separate Regenwasserkanäle sowie ein Schmutzwasserkanal zur Entwässerung angelegt. Der Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird über den Regenwasserkanal aus dem modifizierten Mischsystem zur Versickerung über die belebte Bodenzone in das Sickerbecken abgeleitet. Der Niederschlagswasserabfluss der Hof- und Verkehrsflächen ist verunreinigt und muss vor der Versickerung im Sickerbecken einer Regenwasserbehandlung unterzogen werden. Deshalb wird der Abfluss der Hof- und Verkehrsflächen über einen zweiten Regenwasserkanal durch eine Regenwasserbehandlungsanlage geleitet und erst dann in das Sickerbecken geführt. Das häusliche / betriebliche Schmutzwasser wird über einen extra Schmutzwasserkanal, welcher in den Mischwasserkanal südlich des Seltenbachs anschließt, aus dem Gebiet geleitet.

Erweiterungsmöglichkeit

Über ein Leitungsrecht im Osten soll sichergestellt werden, dass eine mögliche 3. Erweiterung des Gewerbegebiets an den Mischwasserkanal im Plangebiet angeschlossen werden könnte. Die Entwässerung einer potenziellen 3. Gebietserweiterung kann dann analog zum Plangebiet ebenfalls im nördlichen Teil mittels modifiziertem Mischsystem und im südlichen Teil mittels modifiziertem Trennsystem erfolgen.

7.4 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Erhebliche, d. h. schwerwiegende Auswirkungen bringen vor allem die Bebauung und die Herstellung von Straßen mit sich.

Angesichts der Überlagerung des Großteils des Plangebiets mit dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ (GRZ 0,8), im Bereich dessen im Zuge der Planung keine zusätzliche Versiegelung anzunehmen ist, wird lediglich im Bereich der nordöstlichen Erweiterungsfläche eine Neuversiegelung im Umfang von ca. 2,2 ha erwartet.

Für die Betriebe, die sich zukünftig im Plangebiet ansiedeln, gelten Beschränkungen hinsichtlich der Emission von Lärm und Schadstoffen, die sich über die Luft verbreiten. Das Wohnen im Gebiet ist nur eingeschränkt zulässig. Diese Vorgaben dienen dem Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen für Mensch, Ökosysteme und der Vegetation.

Zur weiteren Vermeidung sowie zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan entsprechende Nutzungen und Maßnahmen fest. Besonders wirkungsvoll ist die Begrünung von Dächern und Fassaden von Gebäuden.

Die Begrünung von Dachflächen wirkt schutzgutübergreifend für Tier- und Pflanzenarten, Boden, Klima und das Landschaftsbild; darüber hinaus wirken Gründächer als Retentionsflächen. Ausgleichend wirken zudem die geplante Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksränder sowie die Pflanzung von Einzelbäumen. Genannte Maßnahmen führen zudem zu einer gewissen Strukturierung des Gewerbegebiets.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt. Mithilfe dieser Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1-4 BNatSchG vermieden werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen zum Teil ausgeglichen werden. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von insgesamt 91.048 Ökopunkten. Dieses wird über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen. Als Maßnahme des Ökokontos wird dem Bebauungsplan die Ausweisung zweier Waldrefugien zugeordnet. Konkret werden die generierten Ökopunkte durch zwei Waldrefugien am östlichen Rand des Stadtwalds auf Flst. Nr. 8941/12 (Gemarkung Rottenburg) beglichen). Hierbei handelt es sich um das Waldrefugium 19, durch welches insgesamt 60.952 Ökopunkte generiert wurden, sowie um das Waldrefugium 21, welches insgesamt 67.950 Ökopunkte erbrachte. Waldrefugium 19 wird für das Vorhaben „Höllsteig – 2. Erweiterung“ vollständig (60.952 Ökopunkte) und Waldrefugium 21 in Teilen (5.216 Ökopunkte) angerechnet. Die bei Waldrefugium 21 verbleibenden 62.734 Ökopunkte können für weitere Vorhaben der Stadt Rottenburg am Neckar verwendet werden.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung steht und fällt mit den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch ein Umwelt-Monitoring soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil B der Begründung) wird verwiesen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Insgesamt orientieren sich die planungs- sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wesentlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Höllsteig, 2. Änderung“, „Höllsteig-Erweiterung“, „Gewerbepark Ergenzingen-Ost, 3. Änderung“ und „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten, nachfolgend aufgeführten Nutzungen mit der Einschränkung, dass Einzelhandelsbetriebe (allgemein) nicht zulässig sind bzw. nur ausnahmsweise im GE * zugelassen werden können:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die Festsetzungen bezwecken die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und dies insbesondere in den Branchen produzierendes Gewerbe / Handwerk, wo der Bedarf besonders hoch ist (s. Kap. 2.3 Gewerbeflächenbedarf). Gleichzeitig soll sich der vorherrschende Gebietscharakter / die überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur des Gewerbegebiets „Höllsteig“ im Bereich der geplanten Gebietserweiterung fortsetzen. Dementsprechend wird die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen reglementiert.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da das Plangebiet vorrangig für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe / Handwerk zur Verfügung stehen soll. Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 bis 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Potenziell störende Betriebe müssen mittels einer Schallimmissionsprognose nachweisen, dass durch sie keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen im Plangebiet oder der Nachbarschaft verursacht werden.

Einzelhandelsbetriebe sind mit dem beabsichtigten Gebietscharakter sowie Brachenschwerpunkt ebenfalls nicht vereinbar und deshalb im Großteil des Geltungsbereichs (GE) unzulässig. Es gelten jedoch Ausnahmemöglichkeiten für bestimmte Einzelhandelsnutzungen (sog. „Handwerkerprivileg“) sowie für einen begrenzten Bereiche im Norden (GE *): Auf allen Bauflächen kann ausnahmsweise eine Verkaufstätigkeit von im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen werden. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß der Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln.

Tabelle 6: Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb

(a) Typischerweise zentrenrelevante Sortimente**)	(b) Typischerweise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente *) und **).	(c) Typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente	(d) I. d. R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll
Kleinteilige Baby- / Kinderartikel	Lebensmittel	Möbel	Teppiche (ohne Teppichböden)
Kunst / Antiquitäten	Apothekerwaren	Bau-, Heimwerker- / Gartenbedarf	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixergeräte)	Getränke	Sonstige großsteilige Sortimente wie Boote, Autos / Zubehör, Heizungen / Kamine / (Kachel-) Öfen, Teppichböden	Großsteilige Baby- / Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Genussmittel, Tabakwaren		Großsteilige Sportartikel / Sportgeräte (bspw. Fahrräder)
Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel			Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation			Großsteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner)
Foto / Optik			
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe			
Musikalienhandel			
Uhren / Schmuck			
Spielwaren, kleinteilige Sportartikel			
Blumen			
Haushaltswaren			

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011: Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb, angepasst gemäß den Beschlüssen der Verbandsversammlung: Getränke sind auch gemäß Einzelhandelserlass nahversorgungsrelevant. Drogeriewaren sind zentrenrelevant.

*) Bei diesen Sortimenten gelten Ausnahmeregelungen gemäß Leitidee 4 reZuM NA und PS 2.4.3.2 Z (4)

**) Übernommen aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, teilweise ergänzt/konkretisiert.

Auszug aus dem Textteil zum Regionalplan Neckar-Alb 2013, S. 52

Diese Ausnahme soll zusätzlich bzw. in Ergänzung zur Produktion einen Direkt-Verkauf der lokal produzierten Waren ermöglichen, was das Verkehrsaufkommen durch den Transport und den Bedarf nach Lagerfläche (andernorts) reduziert.

Im Gewerbegebiet GE * können ausnahmsweise Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zugelassen werden. Die Ausnahme gilt dementsprechend lediglich für eine größere Baufläche südwestlich des Kreisverkehrs an der K 6939. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel in einem Gewerbegebiet ist eine betriebliche oder städtebauliche Atypik. Letztere liegt vor: Auf der Baufläche südwestlich des Kreisverkehrs (Plangrundstück Nr. 19) soll die Betriebsverlagerung eines genehmigten, großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit zentren- bzw. innenstadtrelevanten Hauptsortimenten aus dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ (Mercedesstr. 36) ermöglicht werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine Neuansiedlung im eigentlichen Sinn, sondern um eine lokale Standortverlagerung (und Betriebsvergrößerung um knapp 300 m² Verkaufsfläche). Auch deshalb soll kein Sondergebiet ausgewiesen werden.

Grund für die Verlagerung des Discountmarkts ist die Optimierung der Produktionsabläufe des unmittelbar angrenzenden Großbetriebs. Die dadurch „gewonnene“ Grundstücksfläche sichert den Fortbestand dieses Betriebes und unterstützt somit die bedarfsgerechte Umstrukturierung im Bestand. Der bisherige Standort ist im Regionalplan als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Ergenzingen-Ost“ (VRG) vorgesehen und steht dem entgegen. Die Verlagerung eröffnet daher die Möglichkeit für eine raumordnerische Verbesserung. Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung für diese Betriebsverlagerung, wird eine zeitlich vorgelagerte Verzichtserklärung des Eigentümers / Betreibers für sich und seine Rechtsnachfolger (in Form einer Baulast) zur weiteren Nutzung als Einzelhandelsbetrieb am jetzigen Standort, der Eigentümer hat dem Vorgehen bereits zugestimmt. So soll sichergestellt werden, dass die Fläche fortan dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung steht. Die erforderlichen Vereinbarungen für den Grundstückstausch sollen unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans getroffen werden.

Eine weitere Voraussetzung für die geplante Betriebsverlagerung ist, dass keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Ergenzingen und im Umland resultieren. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse prognostiziert diesbezüglich nur unwesentlichen Auswirkungen, sofern die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel beschränkt wird. Die Beschränkung soll durch enge Baugrenzen sowie einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber bzw. späteren Eigentümer gesichert werden. Eine etwaige spätere Betriebserweiterung wird dadurch ausgeschlossen. Eine textliche Festsetzung in Form einer Obergrenze ist in einem Gewerbegebiet (GE) rechtlich nicht möglich.

Das Plangrundstück Nr. 19 steht demnach nicht allgemein, sondern nur für den konkret geplanten Lebensmitteleinzel zur Verfügung. Sollte der Betrieb später eingestellt werden, soll die Baugenehmigung automatisch erlöschen.

Auch städtebaulich ist der Standort am Kreisverkehr als Randlage neben dem gewachsenen Gewerbegebiet „Höllsteig“ und am Ortseingang für einen Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich besser geeignet als die nicht integrierte Lage im Gewerbepark Ergenzingen-Ost. Durch die Betriebsverlagerung rückt der Discountmarkt näher an die Ortsmitte und ist dadurch für die Einwohner insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem Bus (geplante Haltestelle am Kreisverkehr) deutlich besser zu erreichen und letztlich auch besser sichtbar.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Bauflächen im Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO und ermöglicht eine flächeneffiziente Bebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern und eine Höhenlage als (unteren) Bezugspunkt für diese Gebäudehöhe festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist jeweils das vorhandene Geländeniveau in der Grundstücksmitte.

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Gewerbegebiete und begrenzt die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Bauflächen gleichermaßen auf 10,00 m. In Anhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsart / Betriebsform soll dadurch eine flächeneffiziente Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (oder Gebäudeteilen) ermöglicht werden.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist auch dem Artenschutz geschuldet (Feldlerche), um die Kulissenwirkung auf eine noch verträgliche Höhe für Gewerbeansiedlungen festzuschreiben.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bauflächen sind durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen definiert. Wie im Bebauungsplan „Höllsteig“ werden zumeist großflächige Baufenster festgesetzt, die je nach Bauanfrage / Gewerbebranche flexibel einteilbar bzw. nutzbar sind. Vorgesehen sind Baugrundstücke mit ca. 2.000 – 3.000 m² Grundstücksfläche, entsprechend der örtlichen Nachfrage.

Auf dem Plangrundstück Nr. 19 im Norden orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen eng an der konkreten Planung zur Verlagerung eines Lebensmitteleinzelhandels (s. Anlage X). Zusammen mit einem städtebaulichen Vertrag soll dadurch eine spätere Betriebserweiterung ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Ergenzingen und im Umland resultieren (vgl. Teil A, 6.3).

Zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Grundstücksgrenze verbleiben im Regelfall 6,0 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Dadurch entsteht ein Straßenquerschnitt bzw. eine städtebaulichen Raumbildung im menschlichen Maßstab. Außerdem wird eine adäquate Gestaltung der Vorzone vor Gebäuden z.B. mit Baumpflanzungen sowie eine Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht bzw. sichergestellt.

Auf den Bauflächen gilt, bis auf eine Ausnahme für ein kleines Baugrundstück am Junghansring, die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; im Unterschied zur offenen Bauweise sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Auf der kleinen Baufläche (Baugrundstück 20) am Junghansring südlich der Planstraße B ist ein derart großes Gebäude nicht realisierbar. Deshalb gilt dort die offene Bauweise. Aufgrund der sehr beengten Lage wurde hier

auch das Baufenster näher an die Erschließungsstraße herangerückt, um die Fläche für eine gewerbliche Ansiedlung überhaupt erst zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise sollen auf Baugrundstücken im Einzelfall auch größere Gebäude bzw. Grenzbauten für einen Handwerkerpark, Kooperation o.ä. realisiert werden können.

Auf Bauflächen an der Kreisstraße K 6939 ist unmittelbar angrenzend an diese Verkehrsfläche ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. Die Breite des Anbauverbots beträgt 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 6939. Im Anbauverbot sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO, Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen unzulässig; Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung der Höheren Straßenbauverwaltung.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Straßenraum bzw. die Gebäudevorräume sollen freigehalten werden. Dies fördert insbesondere die Orientierung im Stadtraum und die Verkehrssicherheit im Straßenraum.

Auf dem Baugrundstück 19 sind Nebenanlagen und insbesondere Stellplätze auch außerhalb der eng festgesetzten Baufenster in eigens festgesetzter Flächen (NA bzw. ST) zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich stark an der konkreten Planung zur Verlagerung eines Lebensmitteleinzelhandels (s. Anlage 4) und sind im festgesetzten Mindestumfang für den Betrieb des Lebensmitteldiscounters notwendig.

Beim Baugrundstück 20 ergibt sich aufgrund der künftigen Straßenführung ein sehr kleines Grundstück. Es ist zudem teilweise mit einer Trafostation, die der Gesamtgebietsversorgung dient, belegt. Dadurch ergibt sich eine zusätzliche Einschränkung. Das Baufenster wurde so groß wie möglich ausgelegt, dennoch wird es schwierig auch die notwendige Parkierung dort mit unterzubringen. Daher können baurechtlich erforderliche Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese Ausnahme soll gewährleisten, dass auch das kleine Baugrundstück bzw. -fenster am Junghansring südlich der Planstraße B noch sinnvoll bebaut und genutzt werden kann.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraßen A, B, C und D. Für die Erschließungsstraßen sind ein flächeneffizienter Regelquerschnitt mit einer Gesamtbreite von 8,50 m (netto bzw. 9,05 m brutto / zuzüglich Bordsteine), eine Fahrbahnbreite von 6,5 m (netto) sowie ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,0 m (netto) vorgesehen. Die Parkierungsbereiche sollen gebündelt als „Parktaschen“ (Parkbuchten) im Bereich potenzieller Straßenanschlüsse vorgehalten und durch Baumpflanzungen gestaltet werden. Parkplätze werden jedoch nicht explizit festgesetzt, um ggfls. auch andere Einrichtungen wie überdachte Fahrradabstellanlagen o.ä. ohne eine dann erforderlich werdende Bebauungsplanänderung ermöglichen zu können.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als „Geh- und Radweg“ sichert eine bestehende Wegeverbindung als (zusätzliche) Durchquerungsmöglichkeit und verbessert die Erreichbarkeit im Gewerbegebiet für Fußgänger und Radfahrer. Der Geh- und Radweg ist mit einer Breite von 3,0 m geplant.

Bei Grundstücken mit großer Straßenfront wird die zulässige Breite für Zu- und Abfahrten begrenzt. Grund hierfür ist, dass zu breite oder undefinierte Ein- / Ausfahrtsbereiche auf Fußgänger oft unübersichtlich wirken und dadurch ggf. eine Beeinträchtigung darstellen, jedoch vor allem für das Stadt-/Ortsbild als unverträglich anzusehen sind. Ziel ist, die Baugrundstücke verträglich ins Ortsbild einzubinden und neben den öffentlichen Grünstrukturen (Baumstandorte, Verkehrsgrün) auch private Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraßen einzufordern.

Beim Baugrundstück 19 ist für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausnahmsweise eine Hauptzufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 9,00 m zulässig, um für diese vglw. stark frequentierte Nutzung eine zusätzliche Ausfahrt bzw. Abbiegespur zu ermöglichen und Rückstau entgegenzuwirken.

Durch den Mindestabstand von 0,5 m für bauliche Anlagen / Geländeänderungen zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen wird sichergestellt, dass Straßenbauarbeiten stets uneingeschränkt möglich sind und private bauliche Anlagen (bereits vorausschauend) nicht beschädigt werden.

Für Grundstücksbereiche entlang festgesetzter Baumstandorte, entlang der Kreisstraße K 6939 und im Bereich geplanter Bushaltestellen sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt. Entlang der Kreisstraße werden dadurch aus straßenverkehrlicher Hinsicht unzulässige (zusätzliche) Zufahrtsmöglichkeiten ausgeschlossen; die Erschließung von der K 6939 hat ausschließlich über den bestehenden Kreisverkehr zu erfolgen. Im Bereich von Bushaltestellen dient die Festsetzung allgemein der Verkehrssicherheit. Zu- und Abfahrtsverbote entlang festgesetzter Baumstandorte sollen verhindern, dass die Bäume durch Lkw oder Pkw angefahren / umgestoßen und dadurch geschädigt werden.

8.6 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhalt von Niederschlagswasser

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche besonderer Zweckbestimmung (s. Teil A, 8.7) ist zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ein Sickerbecken geplant.

8.7 Öffentliche Grünflächen, Grünflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Süden des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als „Sickerbecken“ festgesetzt. In diese Fläche werden das Niederschlagswasser der Dachflächen und das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen – sofern nicht verunreinigt – zur Versickerung eingeleitet ist. Gleichzeitig soll die Fläche zur Eingrünung des Plangebiets beitragen und entsprechend gestaltet werden.

8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf drei Bauflächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rottenburg, der Stadtwerke sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Die betroffenen Grundstücksbereiche dürfen zwar (teil-)befestigt aber nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Am Junghansring sichert ein Geh- und Leitungsrecht den Zugang zu einer bestehender Trafostation. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Baugrundstücken im Süden gewährleistet einen Zugang von der Erschließungsstraße zum Sickerbeckens sowie zu (geplanten) Kanälen und Leitungen in diesem Bereich. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Baugrundstücken 4 und 5 im Osten dient zur Trassensicherung. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine mögliche 3. Erweiterung des Gewerbegebiets an den Mischwasserkanal im Plangebiet angeschlossen werden könnte.

8.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Bodenschutz, zum Grundwasserschutz, zur Verwendung von Leuchtmitteln, zum Artenschutz und zur Dachbegrünung getroffen.

Zum Schutz der betroffenen Vogelarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Geplant sind eine Bauzeitenregelung (schonende Baufeldräumung), Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasscheiben und außerdem eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Für die Feldlerche und den Feldsperling müssen zudem vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden: Für die Feldlerche sind in der näheren Umgebung Schwarzbrachen oder mehrjährige Blühstreifen anzulegen. Für den Feldsperling sind an Gehölzen im Umfeld Nisthilfen anzubringen, sofern die bestehenden Straßenlaternen (südlich der Hallengebäude im ehemaligen Dräxlmaier-Areal) demontiert werden, da diese als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten fungieren.

Auf die entsprechenden detaillierten und begründeten Ausführungen im Umweltbericht (s. Teil B, 3.3) wird entsprechend verwiesen).

8.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehende Baumreihe mit Sträuchern auf dem ehemaligen Dräxlmaier-Areal östlich der Hallengebäude wird als flächige Pflanzbindung festgesetzt. Die Festsetzung dient zum Erhalt der Bestandbäume und der Sträucher, die diese einer Kulissenwirkung durch die Hallengebäude entgegenwirken und dadurch auch den angrenzenden Wirtschaftsweg als attraktiv gestalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächenhafte Pflanzgebote insbesondere zur Begrünung des Ortsrandes festgesetzt. Die Flächen sind mit einheimischen Sträuchern entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste in lockerer Anordnung zu bepflanzen.

Im Gebiet sind einheimische Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlagen zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, wenn die Dachneigung gleich oder weniger als 15° beträgt.

Im Straßenraum sind in regelmäßigen Abständen ausgesuchte Baumstandorte festgesetzt. Dadurch soll eine wahrnehmbare Begrünung entlang des Straßenraums erzielt werden. Im Bereich der „Parktaschen“ dienen die Bäume außerdem zur gestalterischen Aufwertung.

Die Dachbegrünung dient zum Rückhalt von Niederschlagswasser, zur Förderung der Biodiversität und des Mikroklimas.

Durch eine Fassadenbegrünung sollen längere, monotone Fassadenabschnitte gegliedert und gestalterisch aufgewertet werden.

Für die Ansiedlung / Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels werden Ausnahmen bzw. Abweichungsmöglichkeiten bei der Dachbegrünung und der Fassadenbegrünung ermöglicht. Vorgesehen ist ein Sonderbau in Holzbauweise mit vollflächiger Dachbegrünung und einer aufgeständerten PV-Anlage. Der reduzierte Substrataufbau ist notwendig, da bei dem Sonderbau aus Holz aufgrund hoher Traglasten sonst eine unverhältnismäßige Überdimensionierung tragender Bauteile (Leimholzbinden, Holzstützen) erforderlich wäre. An den Fassadenabschnitten des Sonderbaus stehen insb. die großflächige Glasfront im Eingangsbereich oder geplante PV-Module einer Fassadenbegrünung entgegen. Auch wirkt ein verglaster Eingang nicht als geschlossene, monotone Fassade.

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

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

Auf die entsprechenden detaillierten und begründeten Ausführungen im Umweltbericht (s. Teil B, 3.3) wird entsprechend verwiesen).

8.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Die Flächeninanspruchnahme wurde auf das Mindestmaß reduziert.

8.12 Lärmschutz

Die Festsetzung dient dem passiven Schallschutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm.

8.13 Flächen für Versorgungsanlagen

Neben der bestehenden Trafostation am Junghansring sind im Plangebiet vier weitere Standorte für Umspann- / Trafostationen und Kabelverteilerschränke bspw. Internet oder Breitband-

ausbau geplant und als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität und Telekommunikation“ festgesetzt. Die Versorgungsflächen sind im Bereich festgesetzter Baumstandorte bzw. Parkbuchten angeordnet und ausreichend dimensioniert, um die Strom und Breitbandversorgung im Plangebiet abzudecken und bei Bedarf auch eine mögliche 3. Gebietserweiterung teilweise mitzuversorgen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erstellung von Werbeanlagen und Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser soll einerseits ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden und andererseits eine ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt werden.

Der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen kommt aufgrund der Größe des Gebiets und des angestrebten einheitlichen Erscheinungsbildes (auch im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebieten) eine besondere Bedeutung zu.

Um der zunehmenden Bedeutung regenerativer Energien zu entsprechen, sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen und im Hinblick auf den Klimaschutz auch erwünscht, sofern die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls realisiert wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen und Einfriedigungen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Ergenzingen-Ost - 3. Änderung“ bzw. „Gewerbepark Ergenzingen-Ost – 1. Erweiterung“. Der durch die Gestaltung der Freiflächen mitgeprägte Charakter des bestehenden Gewerbeparks soll auch im Plangebiet fortgeführt werden.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Sammlung, Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption. Darüber hinaus sollen damit die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser vermindert werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnung

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist zur Umsetzung der Planung ist nicht erforderlich, da die Stadt Rottenburg am Neckar im Erweiterungsbereich östlich des Wirtschaftswegs (Flst. 7297/1) alle Flurstücke erwerben konnte.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 10,6 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,7 ha
Gewerbliche Bauflächen	ca. 8,5 ha
Grünflächen	ca. 0,4 ha
Flächen zur Ver- und Entsorgung	ca. <0,1 ha

12. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wird vom Büro citiplan, Pfullingen durchgeführt. Honorarvolumen: 70.000,00 € (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Kosten für Fachgutachten und –planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. 788.650,-- €
Erschließungsplanung	ca. 750.000,-- €
Umweltprüfung Bebauungsplan (<i>FNP Änderung</i>)	ca. 5.650,-- €
Habitatstrukturanalyse u. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2017)	ca. 4.013,-- €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2022/2023)	ca. 13.250,-- €
Baugrundgutachten	ca. 12.700,-- €
Versickerungsversuche	ca. 1.600,-- €
Schalltechnische Stellungnahme	ca. 900,-- €
Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst	ca. 536,-- €

Kosten für die Erschließung

Die Kosten wurden im August 2023 vom Büro Reik, Pfullingen zusammengestellt. Die Entwässerung beinhaltet Kosten für die Regenwasserrückhaltung und -behandlung. In den Kosten des Straßenbaus ist auch die Ertüchtigung des Feldwegs zum Radweg enthalten. Planungskosten sind nicht berücksichtigt.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikationsanlagen, da diese in der Regel von den Versorgungsunternehmen getragen werden:

<u>Gesamtbaukosten (brutto)</u>	ca. 3.750.000,-- €
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 1.955.000,-- €
Entwässerung	ca. 1.760.000,-- €

13. Folgekosten

Die Folgekosten als Gesamtkosten der laufenden jährlichen Unterhaltung von Straßen, Straßenbeleuchtung, Kanalnetz, öffentlichen Grünflächen und Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst) wurde im August 2023 vom Tiefbauamt der Stadt Rottenburg am Neckar mit ca. 30.660,-- € brutto jährlich ermittelt.

Die Folgekosten teilen sich wie folgt auf:

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	ca. 30.660,-- €
Straßenunterhaltung	ca. 12.060,-- €
Straßenbeleuchtung	ca. 382,-- €
Kanalnetzunterhaltung	ca. 6.831,-- €
Unterhaltung und Pflege Öffentliches Grün	ca. 2.945,-- €
Sonstiges (Markierung, Beschilderung, Straßenreinigung, Winterdienst)	ca. 8.442,-- €

Pfullingen, den 18.10.2024

Rottenburg am Neckar, den 18.10.2024

Albrecht Reuß
citiplan GmbH

Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Teil B)
(gesondert beigelegt)

BERICHT

Projekt-Nr.

2214715

Ausfertigungs-Nr.

--

Datum

08.09.2023

Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ Rottenburg am Neckar-Ergenzingen

Begründung Teil II: Umweltbericht

Auftraggeber

**Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg**

jha/bschul

INHALT

Seite

1	Einleitung	5
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets	5
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung	6
1.3	Energienutzung, Ver-/Entsorgung	9
2	Übergeordnete Umweltschutzziele	9
2.1	Fachgesetzliche Ziele	9
2.2	Regional- und Flächennutzungsplanung	10
2.2.1	Regionalplan, Landschaftsrahmenplan	10
2.2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	11
2.3	Biotopverbund	11
2.4	Schutzgebiete, geschützte Objekte	12
2.5	Besonderer Artenschutz	13
2.5.1	Ergebnisse der Relevanzprüfung	13
2.5.1.1	Fledermausarten	13
2.5.1.2	Weitere Arten	14
2.5.2	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen	14
2.5.2.1	Vögel 14	
2.5.2.2	Zauneidechse	15
2.5.2.3	Dicke Trespe	15
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.1	Bestandsanalyse der Schutzgüter und Umweltauswirkungen	15
3.1.1	Schutzgut Fläche	16
3.1.1.1	Angaben zur Methodik	16
3.1.1.2	Bestand und Bewertung	16
3.1.1.3	Beurteilung des Vorhabens	16
3.1.2	Schutzgut Mensch	17
3.1.2.1	Angaben zur Methodik	17
3.1.2.2	Bestand und Bewertung	17
3.1.2.3	Beurteilung des Vorhabens	18
3.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
3.1.3.1	Angaben zur Methodik	19
3.1.3.2	Bestand und Bewertung	19
3.1.3.3	Beurteilung des Vorhabens	24
3.1.4	Schutzgut Boden	25
3.1.4.1	Angaben zur Methodik	25
3.1.4.2	Bestand und Bewertung	25
3.1.4.3	Beurteilung des Vorhabens	26
3.1.5	Schutzgut Wasser	27
3.1.5.1	Angaben zur Methodik	27
3.1.5.2	Bestand und Bewertung	27
3.1.5.3	Beurteilung des Vorhabens	27
3.1.6	Schutzgut Klima/Luft	29
3.1.6.1	Angaben zur Methodik	29
3.1.6.2	Bestand und Bewertung	29
3.1.6.3	Beurteilung des Vorhabens	29
3.1.7	Schutzgut Landschaft	30

	Seite
3.1.7.1 Angaben zur Methodik	30
3.1.7.2 Bestand und Bewertung	30
3.1.7.3 Beurteilung des Vorhabens	31
3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
3.1.8.1 Angaben zur Methodik	32
3.1.8.2 Bestand und Bewertung	32
3.1.8.3 Beurteilung des Vorhabens	32
3.1.9 Wechselwirkungen	33
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	33
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet	34
3.3.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet	35
3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	40
3.3.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	40
3.3.3.2 Schutzgut Boden	42
3.3.3.3 CEF-Maßnahme: Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche	43
3.3.3.4 Abschließende Bilanzierung	43
3.3.3.5 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg	43
3.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	44
4 Zusätzliche Angaben	45
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	45
4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	45
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
Anhang I Pflanzlisten und Pflegehinweise	48
Anhang II Literatur und Quellen	51
Anhang III Rechtsquellen	53

TABELLEN

Seite

Tab. 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze	9
Tab. 2: Natürliche Funktionen der Bodentypen im Plangebiet und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	26

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“	6
Abb. 2: B-Plan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ – Entwurf (Auszug)	8
Abb. 3: Raumnutzungskarte West, Regionalplan Neckar-Alb 2013 – Auszug mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)	10
Abb. 4: Biotopverbund mittlerer Standorte mit Lage des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (rot) 11	
Abb. 5: Schutzgebiete mit Lage des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (rot)	12
Abb. 6: Ackerfläche mit schmalen Randstreifen sowie Schotterweg am Westrand des Plangebiets	21
Abb. 7: Holzlagerplatz im südwestlichen Teil des Plangebiets.....	22
Abb. 8: Straßenrandbereiche entlang der Kreisstraße K 6939 im nördlichen Teil des Plangebiets	22
Abb. 9: Kreisverkehr im nördlichen Teil des Plangebiets	23
Abb. 10: Übersichtsplan mit Lage der Waldrefugien der Stadt Rottenburg (Auszug)	44

ANLAGEN

- 1 Biototypen Bestand/Planung
 - 1.1 Bestand, Maßstab 1 : 2.500
 - 1.2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 2.500
- 2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 2.1 Detailbilanz Biototypen
 - 2.2 Detailbilanz Boden

1 Einleitung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ in Rottenburg-Ergenzingen, am östlichen Rand der Siedlungsfläche. Dieses beinhaltet in weiten Teilen den Geltungsbereich des bereits seit dem 05.02.1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplans (B-Plan) „Höllsteig – Erweiterung“ sowie weiter nordöstlich anschließende, bisher nicht überplante Offenlandflächen.

Die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets wird erforderlich, um dem kontinuierlichen Bedarf kleiner und mittlerer Betriebe aus Ergenzingen und der Umgebung nach kleinteiligen Gewerbeflächen mit adäquaten Bauplätzen nachzukommen und den Standort dahingehend weiterzuentwickeln. Die neuen Bauabschnitte sollen planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden der Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ [20] sowie mündliche Angaben der Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt. Für weitere verwendete Unterlagen wird auf Kapitel 4.1 verwiesen.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich für den B-Plan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ liegt am östlichen Ortsrand des Rottenburger Stadtteils Ergenzingen, südlich der Kreisstraße K 6939 in Richtung Seeborn. Es grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Höllsteig“ mit 1. Erweiterung. Nördlich der Kreisstraße liegt das Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“. In einer Entfernung von ca. 600 m südlich bzw. südöstlich verläuft die Autobahn A 81 (s. Abb. 1).

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha. Das Gelände fällt leicht von ca. +477 m ü. NHN im Norden auf ca. +466 m ü. NHN im Süden ein.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst das Flst. Nr. 6468/2 (ehemaliges Dräxlmaier-Areal), die Flst. Nrn. 7294, 7295, 7293, 7292 und Teilflächen der Flst. Nrn. 6468/5 und 7299. Des Weiteren beinhaltet der Geltungsbereich Teilflächen der Straßenflurstücke Nrn. 7199, 7198/1 (Kreisstraße K 6939), 6479 (Carl-Zeiss-Straße) und 4660 (Jung hansring) sowie das Flst. Nr. 7297/1 und Teilflächen der Flst. Nrn. 7200, 7296 und 7297 (Feldwege).

In Richtung Osten bilden bereits bebaute Gewerbeflächen sowie die Carl-Zeiss-Straße die Grenze des Plangebiets; nach Norden die Kreisstraße K 6939. In südlicher Richtung schließt ein Wirtschaftsweg an den Geltungsbereich des B-Plans an. In östlicher und südlicher Richtung folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet wird in weiten Teilen von dem bereits rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ (ca. 7,1 ha Gewerbegebiet, GRZ = 0,8) überlagert [18]. Dieser Teil des Gewerbegebiets ist aktuell lediglich im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals bebaut, weite Flächen sind noch frei von Bebauung. Diese bisher noch nicht erschlossenen Offenlandflächen werden gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden in den nun überplanten Bereichen aufgehoben [18].

Auch die nordöstlich anschließende, bisher nicht überplante Teilfläche des Plangebiets (nachfolgend nordöstliche Erweiterungsfläche) wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang deren West- und Südgrenze verlaufen geschotterte Wirtschaftswege. Eine kleine Fläche wird als Holzlagerplatz genutzt.



Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (unmaßgeblich)
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2023)

1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet soll nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt werden (s. Abb. 2). Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet (GE 1, GE2, GE 3) über eine GRZ von 0,8 in Verbindung mit Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Danach ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig.

Nebenanlagen, die Gebäude i. S. des § 2 LBO darstellen, Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festgesetzt wird weiterhin die abweichende, bereichsweise die offene Bauweise. Im Bereich der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, es sind jedoch ebenso Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Als Dachform sind flach geneigte Dächer bis 5 Grad, Sheddächer und ausnahmsweise bzw. in untergeordnetem Ausmaß weitere Dachformen zulässig.

Entlang der K 6939 wird ein Anbauverbotsstreifen festgesetzt. Die Breite des zeichnerisch festgesetzten Anbauverbots beträgt 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 6939. In diesem Bereich sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO, Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO sowie Werbeanlagen unzulässig.

Im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals muss vorerst der Bestandsschutz gewahrt werden. Die Konzeption sieht aber bereits eine kleinteilige Weiterentwicklung und die Einbindung der Potenzialfläche in die bestehende und zukünftige Umgebungsbebauung vor.

Die Erschließung ist aus nördlicher Richtung über die K 6939 (Planstraße A) vorgesehen. Zur inneren Erschließung sind weitere Straßen geplant (Planstraße B – D), welche an die äußere Erschließung anbinden (Carl-Zeiss-Straße, Junghansring). Die Straßen werden teilweise von Gehwegen begleitet. In Nord-Süd-Richtung ist der im Ausgangszustand bereits bestehende Feldweg zur Anbindung an das außergebietliche Wegenetz unabhängig von der geplanten Straßenführung als Fuß- und Radweg zu erhalten bzw. auszubauen.

Stark frequentierte Hoffflächen, wie Stand- oder Be- und Entladeflächen, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Entwässerung erfolgt im nördlichen Teil des Plangebiets (zwischen K 6939 und Straßenanschluss Carl-Zeiss-Straße / Planstraße B) über ein modifiziertes Mischsystem und im südlichen Teil (südlich Planstraße B) über ein modifiziertes Trennsystem. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind ggf. nach Vorbehandlung an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Der Anschluss von (Gebäude-)Drainagen an das öffentliche Kanalnetz ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Gleiches gilt für das Einleiten von Oberflächenwasser in die Entwässerungseinrichtung der K 6939.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und zur Versickerung über die belebte Bodenzone in das Sickerbecken einzuleiten.

Die Grünflächen mit Baumbestand entlang der Ostgrenze des ehemaligen Däxlmaier-Areals sind zum Erhalt festgesetzt. In nördlicher und südlicher Verlängerung an den bestehenden Gehölzstreifen sowie in den Randbereichen der geplanten Gewerbeflächen ist das Anpflanzen von einmischen Sträuchern vorgesehen. Des Weiteren ist entsprechend der Planzeichnung die Anlage straßenbegleitender Einzelbäume geplant. Am Südrand des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sickerbecken festgesetzt.

Die Dächer sind mindestens zu 50 v. H. der Bruttodachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Alternativ sind den Wandflächen vorgelagerte Baumpflanzungen möglich.



Abb. 2: B-Plan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ – Entwurf (Auszug)
(unmaßstäblich, Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, 2023 [20])

1.3 Energienutzung, Ver-/Entsorgung

Generell werden flachgeneigte Dächer festgesetzt. Die Nutzung regenerativer Energien durch Solaranlagen wird zugelassen, sofern die festgesetzte Dachbegrünung eingehalten wird. Als aufgeständerte Anlagen können die Solaranlagen mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

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

Die Versorgung erfolgt über öffentliche Netze. Entlang der Straßenflächen sind mehrere Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Telekommunikation festgesetzt.

2 Übergeordnete Umweltschutzziele

2.1 Fachgesetzliche Ziele

Die zu beachtenden Fachgesetze und Normen sind in der nachfolgenden Tab. 1 aufgeführt.

Tab. 1: Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze

Fachgesetz	Inhalt
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagsversickerung
§§ 6 Abs. 1, 31 WHG, § 3a Abs. 1, 2 WG	Schutz/Renaturierung von Gewässern
§ 1 Abs. 1 BNatSchG,	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 44 BNatSchG	besonders/streng geschützte Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	gesetzlich geschützte Biotope
§§ 33, 34 BNatSchG	FFH-/Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung
§ 61 BNatSchG	Erholungsschutzstreifen an Gewässern erster Ordnung
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Fachgesetz	Inhalt
§ 3 der 22. BImSchV	Grenzwerte für Luftschadstoffe
DIN 18005	Orientierungswerte für Luftschall
§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm
Freizeitlärm-Richtlinie	Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Freizeitlärm in der Nachbarschaft
18. BImSchV	Sportanlagen Lärmschutzverordnung
26. BImSchV	Grenzwerte für elektromagnetische Felder
DIN 4150-2	Orientierungswerte für Erschütterungen
Geruchsimmissionsrichtlinie	Grenzwerte für Geruchsbelastungen

2.2 Regional- und Flächennutzungsplanung

2.2.1 Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (2011) bzw. Regionalplan (2015) der Region Neckar-Alb ist das Gebiet bereichsweise als bestehende und geplante Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt [16], [17]. Nach dem Regionalplan ist der nordöstliche Teil des Plangebiets zudem als Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) ausgewiesen (s. Abb. 3) [17]. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll grundsätzlich durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden [17]. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt und in der Begründung zum B-Plan dargestellt [20].

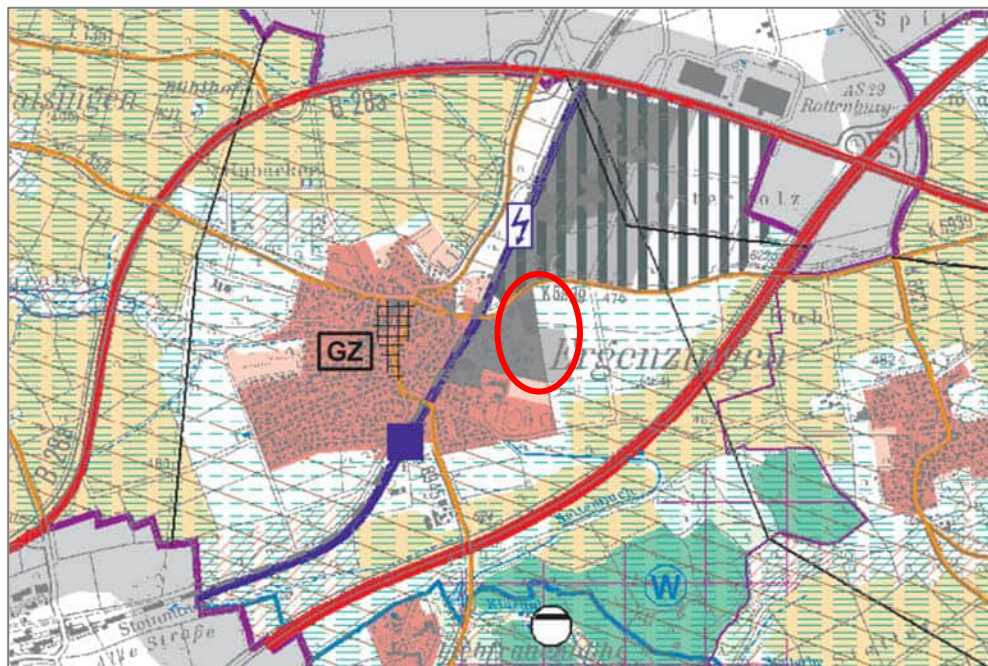


Abb. 3: Raumnutzungskarte West, Regionalplan Neckar-Alb 2013 – Auszug mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)
 (Quelle: Regionalverband Neckar-Alb [17])

In Richtung Süden bzw. Südosten schließen nach dem Landschaftsrahmenplan (2011) wertvolle großräumige Freiräume sowie wertvolle Gebiete für die Landwirtschaft an das Plangebiet an [16].

2.2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg ist der (nord-)westliche und südöstliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche (mit Ortsrandeingrünung), der nordöstliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt [23].

Nach dem Landschaftsplan wird die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche zur Sicherung und Optimierung bestehender Kernflächen des Biotopverbunds des Offenlands definiert. Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden als Flächen zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Bereichen mit empfindlichem Boden-Wasserhaushalt sowie zur Entwicklung attraktiver Landschaften als Voraussetzung für die Erholungsnutzung dargestellt [3].

2.3 Biotopverbund

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



Abb. 4: Biotopverbund mittlerer Standorte mit Lage des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (rot)
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbunds mittlerer, feuchter und trockener Standorte. Bei den nächstgelegenen Biotopverbundflächen handelt es sich um Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte (s. Abb. 4).

2.4 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Quelfassung Bronnbachquelle, Quelfassung und Tiefbrunnen Haifingen sowie den Tiefbrunnen Wendelsheim der Stadt Rottenburg in der Zone IIIB. Abgesehen davon sind innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete ausgewiesen [14].

Teile einer Wiesenfläche, ca. 50 m südlich des Plangebiets, wurden im Rahmen einer Biotopkartierung im Jahr 2018 als artenreiche Salbei-Glatthafer-Wiese bzw. Magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B) ausgewiesen. Eine weitere Magere Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand A) liegt nördlich der Kreisstraße K 6939. Hierbei handelt es sich um eine sehr artenreiche Salbei-Glatthafer-Wiese unter Streuobst [14], [15].

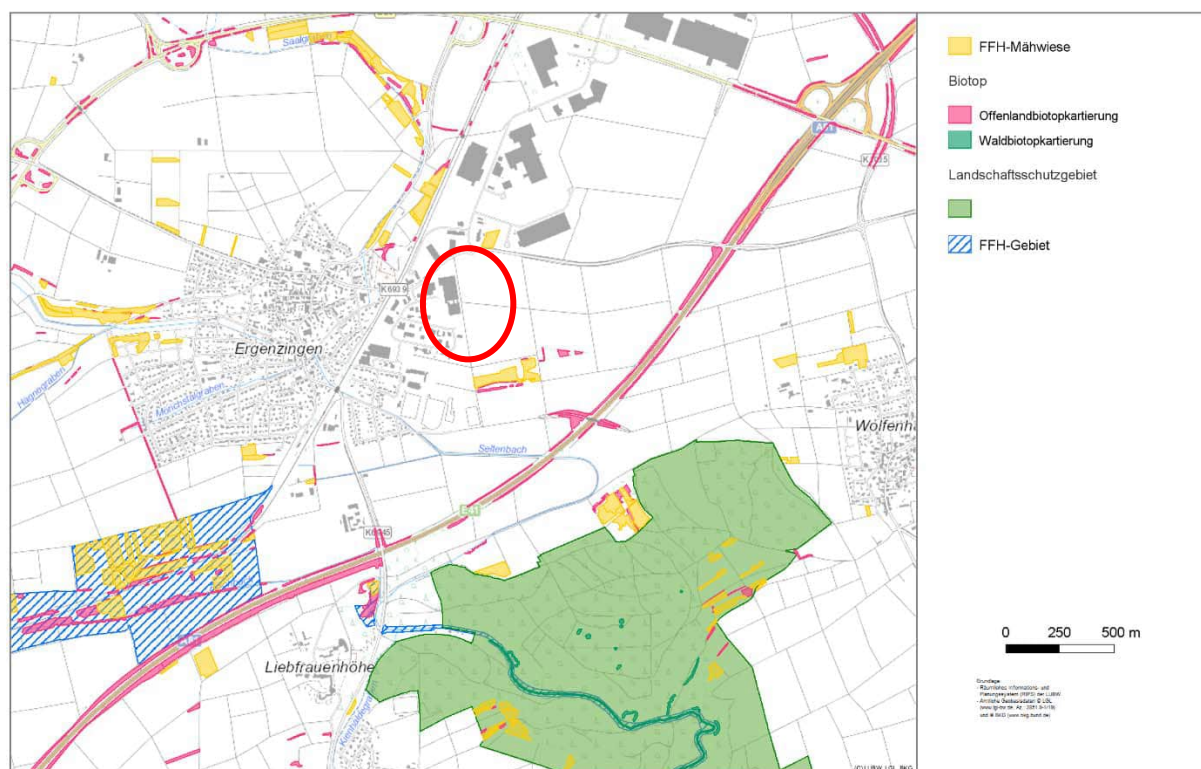


Abb. 5: Schutzgebiete mit Lage des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (rot)
 (Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2023)

Des Weiteren stocken im näheren Umfeld des Plangebiets, in einer Entfernung von über 100 m südlich bzw. südöstlich des Plangebiets, gesetzlich geschützte Feldhecken und Feldgehölze (s. Abb. 5) [14]. Hierbei handelt es sich um folgende Biotope:

- Feldhecken O Ergenzingen, ‚Hafner Baum‘ (Biotop-Nr. 175184160015)

- Feldhecke am Wolfenhauser Weg (Biotop-Nr. 175184160623)
- Feldgehölze O Ergenzingen, ‚Hirscher Steig‘ (Biotop-Nr. 175184160014)

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Verbunds Natura 2000 liegt ca. 1 km südwestlich des Plangebiets. Es handelt sich um eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“.

In einer Entfernung von ca. 1,2 km südlich des Plangebiets befindet sich der Nordrand des Landschaftsschutzgebiets Nr. 4.16.010 „Oberes Neckartal mit den Seitentälern Rommelstal, Starzeltal und Eyachtal“ [14].

2.5 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) wurde im Rahmen einer zweistufigen Untersuchung berücksichtigt. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Habitatstrukturanalyse des Gebiets durchgeführt. Dazu wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen des Plangebiets und seines Umfelds im Oktober 2021 im Rahmen von Ortsbegehungen, bei sonnigem Wetter und der Jahreszeit entsprechenden Temperaturen erhoben. Als weitere Datengrundlage diente der bereits im Jahr 2017 für Teile des Plangebiets durchgeführte Fachbeitrag Artenschutz [4].

Auf Grundlage dessen ergibt sich für die Artengruppe der Vögel ein (erneuter) Untersuchungsbedarf – die Ergebnisse der im Jahr 2017 im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind veraltet und für die Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Vogelarten unzureichend. Partiiell konnte auf Grundlage der durchgeführten Habitatpotenzialanalyse darüber hinaus ein Vorkommen der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf Anregung des Landratsamts, Landkreis Tübingen, (Stellungnahme vom 27.10.2021) ist des Weiteren die Pflanzenart Dicke Trespe untersuchungsrelevant. Die artenschutzrechtliche Berücksichtigung genannter Arten (-gruppen) erfolgte in einem separaten Fachbeitrag [6]. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Angesichts der aktuell nicht vorgesehenen Eingriffe bzw. baulichen Veränderungen im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals wird dieser im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebungen lediglich als Kontaktlebensraum eingestuft. Detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen für diesen Bereich angesichts der erforderlichen Aktualität der Erhebungen erst im Falle eines konkreten Bauvorhabens.

2.5.1 Ergebnisse der Relevanzprüfung

2.5.1.1 Fledermausarten

Das Plangebiet kann von Fledermäusen i. W. für die Jagd genutzt werden; es handelt sich um ein nicht optimal ausgebildetes Jagdgebiet. Im direkten Eingriffsbereich befinden sich keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten; für Fortpflanzungsstätten im Umfeld liegen keine Hinweise vor. Leitstrukturen sind nicht von geplanten Veränderungen betroffen. Es ist demnach nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1-3 BNatSchG vorbereitet.

2.5.1.2 Weitere Arten

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist für das Plangebiet ein Vorkommen folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten:

- weitere Säugetiere (Haselmaus, Feldhamster, Biber, Wildkatze, Wolf)
- Amphibien (z. B. Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch*, Gelbbauchunke)
- Fische/Rundmäuler (z. B. Atlantischer Stör, Groppe*, Bachneunauge*)
- Weichtiere (z. B. Schmale Windelschnecke*)
- Insekten (z. B. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling*, Großer Feuerfalter)
- Pflanzen (z. B. Frauenschuh)

* Arten des ca. 1 km vom Plangebiet entfernten FFH-Gebiets 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG kann eine Betroffenheit für die genannten Artengruppen bzw. die relevanten Arten dieser Gruppen ausgeschlossen werden.

2.5.2 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen

2.5.2.1 Vögel

Innerhalb des Plangebiets und des angrenzenden Kontaktlebensraums wurden insgesamt 16 Vogelarten nachgewiesen. Als artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten sind die landesweit gefährdete Offenlandart Feldlerche (*Alauda arvensis*) (Rote Liste 3) und der auf der Vorwarnliste geführte Feldsperling (*Passer montanus*) betroffen. Der Feldsperling brütete in Straßenlaternen im Bereich der Parkplätze des ehemaligen Dräxlmaier-Areals.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich:

- Die Baufeldfreimachung, in diesem Falle das Abschieben des Oberbodens, muss zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln in einem geeigneten Zeitraum (Anfang Oktober bis Ende Februar), außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchgeführt werden.
- Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen > 6 m² für Vögel sichtbar gemacht werden [7]. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden. Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Feldlerche sind im näheren Umfeld des Plangebiets mehrjährige Blühstreifen im Umfang von insgesamt 0,2 ha (2.000 m²) in Form von etwa 10 m breiten Streifen anzulegen. Die Maßnahme soll auf Flst. Nr. 3369, Gemarkung Baisingen erfolgen.

- Falls die Straßenlaternen im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung entfernt werden müssen, wird als CEF-Maßnahme für den Feldsperling die Anbringung geeigneter Nisthilfen im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Für die drei potenziell betroffenen Brutpaare wären demnach insgesamt sechs künstliche Nisthilfen erforderlich. Die Nistkästen sollten vor dem Rückbau der Straßenlaternen in Gehölzbeständen im direkten Umfeld des Plangebiets angebracht werden.

2.5.2.2 Zauneidechse

Trotz intensiver Suche konnten im Jahr 2022 weder Zauneidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten nachgewiesen werden. Auch eine im Jahr 2023 (21.04.2023) erfolgte weitere Kontrollbegehung erbrachte keine Hinweise auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse.

Für das Plangebiet liegen demnach keine Reproduktionsnachweise oder Hinweise auf Einzelvorkommen der Zauneidechse oder weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten vor. Somit werden durch das Vorhaben weder Einzeltiere gestört oder getötet noch Gelege, Ruhe- oder Winterschlafplätze gestört bzw. zerstört. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind demnach nicht erforderlich.

2.5.2.3 Dicke Trespe

Im Zuge der vertieften Untersuchung der Vegetation gelang lediglich der Nachweis der Tauben Trespe (*Bromus sterilis*) sowie der Weichen Trespe (*Bromus hordeaceus*). Die Dicke Trespe wurde nicht nachgewiesen, wonach von keinem Vorkommen der Art im Gebiet auszugehen ist.

Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass der B-Plan das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 4 BNatSchG vorbereitet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind somit nicht erforderlich.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsanalyse der Schutzgüter und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse von Natur und Landschaft bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [9]. Darüber hinaus werden die Schutzgüter Fläche, Mensch und Kultur-/Sachgüter betrachtet.

3.1.1 Schutzgut Fläche

3.1.1.1 Angaben zur Methodik

Bei dem Schutzgut Fläche handelt es sich um eine begrenzt zur Verfügung stehende Ressource, welche aktuell einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt ist.

Bei der Bewertung des Eingriffs sind insbesondere die aktuelle Nutzung des Gebiets bzw. die Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung von Bedeutung, welche sich wiederum auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser etc.) auswirken.

3.1.1.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,6 ha. Vorgesehen ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Weitere Flächen sind für die verkehrliche Erschließung, für Stellplätze sowie für (öffentliche) Grünflächen/Versickerungsflächen vorgesehen. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets, auf dem ehemaligen Dräxlmaier-Areal, befindet sich eine große Fabrikhalle mit umgebenden Parkplätzen und kleinen, teils mit Gehölzen bestandenen Grünflächen. Der übrige Teil des Plangebiets wird bisher größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen, die von Wirtschaftswegen durchzogen sind. Laut Flurbilanzkarte 2022 handelt es sich bei den Flächen um eine landwirtschaftliche Vorrangflur der Stufe 1 mit sehr guten Ackerböden (Bodenzahlen zwischen 60 und 70 Punkten) aus. Östlich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals befindet sich zudem ein kleiner Holzlagerplatz.

Im nordwestlichen und südlichen Teil des Plangebiets werden ausschließlich Flächen überplant, welche innerhalb des Geltungsbereichs des bereits rechtsverbindlichen B-Plans „Höllsteig – Erweiterung“ liegen (ca. 7,1 ha). Sie sind dort hauptsächlich als überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen, teils mit Pflanzgebot, festgesetzt. Die nordöstliche Erweiterungsfläche ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

3.1.1.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen. Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Teilen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

In der nordöstlichen Erweiterungsfläche gehen im Zuge des B-Plans landwirtschaftlich hochwertige Flächen (Äcker) auf einer Gesamtfläche von ca. 3,1 ha verloren, was eine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche bedeutet. Auf den nicht von Straßen und Bebauung eingenommenen Flächen ist überwiegend von einer Umnutzung als kleine Grünflächen bzw. Versickerungsfläche auszugehen. Zu berücksichtigen ist, dass für Neubauten mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zukünftig eine Dachbegrünung festgesetzt wird. Es wird angenommen, dass etwa 1/4 der Plangebiets von begrünten Dächern eingenommen wird.

Der zwischen Ergenzingen und Wolfenhausen befindliche Regionale Grünzug (Vorbehaltsgebiet) ist lediglich randlich und verhältnismäßig kleinflächig betroffen (Lückenschluss im Bereich der Ortsrandbebauung, vgl. Abb. 3).

Das Plangebiet schließt an den bereits gewerblich genutzten, östlichen Ortsrand von Ergenzingen an. Nördlich folgen die Kreisstraße K 6939 sowie das Gewerbegebiet „Ergenzingen-Ost“. Das Plangebiet ist demnach bereits gut erschlossen. Zerschneidungswirkungen sind im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Mensch

3.1.2.1 Angaben zur Methodik

Das Schutzgut Mensch betrachtet das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden, ggf. betroffenen Bereichen. Im Vordergrund steht die Belastung durch Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche und Klimareize. Betrachtet wird weiterhin der Aspekt Erholung.

Die Nutzungs- und Erholungsstrukturen des Gebiets wurden im Oktober 2021 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Als weitere Datengrundlage dienen die Topographische Karte sowie der gültige Landschaftsrahmenplan [16].

3.1.2.2 Bestand und Bewertung

Nördlich und westlich des geplanten Baugebiets schließen die bestehenden Gewerbegebiete „Höllsteig“ mit Erweiterung und „Ergenzingen-Ost“ sowie die Kreisstraße K 6939 an das Plangebiet an. Der Großteil des Plangebiets selbst ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind eingeschränkt zulässig. Die äußere Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung über die Kreisstraße. Die umliegende bauliche Nutzung ist demnach wenig empfindlich gegenüber Immissionen, die mit Baustellenbetrieb und Verkehr einhergehen.

Die nordöstliche Erweiterungsfläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und von Wirtschaftswegen durchzogen. Auf einer kleinen Fläche wird Holz gelagert. Das Gebiet ist Teil der Freiflächen zwischen Ortsrand und Seltenbach. Angesichts der Lage in Angrenzung an bereits bestehende Gewerbegebiete sowie des relativ strukturarmen Charakters der Fläche spielt diese für die ortsnahe extensive Erholung allerdings eine untergeordnete Rolle. Relevante Wegebeziehungen verlaufen nach Süden auf den Wolfenhauser Weg in Richtung Neustetten (geschotterter Wirtschafts- bzw. Rad-/Gehweg für den Pendler-/Durchgangsverkehr).

Vorbelastungen bestehen durch den Verkehr auf den vorhandenen Straßen (v. a. Kreisstraße K 6939) sowie durch die angrenzenden Gewerbegebiete mit Lärm-, Geruchs- und Geräuschimmissionen. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten innerhalb des Plangebiets (Immission von Staub bei Mäharbeiten, Geruch bei Düngung, Lärm bei Feldarbeiten mit großen Maschinen) führen nicht zu nennenswerten Vorbelastungen.

3.1.2.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Wohnnutzungen sind im Plangebiet gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO eingeschränkt zulässig. Betriebe des Beherbergungswesens sind unzulässig.

Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen. Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

a) Verkehrsbedingte Immissionen

Während der Bauzeiten sind baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten. Auch langfristig wird die geplante Gebietserweiterung eine Erhöhung des Verkehrs und damit der verkehrsbedingten Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zur Folge haben. Grundsätzlich bestimmen die konkreten zukünftigen Nutzungen im Plangebiet wie stark sich die Verkehrsflüsse erhöhen werden. Die überörtliche Erschließung des Gebiets wird direkt über die Kreisstraße K 6939 erfolgen, wonach der Quell- und Zielverkehr zum Plangebiet bereits am Ortsrand von Ergenzingen abgeleitet wird und das Siedlungsgebiet von Ergenzingen demnach nicht durch eine zusätzliche verkehrliche Belastung beeinträchtigt wird.

b) Anlagenbedingte Immissionen

Als erheblich belästigend einzustufende Luftbelastungen durch Geruch, Staub oder Rauch sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für Anlagen, die gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz als emissionsrelevant einzustufen sind, ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies gewährleistet, dass die Immissionswerte zum Schutz von Mensch und Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

Hinsichtlich Lärmemissionen gelten die Regelungen der TA Lärm, insbesondere die für Gewerbegebiete zulässigen Immissionsrichtwerte. Sie dienen dem Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Im Plangebiet sind Wohnnutzungen eingeschränkt zulässig.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte sind keine erheblichen Nachteile und Belästigungen für die wohnenden bzw. arbeitenden Menschen im Plangebiet und der Umgebung gegeben.

c) Auswirkungen auf die extensive Erholung

Das Plangebiet wird voraussichtlich nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur extensiven Erholung genutzt. Erschließung und Bebauung des Gebiets ziehen dahingehend keine relevanten nachteiligen Auswirkungen nach sich. Die Zugänglichkeit der Flächen zwischen Ortsrand und Seltenbach bleibt im Zuge des Vorhabens erhalten. So soll der durch das Plangebiet nach Süden verlaufende Verbindungsweg auf den Wolfenhauser Weg erhalten bzw. ausgebaut werden. Maßgebliche Veränderungen der Erholungssituation sind demnach nicht gegeben.

3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1.3.1 Angaben zur Methodik

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet wurden am 28.10.2021 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Zur Erläuterung der nachfolgend dargestellten Ergebnisse s. Abb. 6 bis Abb. 9.

Die Biotoptypen wurden mithilfe des Schlüssels „Arten, Biotope, Landschaft“ eingeordnet [12]. Für eine abschätzende Bewertung wurde auf die Bewertungshinweise der LUBW zurückgegriffen [11]. Die Detailbewertung erfolgte entsprechend der Ökokontoverordnung. Dabei wurde das Feinmodul verwendet, welchem eine 64-stufige ordinale Bewertungsskala zugrunde liegt. Niedrige Werte sind einem geringen Biotopwert gleichzusetzen und umgekehrt.

Falls Einzelbäume vorhanden, wurden diese auf Individuenbasis bis auf Artniveau bestimmt, der Brusthöhendurchmesser (BHD) > 8 cm sowie Vitalzustand festgehalten (lebendig/tot) und der BHD auf Zentimeter genau vermessen. Im Zuge der Habitatstrukturanalyse wurden alle Bäume, soweit im belaubten Zustand ersichtlich, nach Rissen, Spalten, Astabbrüchen und Baumhöhlen untersucht. Waren diese vorhanden, wurde der Baum als Habitatbaum für Vögel und Fledermäuse klassifiziert.

3.1.3.2 Bestand und Bewertung

Der Großteil des Plangebiets überlagert sich mit weiten Teilen des Geltungsbereichs des bereits rechtsverbindlichen B-Plans „Höllsteig – Erweiterung“ und ist bereits teilweise bebaut. Es erfolgte eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 [18]. Die Flächen lassen sich auf Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen folgenden Biotoptypen zuordnen [18]:

- Private Grünfläche „Ortsrandgrün“ (Retentions- und Versickerungsflächen, mit einzelnen Bäumen und Sträuchern): LUBW-Biototyp Nrn. 33.41/34.50 u. 45.30, Fettwiese mittlerer Standorte/Röhricht u. Einzelbäume; 16 Punkte pro m²,
- Pflanzgebot pg1 (Durchgrünung des Gewerbegebiets entlang der Grundstücksgrenzen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern): LUBW-Biototyp Nrn. 33.80/42.20 u. 45.30, Zierrasen/Gebüsch mittlerer Standorte u. Einzelbäume; 8 Punkte pro m²,
- Pflanzgebot pg2 (Ortsrandgrün, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern): LUBW-Biototyp Nrn. 33.41/42.20 u. 45.30, Fettwiese mittlerer Standorte/Gebüsch mittlerer Standorte u. Einzelbäume; 14 Punkte pro m²,

- Gewerbliche Bauflächen: LUBW-Biototyp Nr. 60.10/60.21, von Bauwerken bestandene Flächen/Völlig versiegelte Straße oder Platz; 1 Punkt pro m²,
- Verkehrsfläche/Bereiche für das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen: LUBW-Biototyp Nr. 60.21, völlig versiegelte Straße oder Platz; 1 Punkt pro m²,
- Stellplatz/Parkfläche mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteine etc.): LUBW-Biototyp Nrn. 60.22 bzw. 60.23, gepflasterter Weg oder Platz bzw. Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter; 2 Punkte pro m² (räumlich nicht abgrenzbar),
- Grünflächen im Bereich gewerblicher Bauflächen: LUBW-Biototyp Nr. 60.50, Kleine Grünfläche; 4 Punkte pro m²,
- Verkehrsgrünflächen: LUBW-Biototyp-Nr. 60.52, Baumschreibe; 4 Punkte pro m²,
- Pflanzgebot – Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen: LUBW-Biototyp-Nr. 45.30a, Einzelbaum auf geringwertigem Standort,
- Pflanzgebot – Einzelbaumpflanzungen (pro Baugrundstück je 500 m² Grundstücksfläche ein Gehölz): LUBW-Biototyp-Nr. 45.30a, Einzelbaum auf geringwertigem Standort.

Die Biototypen bzw. Lebensraumstrukturen in den noch nicht beanspruchten Flächen des B-Plangebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (nordöstliche Erweiterungsfläche) sind wie folgt anzusprechen:

- Entwässerungsgraben: LUBW-Biototyp Nr. 12.61; 10 Punkte pro m²,
- Ruderalvegetation/Kleine Grünfläche (Straßenbegleitgrün): LUBW-Biototyp Nr. 35.60/60.50; 10 Punkte pro m²,
- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm): LUBW-Biototyp Nr. 35.64; 9 Punkte pro m²,
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation: LUBW-Biototyp Nr. 37.11; 4 Punkte pro m²,
- Einzelbaum auf mittelwertigen Biototypen (4 Laubbäume): LUBW-Biototyp Nr. 45.30b,
- Völlig versiegelte Straße oder Platz: LUBW-Biototyp Nr. 60.21, 1 Punkt pro m²,
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter: LUBW-Biototyp Nr. 60.23; 2 Punkte pro m²,
- Lagerplatz: LUBW-Biototyp Nr. 60.41; 2 Punkte pro m²,
- Kleine Grünfläche: LUBW-Biototyp Nr. 60.50; 4 Punkte pro m²,
- Blumenbeet oder Rabatte: LUBW-Biototyp Nr. 60.51; 4 Punkte pro m².

Die neu überplanten Flächen des Plangebiets werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt die Ackernutzung (Biototyp Nr. 37.11). Die Ackerrandstreifen sind sehr schmal sowie artenarm (0,5 – 1 m Breite) und setzen sich aus einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation (Biototyp Nr. 35.64) zusammen (s. Abb. 6).

Im südwestlichen Teil der Fläche befindet sich ein kleiner, teils geschotterter, teils unbefestigter, stark verdichteter Holzlagerplatz (Biotoptyp Nr. 60.41). Der Untergrund besteht hauptsächlich aus Hackschnitzeln und Schotter, bereichsweise kommen stark verdichtete, offene Bodenstellen vor, im Bereich derer eine lückige Ruderalvegetation aufkommt. Neben Brenn- und Brettholz in Holzmieten werden hier ebenso dicke Stammabschnitte gelagert (s. Abb. 7).



Abb. 6: Ackerfläche mit schmalen Randstreifen sowie Schotterweg am Westrand des Plangebiets
(Foto: HPC AG, 28.10.2021)



Abb. 7: Holzlagerplatz im südwestlichen Teil des Plangebiets
(Foto: HPC AG, 28.10.2021)



Abb. 8: Straßenrandbereiche entlang der Kreisstraße K 6939 im nördlichen Teil des Plangebiets
(Foto: HPC AG, 28.10.2021)



Abb. 9: Kreisverkehr im nördlichen Teil des Plangebiets
(Foto: HPC AG, 28.10.2021)

Entlang der West- und Südgrenze des Teilgebiets verlaufen geschotterte Wirtschaftswege (Biototyp Nr. 60.23). Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst Ausschnitte der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße K 6939 nach Ergenzingen (Biototyp Nr. 60.21). In entsprechendem Straßenabschnitt befindet sich ein Kreisverkehr (s. Abb. 9). Bei der Innenbepflanzung handelt es sich um ein Blumenbeet sowie Rasenfläche (Biototyp Nrn. 60.50, 60.51). Entlang der Straße verläuft bereichsweise ein Entwässerungsgraben (Biototyp Nr. 12.61). Die Straßenrandbereiche/Verkehrsgrünflächen setzen sich aus kleinen, ruderalisierenden Grünflächen zusammen (Biototyp Nr. 35.60/60.50, s. Abb. 8), im Bereich dessen vier dünnstämmige Laubbäume stocken (Biototyp Nr. 45.30b).

Das Plangebiet bietet nur eingeschränkt Lebensräume für standortspezifische Tier- und Pflanzenarten. Dies betrifft insbesondere unterschiedliche Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen (s. Kap. 2.5).

Für die Bewertung des Biotoppotenzials, d. h. der Bedeutung der Flächen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, sind Naturnähe bzw. Lebensraumfunktion des Biototyps maßgeblich. Darüber hinaus fließen Gefährdung, Ersetzbarkeit (räumlich/zeitlich) und Repräsentativität für den Naturraum in die Bewertung ein. Die Ackerflächen im Plangebiet weisen ein geringes Biotoppotenzial auf. Die innerhalb des Plangebiets vorkommenden Wirtschafts- bzw. Verkehrswege haben eine sehr geringe, die entlang der Wege/Straßen vorkommenden schmalen ruderalen Grünflächen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

3.1.3.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen. Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Bei der Beurteilung der Eingriffe in die Biotoptypen wird demnach v. a. die nordöstliche Erweiterungsfläche berücksichtigt. Im Bereich der bereits überplanten Flächen des B-Plans „Höllsteig – Erweiterung“ erfolgt eine Gegenüberstellung der damaligen und aktuellen bzw. künftigen Festsetzungen. Bei der Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten dient die aktuelle Nutzung im gesamten Plangebiet als Grundlage.

Danach bereitet die Planung folgende Umweltauswirkungen vor:

- Nachteilige Auswirkungen sind v. a. durch die Versiegelung/Bebauung von Teilflächen zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege). Dadurch gehen i. W. Lebensräume verloren, die eine (sehr) geringe bis maximal mittlere ökologische Bedeutung aufwiesen. Dies betrifft auch ihr spezifisches, an diese Standorte gebundenes Arteninventar. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar.
- Die geplante Durchgrünung des Plangebiets – im Wesentlichen durch kleine Grünflächen, teils mit Strauch- und Baumpflanzungen – kann den Verlust der relativ geringwertigen Offenlandflächen eingeschränkt ausgleichen. Positiv zu bewerten ist insbesondere die Sickerfläche am Südrand des Plangebiets, welche hinsichtlich der kleinräumig variierenden Standortbedingungen (trockene/frische Böschungen, feuchter Beckengrund) neue Lebensräume schafft.
- Die festgesetzte Begrünung von Teilen von Fassaden sowie von flachen und flach geneigten Dachflächen trägt zum Ausgleich im Gebiet bei. Die Begrünung ist auch unter der gesetzlich vorgeschriebenen Teilnutzung der Dachflächen für die Photovoltaik wirksam.
- Nachteilige Auswirkungen können insbesondere für Vogelarten (Boden- und Höhlenbrüter) auftreten, als Folge des Verlusts von Offenlandflächen als Bruthabitat für die Feldlerche sowie ggf. im Zuge der Entfernung von Straßenlaternen als Brutplatz des Feldsperlings. Es sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG zu vermeiden (vgl. Kap. 2.5).
- Eine Beeinträchtigung von innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Insekten kann durch die Verwendung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung vermieden werden (vgl. § 21 NatSchG).

3.1.4 Schutzgut Boden

3.1.4.1 Angaben zur Methodik

Zur Ermittlung der vorliegenden Bodentypen wurden die Geologische Karte, Maßstab 1 : 25.000 [2], sowie die Bodenkarte, Maßstab 1 : 50.000 [7] herangezogen. Die Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 (2) 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Die Bewertung der funktionalen Leistungsfähigkeit erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [13]. Böden mit einer besonderen Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 (2) 2 BBodSchG werden gesondert dargestellt.

3.1.4.2 Bestand und Bewertung

Im Untergrund des Plangebiets haben sich in der nordöstlichen Erweiterungsfläche auf Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (oft geringmächtiger jüngerer über dichtem, solifluidal umgelagertem älterem Lösslehm), Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde, z. T. pseudovergleyt, oft erodiert und Parabraunerde-Braunerde; im Raum Herrenberg und Rottenburg a. N. zusätzlich Rigosol-Parabraunerde und Rigosol-Braunerde (ehem. Hopfenanbau) (g34) von mittlerer bis hoher Bedeutung entwickelt. Eine Vorbelastung besteht, da die Böden größtenteils durch intensive Ackerbewirtschaftung anthropogen überprägt sind.

Der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Teil des Plangebiets (Geltungsbereich „Höllsteig – Erweiterung“) ist bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Die Böden sind hier als bereits anthropogen überprägt anzunehmen und weisen eine geringe Bedeutung auf.

Innerhalb der Flächen, für die eine Bebauung oder Straßen festgesetzt sind, ist kein Boden anzunehmen.

In den verbleibenden Freiflächen ist angesichts von erwarteten Beeinträchtigungen, wie Bodenumlagerung und Verdichtung, mit eingeschränkten Bodenfunktionen zu rechnen. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wurde in diesem Bereich bereits im Zuge des erfolgten B-Planverfahrens abgearbeitet.

In der nachfolgenden Tabelle (s. Tab. 2) sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen zusammengestellt:

Tab. 2: Natürliche Funktionen der Bodentypen im Plangebiet und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Bodenfunktion	Bodentyp/Wertstufe	
	Nordöstliche Erweiterungsfläche: Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (g34)	Geltungsbereich B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“: Gewerbegebiet
Standort für naturnahe Vegetation	kein Sonderstandort	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3,00)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel bis hoch (2,50)	
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3,00)	
Gesamtbewertung	mittel bis hoch (2,83)	keine/gering (0,00-1,00)*

* wird in der Bilanzierung des Bodens (s. Anl. 2.2) nicht berücksichtigt

3.1.4.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen. Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Bei der Beurteilung der Eingriffe in den Boden wird demnach lediglich die nordöstliche Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die mit dem B-Plan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt:

- Während der Bautätigkeit ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Die Bodenarbeiten sind bodenschonend zu erfolgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden im Bereich des vorliegenden natürlichen Bodens vor der Umlagerung abgetragen wird.
- In den neu bebauten Bereichen und der Straßenausbaufäche verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig (Wertstufe 0). Für die anstehenden Böden ergibt sich dadurch ein Eingriff.

Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung zulässig ist, umfasst ca. 22.310 m². Im Bereich der kleinen Grünflächen ist davon auszugehen, dass die Böden deren natürliche Funktionen nur eingeschränkt beibehalten (Wertstufe 1).

- Die Stell- bzw. Parkplätze werden so weit wie möglich nur teilweise versiegelt. Im Bereich von Rasengittersteinen mit Bewuchs, bleiben die Bodenfunktionen insgesamt teilweise erhalten (Wertstufe 0,75). Auch im Bereich geschotterter Stellplätze ist nicht mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen (Wertstufe 0,5).
- Als Minderungsmaßnahme der Flächenversiegelung gilt die Festsetzung einer Begrünung von Teilen der Dachflächen. Die Substrathöhe der Dachbegrünung wird auf mind. 10 cm festgesetzt.

3.1.5 Schutzgut Wasser

3.1.5.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung des Schutzguts Grundwasser wurden die Geologische Karte, Maßstab 1 : 25.000 [2], sowie die Hydrogeologische Karte, Maßstab 1 : 50.000 [7] herangezogen. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unter Berücksichtigung von Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Schutzfunktion [9].

3.1.5.2 Bestand und Bewertung

Der im oberflächennahen Untergrund vorliegende Lösslehm (Schluff, feinsandig bis schwach feinsandig, meist kalkreich, oberflächennah z. T. entkalkt, verlehmt) ist ein Grundwassergeleiter. Er verfügt über eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten [7]. Dem Lösslehm kommt als Grundwasserleiter demnach nur eine sehr untergeordnete Bedeutung zu. Seine hydrogeologische Bedeutung begründet sich vorwiegend auf seiner Funktion als Grundwasserüberdeckung. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung kommt dem Gebiet daher nur eine geringe Bedeutung zu.

Die überplante Fläche liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets (vgl. Kap. 2.4). Dies ist bei Erdarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Als Datengrundlage hierzu dient ein erfolgreiches Baugrundgutachten für die Erschließung des Gewerbegebiets [5].

Vorfluter im Gebiet ist der Seltenbach. Er verläuft südlich des Plangebiets von West nach Ost. Es handelt sich um einen sporadisch wasserführenden Graben, der immer wieder Hochwasser führt. Daten zur Gewässergüte des Bachs liegen nicht vor. Der Bach wird an der östlichen Gebietsgrenze von Ergenzingen verdolt und tritt nach Passieren der Ortslage am südöstlichen Ortsrand wieder aus.

3.1.5.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im nördlichen Teil des Plangebiets (zwischen K 6939 und Straßenanschluss Carl-Zeiss-Straße/Planstraße B) über ein modifiziertes Mischsystem und im südlichen Teil (südlich Planstraße B) über ein modifiziertes Trennsystem.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Bei der Beurteilung der Eingriffe wird demnach v. a. die nordöstliche Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut Wasser vor:

- In den neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies grundsätzlich auch für gepflasterte Flächen. Die Grundwasserneubildung in Teilbereichen des Plangebiets (Geltungsbereich B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“) ist, bedingt durch die geringe Durchlässigkeit des Untergrunds, bereits im Bestand als sehr gering einzustufen. Die Fläche, für die zukünftig eine zusätzliche Versiegelung zulässig ist, umfasst ca. 22.310 m².
 - o Ein Teil der Dachflächen wird begrünt. Dies trägt zur Retention von Niederschlagswasser bei und entlastet Kanalsysteme und Vorfluter.
 - o Es ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser, welches nicht über Dachbegrünung zurückgehalten wird, in den verbleibenden Freiflächen, u. a. Sickerbecken, innerhalb des Plangebiets versickern kann, sodass die Grundwasserneubildung hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- Auch in teilversiegelten Bereichen ist von einem weitgehenden Verlust der für das Grundwasser relevanten Bodenfunktionen auszugehen.
- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser gegeben. Dies ist bei Erdarbeiten und sonstigen Tätigkeiten (Waschen von Fahrzeugen, Lagerung von Heizöl) entsprechend zu berücksichtigen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, werden versiegelt und ggf. nach Vorbehandlung an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.
- Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind durch das Vorhaben demnach nicht zu erwarten.

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

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

3.1.6.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der lokalklimatischen Gegebenheiten wurden Klimatope im Gelände abgegrenzt. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Gegebenheiten. Unterscheidungsmerkmale sind der thermische Tagesgang, die vertikale Rauigkeit des Bestands in der Windfeldstörung, die topographische Lage bzw. in geneigtem Gelände die Exposition sowie die Flächennutzung.

Ergänzend wurden topographische Karten und Luftbilder verwendet. Die Bewertung des Schutzguts erfolgt anhand der Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [9].

3.1.6.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraums der östlichen Oberen Gäue (Korngäu). Das Korngäu wird vom warm-gemäßigten Klima der mittleren Breiten geprägt. Die Niederschläge nehmen nach Osten hin ab, da der Naturraum im Regenschatten des Schwarzwalds liegt. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt im Gebiet 7 bis 9 °C; der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650 bis 700 mm.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rottenburg-Ergenzingen und fällt nach Süden leicht ein. Es umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha. Das Gelände fällt leicht von ca. +477 m ü. NHN im Norden auf ca. +466 m ü. NHN im Süden ein. Über der niedrigen Vegetationsbedeckung (Acker) kann sich hier in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden, die hangabwärts in Richtung Süden/Südost zum Seltenbach abfließt. Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet (Ortsrandlage, Neigung) demnach um kein Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz.

Die bereits bebauten Flächen sind dem Gewerbe-Klimatop zuzuordnen, welches durch eine verdichtete Bebauung mit Wärmeinseleffekt, geringer Luftfeuchtigkeit und erheblicher Windfeldstörung charakterisiert wird. Die Flächen kühlen in der nächtlichen Ausstrahlung weniger schnell ab als vegetationsbedeckte Flächen (Acker, Wiesen). Der Luftaustausch erfolgt durch den resultierenden Temperaturunterschied der umliegenden Freiflächen.

Eine Vorbelastung des Mikroklimas und der Luftqualität besteht durch die westlich und nördlich des Plangebiets bereits bestehenden Gewerbegebiete sowie die angrenzende Kreisstraße K 6939.

3.1.6.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Bei der Beurteilung der Eingriffe wird demnach v. a. die nordöstliche Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft vor:

- Im Laufe des Tages heizen sich insbesondere versiegelte und auch teilversiegelte Oberflächen aufgrund der kurzwelligen Sonnenstrahlung auf. Nach Sonnenuntergang kühlen die Oberflächen infolge langwelliger Wärmeabstrahlung aus.

Veränderungen des Mikroklimas sind somit wahrscheinlich. Ausgleichend wirken die Freiflächen (kleine Grünflächen) im Umfeld der neu zu versiegelten Flächen sowie die Pflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen. Auch die auf Teilen der Dachflächen zu erwartende Begrünung trägt zum klimatischen Ausgleich bei.

- Mit der Bebauung entfällt eine Kaltluftproduktionsfläche (Acker) ohne Siedlungsrelevanz am Ortsrand Ergenzingen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich dieser erheblich auf das Lokalklima von Ergenzingen auswirken wird. Zudem verfügen die angrenzenden Freiflächen über eine gewisse Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Klima/Luft.
- Baubedingt ist im Gebiet mit einer geringfügigen, unerheblichen Erhöhung der Schadstoffbelastung durch die Baustellenfahrzeuge zu rechnen.
- Der betriebsbedingte Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich voraussichtlich kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind dadurch allerdings nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

3.1.7.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte am 28.10.2021 eine Ortsbegehung. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Nutzungstyp und -vielfalt, Relief und Einsehbarkeit aufgenommen. Das Landschaftsbild wurde nach den Hinweisen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [9] bewertet, unter Verwendung der Kriterien „Eigenart“ und „Vielfalt“, sowie der Nebenkriterien „Geräusche“, „Geruch“, „Erreichbarkeit“ sowie „Beobachtbare Nutzungsmuster“.

3.1.7.2 Bestand und Bewertung

Rottenburg-Ergenzingen gehört großräumig zur naturräumlichen Untereinheit der östlichen Oberen Gäue (Korngäu). Entsprechend der im Allgemeinen guten Fruchtbarkeit des Bodens dominieren meist intensiv bewirtschaftete Ackerflächen das Landschaftsbild.

Die Forstwirtschaft beschränkt sich auf wenige Waldinseln, die im südlichen Teil des Korngäus dichter werden. Durch den hohen Anteil an Ackerfläche ist die großflächige naturschutzfachliche Bedeutung der Landschaft eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ergenzingen. Nördlich und westlich des geplanten Baugebiets schließen die bereits rechtsverbindlichen Gewerbegebiete „Höllsteig“ mit Erweiterung und „Ergenzingen-Ost“ sowie die Kreisstraße K 6939 an das Plangebiet an. Die Landschaft im Plangebiet selbst weist eine geringe Vielfalt und Eigenart auf.

Der Großteil des Plangebiets ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und teils bebaut. Die nordöstliche Erweiterungsfläche wird weitgehend landwirtschaftlich genutzt; randlich erfolgt die Nutzung als Holzlagerplatz.

Die entlang des nach Süden verlaufenden Wirtschaftswegs stockende, lineare Gehölzstruktur gliedert die Landschaft und führt zu einer gewissen Auflockerung des Ortsrandbilds.

Das Gebiet ist gut einsehbar und daher im Hinblick auf Sichtbeziehungen empfindlich. Akustische und visuelle Störungen bestehen durch die umliegenden Gewerbegebiete und die Kreisstraße K 6939, welche entlang der Nordgrenze verläuft.

Insgesamt wird das Landschaftsbild demnach mit gering bis mittel bewertet.

3.1.7.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen. Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Großteil des Plangebiets ist gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ bereits ein Gewerbegebiet vorhanden. Im Hinblick auf die damals festgesetzte GRZ von 0,8 ist durch die Überlagerung mit dem B-Plan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung (GRZ = 0,8) mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen.

Bei der Beurteilung der Eingriffe wird demnach v. a. die nordöstliche Erweiterungsfläche berücksichtigt. Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild vor:

- Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild durch den Verlust einer wenig strukturierten, naturraumtypischen Offenlandfläche kleinräumig nachhaltig verändert.
- Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Der Erhalt der Gehölzreihe östlich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals führt zu einer gewissen Strukturierung des Gebiets. Darüber hinaus sind weitere Grünflächen innerhalb sowie entlang der Außengrenze des Plangebiets vorgesehen. Angesichts der erwarteten Eingrünung (u. a. mit gebietsheimischen Gehölzen) sowie der festgesetzten Fassaden- und Dachflächenbegrünung ist demnach davon auszugehen, dass sich das Gewerbegebiet in das dortige Landschaftsbild einfügt.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 3.1.8.1 Angaben zur Methodik

Als kulturelles Erbe wird das Zeugnis menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art verstanden, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen [1].

Von hohem Stellenwert sind als Kulturdenkmale erfasste Kulturgüter. Kulturdenkmale sind archäologische Denkmale sowie Bau- und Bodendenkmale, die durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg registriert sind.

Als Sachgüter sind alle körperlichen Gegenstände i. S. des § 90 BGB anzusehen. Zu den Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die beispielsweise eine hohe funktionale Bedeutung hatten bzw. noch haben wie beispielsweise Brücken oder Türme, aber auch öffentliche Gebäude, Geräte und Infrastruktureinrichtungen. Als Datengrundlage dienen die Ergebnisse der Ortsbegehung sowie Topographische Karten.

3.1.8.2 Bestand und Bewertung

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

3.1.8.3 Beurteilung des Vorhabens

Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet weitergenutzt und erweitert werden (GRZ 0,8). Die unbebauten Flächen werden weitgehend als kleine Grünflächen ausgebildet. Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebiets ein Sickerbecken vorgesehen. Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie in den unbebauten Bereichen der Gewerbeflächen sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind v.a. von Bedeutung:

- **Boden – Wasser:**
Durch seine Funktion im Wasserhaushalt beeinflussen die unterschiedlichen Beeinträchtigungen des Bodens auch potenziell das darunter liegende Grundwasser.
Die Versiegelung des Bodens verhindert die Grundwasserneubildung und verringert so das Grundwasserdargebot. Der Boden hat eine Schutzfunktion für das Grundwasser, indem er Schadstoffe binden, abpuffern oder chemisch umwandeln kann.
- **Pflanzen – Tiere:**
Die Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld haben Habitatfunktion für Tiere.
- **Luft – Mensch:**
Die Beeinträchtigungen der Luft durch stoffliche und physikalische Belastungen wirken unmittelbar auf den Menschen. Durch die Immissionen von Lärm und Schadstoffen kann der Mensch in seinem Wohlbefinden und in seiner Gesundheit beeinträchtigt werden.
- **Landschaft – Mensch – Pflanzen:**
Durch die Bebauung kommt es zu einer weiteren Veränderung (Überprägung) des Landschaftsbilds und zu einer visuellen Beeinträchtigung des Menschen, die subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen werden kann. Der Bewuchs (Pflanzen) gilt hierbei als landschaftsbildprägender Faktor.

Genannte Wechselwirkungen sind in den bereits bebauten Teilbereichen des Plangebiets insbesondere durch die bereits erfolgte Bodenversiegelung und -verdichtung sowie die geringe Naturnähe bereits stark eingeschränkt.

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplanten baulichen Erweiterungen und Versiegelung zu erwarten. Mit dem im Gebiet festgesetzten Grünflächenanteil, der Bepflanzung sowie der Dach- und Fassadenbegrünung kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen voraussichtlich entgegengewirkt werden.

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist auf dem Großteil der Fläche bereits als Gewerbegebiet festgesetzt, bereits teilweise erschlossen bzw. bebaut und randlich eingegrünt. Die nordöstliche Erweiterungsfläche wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt (Acker). Kleinflächig erfolgt eine Nutzung als Holzlagerplatz. Im nördlichen Teil des Plangebiets umfasst dieses zudem einen Teilabschnitt der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße K 6939 mit umgebendem Straßenbegleitgrün. Dieser bleibt im Zuge des Vorhabens unverändert.

Die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung bestimmt und begrenzt das Entwicklungspotenzial am Standort. Bei Nichtdurchführung der Planung und Weiterführung der derzeitigen Nutzung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde:

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

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Von den zulässigen Baumaßnahmen können artenschutzrechtlich relevante, europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sein (s. Kap. 2.5). Um zu vermeiden, dass die Verbote des § 44 BNatSchG einschlägig werden, sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

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

3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangebiet

M1 Minimierung der Flächenversiegelung

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

Temporär genutzte Stellplätze im privaten und öffentlichen Raum sowie Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen) auszuführen.

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

M2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBodSchG, und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [21], [22]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung orts-nah verwertet werden.

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

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

3.3.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft im Plangebiet

M3 Schutz des Grundwassers

Das Waschen von Fahrzeugen auf wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig. Auf wasserundurchlässigen Belägen ist es nur gestattet, wenn das Waschwasser über eine eigene Grundstücksentwässerungsanlage, die mit einem Abscheider ausgestattet ist, entsorgt wird.

Begründung: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets, Zone III B. Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Grundwassers.

M4 Regenwassermanagement

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dem Regenwasserkanal zuzuführen und zur Versickerung über die belebte Bodenzone in das Sickerbecken einzuleiten.

Flächen, auf welchen 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 eine Vorbehandlung (z. B. Abscheideanlage) erforderlich.

Pflanzflächen (vgl. M10) zwischen den Stellplätzen und ihren Zufahrten sind als Speichermulden auszubilden, deren Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen sind.

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

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

M5 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind in Anlehnung an § 21 NatSchG Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

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

Begründung: Nachts sind durch die Beleuchtung der Straßen und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna der Ortsrandlage gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen.

In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

M6 Artenschutz

M6a Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung, in diesem Falle das Abschieben des Oberbodens, muss zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln in einem geeigneten Zeitraum (Anfang Oktober bis Ende Februar), außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchgeführt werden.

M6b Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollisionen von Vögeln an Glasscheiben effektiv zu vermeiden, müssen große verglaste (transparente) Flächen > 6 m² für Vögel sichtbar gemacht werden. Dazu kann z. B. sog. Vogelschutzglas verwendet werden. Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.

M6c Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche (CEF-Maßnahme)

Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche sind im näheren Umfeld des Plangebiets mehrjährige Blühstreifen im Umfang von insgesamt 0,2 ha (2.000 m²) in Form von etwa 10 m breiten Streifen anzulegen.

M6d Anbringung Nisthilfen Feldsperling (CEF-Maßnahme) - *optional* -

Falls im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung Straßenlaternen im Bereich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals entfernt werden müssen, wird als CEF-Maßnahme für den Feldsperling die Anbringung künstlicher Nisthilfen im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Für die drei potenziell betroffenen Brutpaare wären demnach insgesamt sechs Nistkästen im näheren Umfeld des Plangebiets anzubringen.

M7 Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün dargestellten Grünflächen sind mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Verkehrsinselmischung v. Rieger-Hofmann) zu begrünen und zu unterhalten.

M8 Freiflächengestaltung

Unbebaute Freiflächen sind mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Blumen-Kräuter-Klimarasen v. Rieger-Hofmann) zu begrünen und zu unterhalten. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

M9 Pflanzbindung (PFB 1): Grünflächen mit Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung eingetragenen, mit Bestandsbäumen und Sträuchern bewachsenen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind die Bereiche entsprechend der Pflanzliste (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1 u. 2) mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten wieder herzustellen.

Begründung: Die Maßnahme dient dem Erhalt bestehender Grünflächen mit Einzelbäumen sowie zur Strukturierung bzw. Eingrünung des Plangebiets.

M10 Pflanzgebot

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind insbesondere in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 2 u. 3).

M10a Stellplatzeingrünung

10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten sind als Pflanzbeet anzulegen. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten mindestens ein Pflanzbeet entsteht. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind groß-/mittelkronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 2 u. 3). Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Freiflächen sind durch eine Ansaat mit autochthonem Saatgut zu begrünen und zu unterhalten (vgl. M8). Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

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

- Das offene Pflanzbeet für Bäume muss mindestens ein Volumen von 15 m³ und eine Fläche von 3,1 x 3,1 m aufweisen. Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.
- Bei überbauten Pflanzgruben muss das offene Baumscheit eine Fläche von 2,4 x 2,4 m aufweisen, die unterirdische Pflanzgrube muss 4,2 x 4,2 m und eine Dicke von 0,8 m aufweisen. Bei länglicher Bauweise kann die Fläche bis max. Länge/Breite 2/1 ausgeführt werden.

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

M10b Einzelbäume (PFG 1)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten im Straßenraum sind entsprechend der Pflanzliste einheimische Laubbaumarten mit Hochstamm und einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten von maximal 5 m sind zulässig. Die Pflanzbeete für Bäume müssen mindestens ein Volumen von 15 m³ aufweisen (s. s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 3).

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

M10b Anpflanzen von Sträuchern/Ortsrandeingrünung (PFG 2)

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind entsprechend der Pflanzliste einheimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1).

Die entstehenden Gehölzstreifen sind alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um die natürliche Verjüngung zu fördern sowie die Wuchshöhe zur Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzend vorkommender Offenlandbrüter zu beschränken.

Begründung: Die Maßnahme dient der (randlichen) Eingrünung des Plangebiets. Die Gehölzstreifen stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar, wirken klimatisch ausgleichend und führen zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds. Mit der gewählten Bepflanzung und Pflege wird gewährleistet, dass keine Kulissenwirkung für Offenlandbrüter entsteht.

M11 Öffentliche Grünfläche „Sickerbecken“

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche ist entsprechend zur Regenwasserretention auszubilden. Auf die Verwendung von autochthonem Saatgut ist zu achten. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlage sind als Feuchtwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Feuchtwiese v. Rieger-Hofmann), die Randbereiche und trockenen Böschungsabschnitte mit einer kräuterreichen Fettwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Frischwiese/Fettwiese v. Rieger-Hofmann) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr).

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

Begründung: Die Maßnahme dient zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sowie zur randlichen Eingrünung des Plangebiets.

M12 Extensive Begrünung von Dachflächen

Dachflächen sind mindestens zu 50 v. H. der Bruttodachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (s. Anhang I, 2. Extensive Begrünung von Flachdächern).

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn das Dachflächenwasser auf demselben Grundstück zwischengespeichert wird und dann einer Verdunstung bzw. Versickerung zugeführt wird. Die Fläche für die Verdunstung bzw. Versickerung muss 20 % der Dachfläche betragen. Zusätzlich zu Pflanzgebot M11a ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. 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 Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar möglich.

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

M13 Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen:

- baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche,
- baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen, auf mindestens 50 % der Stützpfeiler.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Begründung: Begrünte Fassaden bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich verlorener Lebensräume bei. Begrünte Fassaden mindern weiterhin die Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion, welche die überbauten Freiflächen aufweisen, und werten das Landschaftsbild im Plangebiet auf.

3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG sind die Schutzgüter Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild zu beachten. Nach § 18 BNatSchG ist die Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Grundlage für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der § 1a BauGB. Die Eingriffsregelung ist demnach im Rahmen der Begründung des jeweiligen Plans zu leisten. Nach § 2a BauGB ist der dafür vorgesehene Ort der Umweltbericht.

Der vorliegende Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit den Baukörpern, Nebenanlagen, Straßen und Wegen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

3.3.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt ist eng verknüpft mit den vorliegenden Lebensräumen. Diese werden in Baden-Württemberg unterschiedlichen Biotoptypen zugeordnet. Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [11]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.1 dargestellt.

Ein Großteil des Plangebiets wird von dem bereits rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ überlagert. Im Rahmen der Planung gehen in der nordöstlichen Erweiterungsfläche überwiegend (sehr) gering-, kleinflächig mittelwertige Biotoptypen bzw. Lebensraumstrukturen durch Bebauung und Erschließung verloren.

Mit den innerhalb des Plangebiets festgesetzten Grünflächen, teils mit Gehölzpflanzungen, können eingeschränkt neue Lebensräume geschaffen bzw. erhalten werden. Ausgleichend wirkt zudem die Festsetzung von begrünten Dächern sowie die Fassadenbegrünung.

Die Festsetzungen des aktuellen B-Plans orientieren sich eng an den im Zuge des B-Plans „Höllsteig – Erweiterung“ festgesetzten Nutzungen.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage nachfolgend aufgeführter Festsetzungen und geplanter Nutzungen:

- Für das Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3) wird eine GRZ 0,8 festgesetzt. Die nicht überbaubare Fläche soll als kleine Grünflächen, z. T. mit Gehölzpflanzungen, angelegt werden; sie wird als kleine Grünfläche sowie als Gebüsch mittlerer Standorte (PFG 2) mit dem Normalwert angesetzt.
- Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern sollen zu 50 v. H. der Bruttodachfläche begrünt werden. Zusätzlich ist pro 100 m² Dachfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Es gelten diverse Ausnahmebestimmungen. Um die Dachbegrünung, inkl. Gehölzpflanzung, in der rechnerischen Detailbilanzierung realistisch zu berücksichtigen, wird für 1/4 der überbaubaren Flächen eine Dachbegrünung angenommen. Sie wird als kleine Grünfläche mit Normalwert angesetzt.
- Temporär genutzte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Da die Anzahl der Stellplätze von Betrieb zu Betrieb unterschiedlich sein kann, und abweichend vom Bestand keine Stellplatzflächen festgesetzt werden, wird diese Minderungsmaßnahme in der rechnerischen Detailbilanzierung nicht berücksichtigt.
- Das am Südrand des Plangebiets vorgesehene Sickerbecken (Öffentliche Grünfläche) soll als (feuchte) Wiesenfläche ausgebildet werden. Auf dem Sohlengrund wird zumindest partiell die Entwicklung von Röhrichtbeständen angenommen. Die Fläche wird als Mischtyp Fettwiese mittlerer Standorte und Röhricht mit Normalwert (Mittelwert) angesetzt.
- Der entlang des Westrands des ehemaligen Dräxlmaier-Areals verlaufende, zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen ist als Gebüsch mit Einzelbäumen ausgebildet. Es wird als Gebüsch mittlerer Standorte angesetzt. Angesichts des Vorhandenseins von Bäumen wird das Feinmodul angewandt, um eine entsprechende Aufwertung des Gehölzstreifens zu erzielen.
- Im Gewerbegebiet sind entlang der inneren Erschließungswege insgesamt 30 und pro Baugrundstück je 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter und klimaresistenter Laubbaum zu pflanzen, StU 18 – 20 cm. Es wird ein Zuwachs von i. M. 50 cm angesetzt. Angerechnet werden insgesamt 200 Bäume:
 - Straßenbäume 30 Bäume
 - GE 1, GE2, GE 3 170 Bäume
- Fassaden sind ab einer zusammenhängenden Größe von 10 m zu 50 % zu begrünen. Da die Gebäude nicht festgesetzt werden und variieren können, wird diese Maßnahmen nicht in der rechnerischen Detailbilanzierung berücksichtigt.
- Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Straßenabschnitte der Kreisstraße K 6939 sowie der Großteil der umgebenden Grünflächen, inklusive der dort stockenden fünf Laubbäume (StU i. M. 19 cm), bleiben im Zuge des Vorhabens erhalten. Bei dem Straßenbegleitgrün handelt es sich um kleine ruderalisierende Grünflächen, welche als Ruderalvegetation/Kleine Grünfläche mit dem Normalwert (Mittelwert) angesetzt werden.

Mit den genannten Festsetzungen zur Durchgrünung kann der Eingriff, der durch die intensivere Bebauung/Versiegelung verursacht wird, ausgeglichen werden. Die Maßnahmen wirken auch ausgleichend für Klima und Landschaftsbild. Es entsteht ein Überschuss von 41.750 Ökopunkten. Dieser soll schutzgutübergreifend zum Ausgleich für das Schutzgut Boden angerechnet werden.

3.3.3.2 Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg, die i. W. auf den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg basiert [13]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.2 dargestellt.

Angesichts der Überlagerung des Großteils des Plangebiets mit dem rechtsverbindlichen B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ (GRZ 0,8), im Bereich dessen im Zuge der Planung keine zusätzliche Versiegelung anzunehmen ist, beschränkt sich die Bilanzierung des Bodens auf die bisher noch unbeplanten Teilflächen des Plangebiets (nordöstliche Erweiterungsfläche).

Demnach wird für die Böden des Gebiets ein Eingriff durch Bebauung bzw. Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,2 ha vorbereitet. Im Bereich der kleinen Grünflächen wird davon ausgegangen, dass die natürlichen Funktionen der Böden durch Umlagerung und Verdichtung beeinträchtigt werden.

Betroffen sind mittel- bis hochwertige Böden aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde). Gemindert wird dieser Eingriff, indem die Stellplätze teilversiegelt ausgeführt werden. Da die Anzahl der Stellplätze von Betrieb zu Betrieb unterschiedlich sein kann, und abweichend vom Bestand keine Stellplatzflächen festgesetzt werden, wird diese Minderungsmaßnahme in der rechnerischen Detailbilanzierung nicht berücksichtigt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird weiterhin gemindert durch die vorgesehene Dachbegrünungen. Angerechnet wurde, dass die Dächer auf ca. 1/4 der überbaubaren Fläche begrünt wird. Die Dachbegrünung ersetzt, je nach Mächtigkeit und Eigenschaften, in geringem Umfang Bodenfunktionen. Wasser wird gespeichert und Biomasse produziert.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Sickerbecken) wird angenommen, dass die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Im Ergebnis verbleibt für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 137.918 Ökopunkten. Dieses soll schutzgutübergreifend über das Schutzgut Biotoptypen (vgl. Kap. 3.3.3.1) sowie über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen werden (s. Kap.3.3.3.5).

3.3.3.3 CEF-Maßnahme: Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Feldlerche sind im näheren Umfeld des Plangebiets mehrjährige Blühstreifen im Umfang von insgesamt 0,2 ha (2.000 m²) in Form von etwa 10 m breiten Streifen anzulegen. Als Zielbiotop wird eine artenreiche Hochstaudenflur angenommen.

Die Maßnahme soll auf Flst. Nr. 3369, Gemarkung Baisingen, umgesetzt werden.

Durch die artenschutzfachliche Aufwertung der Ackerfläche werden insgesamt 30.000 Ökopunkte generiert.

3.3.3.4 Abschließende Bilanzierung

Wie oben dargestellt, kann der Eingriff hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen rechnerisch vollständig ausgeglichen werden. Es wird ein Überschuss von 41.750 Ökopunkten generiert. Unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der Feldlerche, durch welche insgesamt 30.000 Ökopunkte generiert werden, entsteht ein Gesamtüberschuss von 71.750 Ökopunkten. Der errechnete Überschuss soll zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden herangezogen werden. Das für den Boden errechnete Defizit von 137.918 Ökopunkten kann auf diese Weise nicht vollständig ausgeglichen werden.

Demnach verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 66.168 Ökopunkten. Dieses wird über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen (s. Kap 3.3.3.5).

3.3.3.5 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Rottenburg

Die nicht im Gebiet sowie über externe Maßnahmen (s. Kap. 3.3.3.3) auszugleichenden Eingriffe in das Schutzgut Boden sollen über das Ökokonto der Stadt Rottenburg ausgeglichen werden.

Im Stadtwald der Stadt Rottenburg am Neckar werden derzeit Waldrefugien ausgewiesen und damit ungefähr 1,9 Mio. Ökopunkte generiert. Das Kompensationsdefizit von insgesamt 91.048 Ökopunkte wird bei den Waldrefugien in Abzug gebracht/verrechnet und dieser Anteil entsprechend dem Baugebiet zugeordnet.

Konkret werden die generierten Ökopunkte durch zwei Waldrefugien am östlichen Rand des Stadtwalds auf Flst. Nr. 8941/12 (Gemarkung Rottenburg) beglichen (s. Abb. 10). Hierbei handelt es sich um das Waldrefugium 19, durch welches insgesamt 60.952 Ökopunkte generiert wurden, sowie um das Waldrefugium 21, welches insgesamt 67.950 Ökopunkte erbrachte. Waldrefugium 19 wird für das Vorhaben „Höllsteig – 2. Erweiterung“ vollständig (60.952 Ökopunkte) und Waldrefugium 21 in Teilen (5.216 Ökopunkte) angerechnet.

Die bei Waldrefugium 21 verbleibenden 62.734 Ökopunkte können für weitere Vorhaben der Stadt Rottenburg am Neckar verwendet werden.

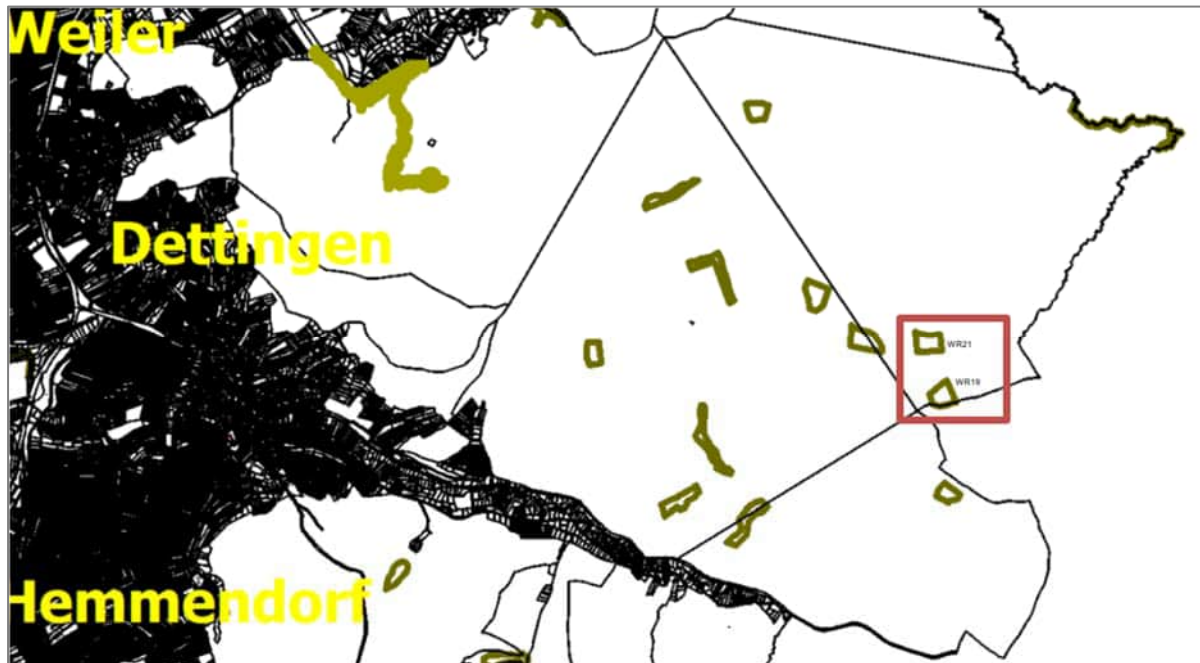


Abb. 10: Übersichtsplan mit Lage der Waldrefugien der Stadt Rottenburg (Auszug)
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar)

3.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wurden im Zuge der Voruntersuchungen geprüft, auf Grundlage einer Standortbewertung. Die günstige Lage in räumlicher Nähe zu den großen Kreisstädten Rottenburg am Neckar, Horb am Neckar, Nagold und Herrenberg sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 81 und zur Bundesstraße B 28 machen Ergenzingen zu einem attraktiven Gewerbestandort mit einer hervorragenden Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Das Gebiet „Höllsteig“ sowie Teilflächen der 1. Erweiterung sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt „Höllsteig – Erweiterung“ wurde am 05.02.1999 rechtsverbindlich. Die damit ermöglichten Bauplätze sind bereits teilweise bebaut. Mit dem vorliegenden Planvorhaben soll nun der zweite Bauabschnitt des Gebiets entwickelt werden. Der Geltungsbereich des B-Plans „Höllsteig – 2. Erweiterung“ schließt weite Teile des B-Plans „Höllsteig – Erweiterung“ mit ein.

Durch die Erweiterungen der beiden Gewerbegebiete Höllsteig und Ergenzingen-Ost soll nun im Zuge der angestrebten Entwicklung „Höllsteig – 2. Erweiterung“ eine knapp 3,1 ha umfassende, v. a. landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Siedlungsrand, welche bereits aus drei Himmelsrichtungen von gewerblichen Bauflächen umgeben ist, ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Es bestehen gute Anbindungsmöglichkeiten über die nördlich angrenzende Kreisstraße K 6939.

Innerhalb des Plangebiets sind alternative Planungsmöglichkeiten sehr begrenzt. Die Aufteilung des Plangebiets sowie das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an den Erfordernissen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe an Grundstücksgröße und Erschließung.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf Grundlage:

- fachbezogene Ortsbegehung im Oktober 2021 zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, des Artenschutzes, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung
- Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes im Rahmen einer Relevanzprüfung und einer vertieften Untersuchung des Vorkommens der Dicken Trespe sowie von Vogelarten, mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (artenschutzrechtliche Untersuchungen)
- Baugrundgutachten zur Erkundung des Untergrunds und der Deckschichtenmächtigkeit
- vorhandener Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

Der Erfolg der CEF-Maßnahme für die Feldlerche soll über ein Monitoring überprüft werden. Dazu werden Feldlerchenkartierungen im Umfeld des betroffenen Grundstücks vorgeschlagen.

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

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ in Rottenburg-Ergenzingen, am östlichen Rand des Siedlungsgebiets. Die erste Erweiterung, rechtsverbindlich seit dem 05.02.1999, wird in weiten Teilen von dem aktuellen Geltungsbe-
reich für die 2. Erweiterung überplant. Mit der 2. Erweiterung soll das Gebiet nun nach Nord-
osten ergänzt werden.

Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine
Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im vorliegenden
Umweltbericht dargestellt.

Das Gebiet „Höllsteig – Erweiterung“ ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig erschlos-
sen und bebaut. Lediglich die nordwestliche Teilfläche (ehemaliges Dräxlmaier-Areal) ist be-
baut; die übrige Fläche wird, ebenso wie die nordöstliche Erweiterungsfläche, gegenwärtig weit-
gehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Nordrand schließt das Plangebiet einen Teilab-
schnitt der Kreisstraße K 6939 mit umgebenden Grünflächen ein.

Das gesamte Plangebiet ist gewerblich bzw. landschaftlich vorbelastet. Die Grundwasserneu-
bildung ist, bedingt durch die geologischen Deckschichten von geringer Bedeutung. Unter kli-
matischen Gesichtspunkten sowie zur Erholungsnutzung hat das Plangebiet ebenfalls keine
besondere Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorliegen von
Kultur- und/oder Sachgütern vor.

Es ist zu erwarten, dass mit der Entwicklung des Gebiets „Höllsteig – 2. Erweiterung“ Auswir-
kungen auf die Umwelt verbunden sind. Erhebliche, d. h. schwerwiegende Auswirkungen brin-
gen vor allem die Bebauung und die Herstellung von Straßen mit sich.

Angesichts der Überlagerung des Großteils des Plangebiets mit dem rechtsverbindlichen
B-Plan „Höllsteig – Erweiterung“ (GRZ 0,8), im Bereich dessen im Zuge der Planung keine
zusätzliche Versiegelung anzunehmen ist, wird lediglich im Bereich der nordöstlichen Erwei-
terungsfläche von einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 2,2 ha erwartet.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebiets und/oder im
Kontaktlebensraum gehen im Zuge des Vorhabens Brutstätten der der landesweit gefährde-
ten Feldlerche (*Alauda arvensis*) (Rote Liste 3) und ggf. des auf der Vorwarnliste geführten
Feldsperlings (*Passer montanus*) verloren. Eine Betroffenheit weiterer besonders schützens-
werte Tier- oder Pflanzenarten ist dagegen nicht anzunehmen.

Für die Betriebe, die sich zukünftig im Plangebiet ansiedeln, gelten Beschränkungen hinsicht-
lich der Emission von Lärm und Schadstoffen, die sich über die Luft verbreiten. Das Wohnen
im Gebiet ist nur eingeschränkt zulässig. Diese Vorgaben dienen dem Schutz vor nachteiligen
Umweltauswirkungen für Mensch, Ökosysteme und der Vegetation.

Zur weiteren Vermeidung sowie zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen
von Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan entsprechende Nutzungen und Maßnah-
men fest. Besonders wirkungsvoll ist die Begrünung von Dächern und Fassaden von Gebäu-
den.

Die Begrünung von Dachflächen wirkt schutzgutübergreifend für Tier- und Pflanzenarten, Boden, Klima und das Landschaftsbild; darüber hinaus wirken Gründächer als Retentionsflächen. Ausgleichend wirken zudem die geplante Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksränder sowie die Pflanzung von Einzelbäumen. Genannte Maßnahmen führen zudem zu einer gewissen Strukturierung des Gewerbegebiets.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt. Mithilfe dieser Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG vermieden werden.

Mit den festgesetzten Maßnahmen können die nachteiligen Umweltauswirkungen zum Teil ausgeglichen werden. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von insgesamt 66.168 Ökopunkten. Dieses wird über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen. Als Maßnahme des Ökokontos wird dem Bebauungsplan die Ausweisung zweier Waldrefugien (Waldrefugien 19 und 21) zugeordnet; die mit den Waldrefugien generierten Ökopunkte werden anteilig zu einer Summe von 66.168 Ökopunkten angerechnet.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung steht und fällt mit den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch ein Umwelt-Monitoring soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin

geprüft

Jeanette Hauenstein
M.Sc. Umweltnaturwissenschaften

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biologin

Anhang I Pflanzlisten und Pflegehinweise

1 Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen

In den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der inneren Erschließungsstraße sollen Hecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und/oder solitäre Einzelbäume gepflanzt werden. Die nachfolgenden Pflanzlisten (Artenliste 1 und Artenliste 2) orientieren sich an der natürlichen Vegetation im Gebiet und berücksichtigt die Empfehlungen der LUBW zu Gehölzpflanzungen sowie das Arbeitspapier zu Stadtbäumen in Rottenburg [10], [19].

Artenliste 1 Standortgerechte, einheimische Sträucher für Heckenpflanzungen		
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Artenliste 2 Einheimische großkronige Laubbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

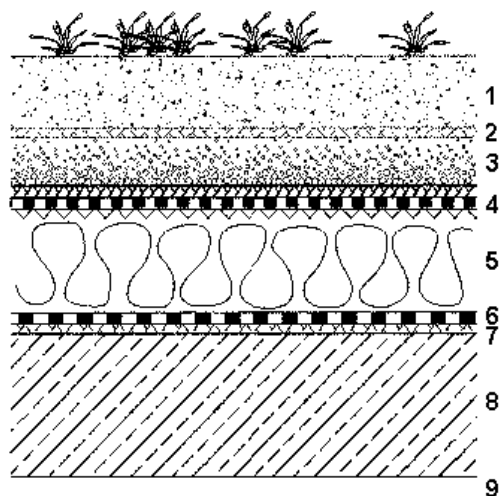
Für die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der gewerblichen Grundstücke sind v. a. stadtklimaresistente Laubbäume geeignet (Artenliste 3). Als Gehölzqualität sollte ein Stammumfang von mindestens StU 18 – 20 cm verwendet werden. Für die Gehölze sollte ein angemessener offener Bodenstandraum von etwa 3,1 x 3,1 m gesichert werden. Die Pflanzflächen sollten mit pflegeextensiver Gras-Kräuter-Mischung angesät oder mit Rindenmulch belegt werden.

Artenliste 3 Großkronige Laubbäume (Auswahl von Sorten für straßenraumbegleitende Einzelbäume)	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

2 Extensive Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zu 50 v. H. der Bruttodachfläche extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm dick
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm dick
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumluft

Quelle: www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter

Artenliste Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)	
Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum</i> var. <i>columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i> 'Feuer'
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum</i> /Thymus spec.

3 Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen:

- baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche,
- baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen, auf mindestens 50 % der Stützpfeiler.

Artenliste Pflanzen für die Fassadenbegrünung (Auswahl)	
Bergrebe	<i>Clematis montana</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Kletter-Brombeere	<i>Rubus henryi</i>

Anhang II Literatur und Quellen

- [1] GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung – rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 5 C.F. Müller Verlag. Heidelberg. 480 Seiten.
 - [2] GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7518 Horb am Neckar, mit Erläuterungen, Freiburg 1975.
 - [3] HAGE UND HOPPENSTEDT PARTNER (HHP) (2019): Landschaftsplan vVG Rottenburg am Neckar. Handlungsprogramm Karte H1 Sicherung und Karte H2 Entwicklung.
 - [4] HPC AG (2017): Erweiterung Gewerbegebiet „Höllsteig“, Fachbeitrag Artenschutz. Rottenburg, Bericht Nr. 21563569 v. 19.02.2018.
 - [5] HPC AG (2022): Erschließung Gewerbegebiet „Höllsteig II“ – Geotechnischer Bericht. Rottenburg, Bericht Nr. 2214674(1b) v. 12.04.2022.
 - [6] HPC AG (2023): Bebauungsplan „Höllsteig - 2. Erweiterung“, Rottenburg am Neckar - Ergenzingen“ – Artenschutzrechtliche Untersuchungen. Rottenburg, Projekt-Nr. 2214715(2) v.16.08.2023.
 - [7] LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (LAG VSW) (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. Beschluss 21/1.
 - [8] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2022): Kartenviewer Bodenkundliche Einheiten/Hydrogeologie (aufgerufen am 12.01.2022).
 - [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005.
- Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfschlugen 08/2010.
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (Fachdienst Naturschutz) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege, Merkblatt 1, Karlsruhe.
 - [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005.
 - [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5., ergänzte und überarbeitete Auflage Stand 11/2018, Karlsruhe.
 - [13] LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe, Stand Dezember 2012.

- [14] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW. Online verfügbar unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/> (aufgerufen am 04.01.2022).
- [15] REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN (2012): Managementplan für das FFH-Gebiet 7519-341 Neckar und Seitentäler bei Rottenburg.
- [16] REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (2011): Landschaftsrahmenplan, Stand: 07.06.2011.
- [17] REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (2015): Regionalplan 2013, Mössingen, verbindlich 10. April 2015.
- [18] STADT ROTTENBURG AM NECKAR, STADTPLANUNGSAMT (1999): Bebauungsplan „Höllsteig – Erweiterung“, 02.05.1999.
- [19] STADT ROTTENBURG AM NECKAR, BAUDEZERNAT (2017): Anforderungen an Stadtbäume in Rottenburg am Neckar und deren Pflege, Verfasser: S. Ruge., 17 S.
- [20] STADT ROTTENBURG AM NECKAR, STADTPLANUNGSAMT (2023): Bebauungsplan „Höllsteig“ – 2. Erweiterung, Entwurf (Plan- und Textteil, Begründung), citiplan GmbH Pfullingen, Stand 09.2023.
- [21] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 10, Stuttgart.
- [22] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1994): Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 28. Stuttgart.
- [23] VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DER STADT ROTTENBURG AM NECKAR MIT DEN GEMEINDEN HIRRLINGEN, NEUSTETTEN UND STARZACH (2018): Gemeinsamer Flächennutzungsplan. Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen, Planfassung v. 09.08.2018.

Anhang III Rechtsquellen

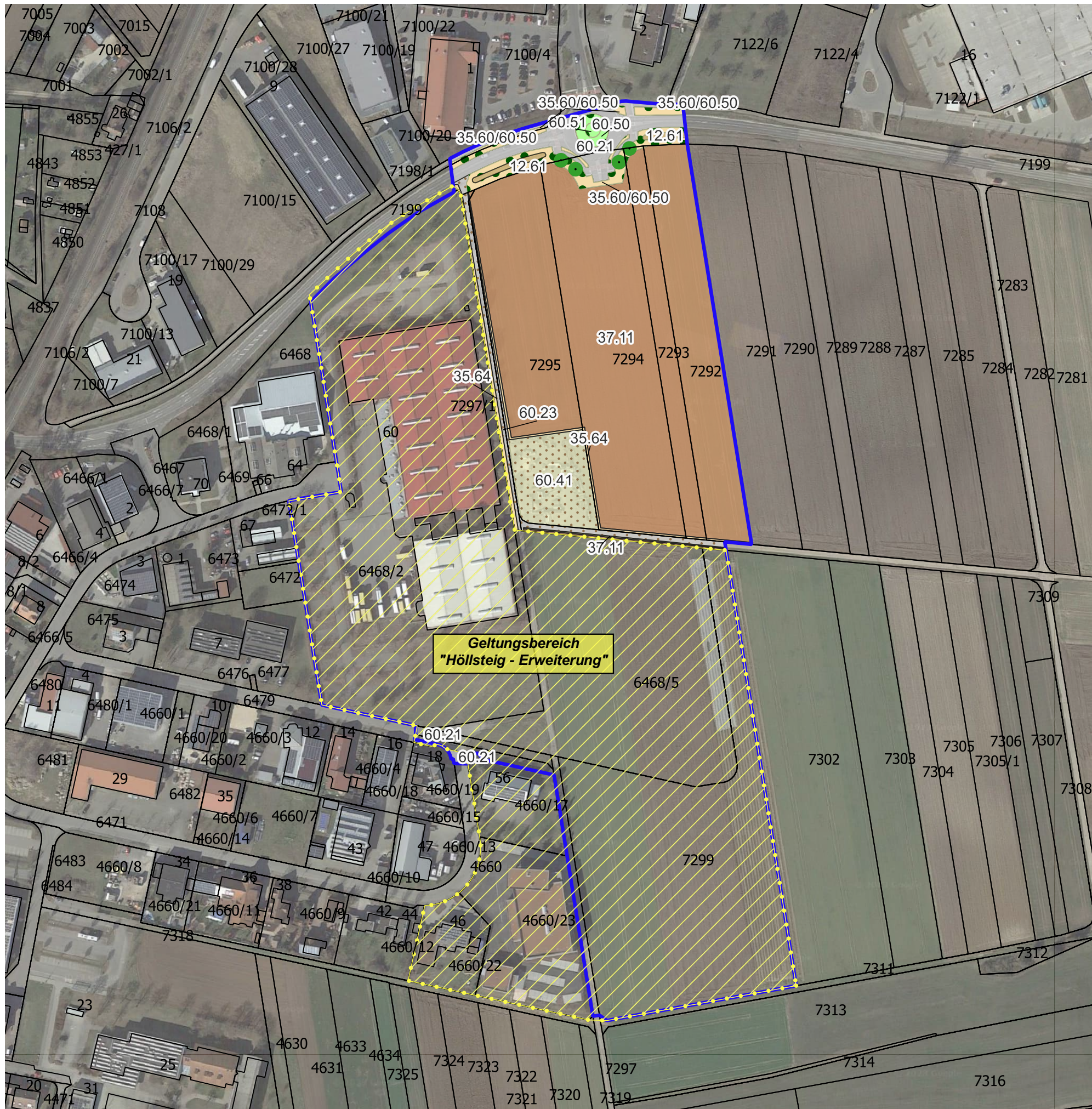
BauGB	Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
BauNVO	Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsordnung Baden-Württemberg, neugefasst durch Bek. vom 21.11.2017
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998, BGBl. I 1998, S. 502
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) in der aktuellen Fassung
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) in der aktuellen Fassung
22. BImSchV	Zweiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV) in der aktuellen Fassung
26. BImSchV	Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) in der aktuellen Fassung
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542
DSchG	Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797)
EU-VSR	EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
FFH-RL	FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10. 1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL, Baden-Württemberg in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. vom 01.01.2018
LBodSchAG	Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert am 17. Dezember 2020

NatSchG	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, mit aktuellen Änderungen
ÖKVO	Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Stand vom 19. Dezember 2010
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)
TA Luft	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI. S. 511)
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, mit aktuellen Änderungen
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18. August 2021

ANLAGE 1

Biotoptypen Bestand/Planung

- 1.1 Bestand, Maßstab 1 : 2.500
- 1.2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 2.500



Legende

Biotoptypen Bestand

- 12.61 Entwässerungsgraben
- 35.60/60.50 Ruderalvegetation/Kleine Grünfläche
- 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 60.21 Straße/Gehweg
- 60.23 Schotterweg
- 60.41 Lagerplatz
- 60.50, 60.51 Kleine Grünfläche, Blumenbeet oder Rabatte
- 45.30 Einzelbäume

Sonstiges

- Umgrenzung Plangebiet "Höllsteig - 2. Erweiterung"
- Umgrenzung Geltungsbereich B-Plan "Höllsteig - Erweiterung"
- Flurstücke

* B-Plan rechtskräftig seit 05.02.1999, Einstufung der Biotoptypen auf Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen (s. textliche Festsetzungen)

Hintergrundkarte: Google satellite

0 25 50 75 100 125 m



Bauherr/Auftraggeber/Antragsteller:

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Planverfasser:



HPC AG Rottenburg
Schütte 12-16
72108 Rottenburg
www.hpc.ag



Projekt:

B-Plan "Höllsteig - 2. Erweiterung"

Darstellung:

Bestand

Anlage:	1.1	Projektnummer:	2214715	Planstand:	21.08.2023
Maßstab:	1 : 2.500	Plangröße [mm]:	297x 420	gezeichnet:	jha
Layout:	DIN A3			geprüft:	bei
Koordinatensystem:	DHDN/Gauß-Krüger, Zone 3, EPSG 31467			Höhenystem:	DHHN2016

ANLAGE 2

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- 2.1 Detailbilanz Biotoptypen
- 2.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3.1.3 und 3.3.3)

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte/ m²	Ökopunkte
Nordöstliche Erweiterungsfläche (bisher nicht überplante Fläche)	240	12.61	Entwässerungsgraben	mittel	10	2.400
	1.500	35.60/60.50	Ruderalvegetation/Kleine Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	mittel	10	15.000
	830	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm)	mittel	9	7.470
	27.060	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	mittel	4	108.240
	2.320	60.21	Versiegelte Straße oder Platz (Kreisstraße K6939)	sehr gering	1	2.320
	1.110	60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering	2	2.220
	2.520	60.41	Lagerplatz	sehr gering	2	5.040
	250	60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	4	1.000
	60	60.51	Blumenbeet oder Rabatte	sehr gering	4	240
	4 Stück	45.30b	Einzelbaum (Laubbaum) auf mittelwertigen Standorten, StU im Mittel 19 cm	gering	5	380
Summe	35.890					144.310
Überplante Flächen im Geltungsbereich "Höllsteig - Erweiterung" (Grundlage: Festsetzungen des B-Plans)	1.570	33.41/34.50	Fettwiese mittlerer Standorte/Röhricht (private Grünfläche "Ortsrandgrün", Retentions- und Versickerungsflächen, mit einzelnen Bäumen und Sträuchern)	mittel	16	25.120
	380	33.41/42.20, 45.30	Fettwiese mittlerer Standorte/Gebüsch mittlerer Standorte (pfg 2: Ortsrandgrün, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	mittel	14	5.320
	8.690	33.80/42.20, 45.30	Zierrasen/Gebüsch (pfg 1: Durchgrünung des Gewerbegebiets entlang der Grundstücksgrenzen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	gering	8	69.520
	38.690	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche/Völlig versiegelte Straße oder Platz (Gewerbeflächen, inkl. Nebenanlagen, Stellplätze etc.), GRZ 0,8	sehr gering	1	38.690
	12.890	60.50	Kleine Grünfläche (Dachbegrünung: Annahme 25 % der Bruttodachfläche)	sehr gering	4	51.560
	3.950	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Straßen/Wege)	sehr gering	1	3.950
	4.210	60.50	Kleine Grünfläche (Grünflächen innerhalb Gewerbeflächen)	sehr gering	4	16.840
	220	60.52	Baumsscheibe (Verkehrsgrünflächen)	sehr gering	4	880
	12 Stück	45.30a	Einzelbaum (Laubbäum) auf geringwertigem Standort, mittl. StU 25 cm, ang. Zuwachs 50 cm = StU 75 cm (Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen)	gering	8	7.200
	111 Stück	45.30a	Einzelbaum (Obst- oder Laubbaum) auf geringwertigem Standort, mittl. StU 18-20 cm, ang. Zuwachs 50 cm = StU 70 cm (Einzelbaumpflanzungen, pro Baugrundstück je 500 m² Grundstücksfläche 1 Gehölz)	gering	8	62.160
Summe	70.600					281.240
Summen Geltungsbereich	106.490					425.550

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3) (GRZ 0,8)	50.880	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche (Gewerbeflächen), Nebenanlagen, Stellplätze: bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	50.880
	16.960	60.50	Kleine Grünfläche (Dachbegrünung, Annahme: 25% der Bruttodachfläche)	sehr gering	4	67.840
	5.860	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (pfg 2: Hecken und Sträucher)	mittel	14	82.040
	1.090	42.20/ 45.30	Gebüsch mittlerer Standorte/Einzelbäume (pfb: Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	mittel	16	17.440
	10.020	60.50	Kleine Grünfläche (Durchgrünung Gewerbegebiet)	gering	4	40.080
	170 Stück	45.30a	Einzelbaum (Laubbaum) auf geringwertigem Standort, mittl. StU 18-20 cm, ang. Zuwachs 50 cm = StU 70 cm (Einzelbaumpflanzungen, pro Baugrundstück je 500 m² Grundstücksfläche 1 Gehölz)	gering	8	95.200
Ver-/Entsorgung	170	60.10/ 60.21	bebaute/versiegelte Fläche	sehr gering	1	170
Öffentliche Grünflächen	4.120	33.41/ 34.50	Fettwiese mittlerer Standorte/Röhricht (Sickerbecken)	mittel	15	61.800
Straßenfläche Kreisstraße K 6939 (Bestand)	240	12.61	Entwässerungsgraben	mittel	10	2.400
	1.190	35.60/ 60.50	Ruderalvegetation/Kleine Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	mittel	10	11.900
	2.320	60.21	Straße/Gehweg	sehr gering	1	2.320
	250	60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	4	1.000
	60	60.51	Blumenbeet oder Rabatte	sehr gering	4	240
	4 Stück	45.30b	Einzelbaum (Laubbaum) auf mittelwertigen Standorten, StU i. M. 19 cm	gering	5	380
Straßenfläche (Planung)	12.170	60.21	Straße/Gehweg, Stellplätze (Planung)	sehr gering	1	12.170
	880	60.52	Baumscheibe	sehr gering	4	3.520
	280	60.50	Kleine Grünfläche (Verkehrsgrün)	sehr gering	4	1.120
	30 Stück	45.30a	Einzelbaum; einheimische Laubbäume auf geringwertigen Standorten (Pflanzbeet), StU 18-20 cm, Zuwachs 50 cm	gering	8	16.800
Summen Geltungsbereich	106.490					467.300

Bilanz

Eingriff = Ausgleichsbedarf

425.550

Ausgleich Plangebiet

467.300

Überschuss

41.750

b) CEF-Maßnahme: Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche

Fläche		Externe Ausgleichsmaßnahmen				
Bezeichnung/Flurstücks-Nr.	ca. [m²]	Ausgangsbiototyp		Wertstufe	Punkte/ m²	Öko- punkte
Flst. Nr. 3369, Gemarkung Baisingen	2.000	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering	4	8.000
Bezeichnung/Flurstücks-Nr.	ca. [m²]	Zielbiototyp		Wertstufe	Punkte/ m²	Öko- punkte
Flst. Nr. 3369, Gemarkung Baisingen	2.000	35.43	Sonstige Hochstaudenflur, artenreich (Faktor 1,2)	hoch	19	38.000
Ausgleichsfläche		2.000			Summe	30.000

Bilanz mit CEF-Maßnahme

Überschuss im Gebiet	41.750
CEF-Maßnahme	<u>30.000</u>
Gesamt-Überschuss	71.750

Detailbilanz Schutzgut Boden

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 3.1.4 und 3.3.3)

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Nordöstliche Erweiterungsfläche						
Straße/Gehweg (Kreisstraße K 6939)	2.320	Straße/Gehweg (Kreisstraße K 6939)	0,00	0,00	0	0
Straßenbegleitgrün (Kreisstraße K 6939)	1.740	Straßenbegleitgrün (Kreisstraße K 6939)	1,00	1,00	0	0
Schotterweg	730	Straße/Gehweg	1,00	0,00	730	2.920
Lagerplatz (Hackschnitzel- bzw. Schotterbelag, stark verdichtet), Schotterweg	2.900	Überbauung/Nebenanlagen (Neuversiegelung)	1,00	0,00	2.900	11.600
Parabraunerde, Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde-Braunerde aus Lösslehm und löss-lehmreichen Fließerden	15.180	Überbauung/Nebenanlagen (Neuversiegelung)	2,83	0,00	42.959	171.838
	3.500	Straßen, Wege	2,83	0,00	9.905	39.620
	880	Baumscheiben	2,83	1,00		
	4.520	Kleine Grünflächen, Pflanzgebotsflächen etc.	2,83	1,00	8.272	33.086
	4.120	Sickerbecken	2,83	2,83	0	0
Summen KB	35.890				42.959	171.838
					Kompensationswirkung	
Minderung/Kompensation	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x (BnM-BvM)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Begrünung von Dachflächen, Substratmächtigkeit 0,1 m	16.960	Begrünte Dächer GE1, GE2, GE3 (Annahme: 25 % der Bruttodachfläche)	0,50	0,00	8.480	33.920
Summen KW	16.960				8.480	33.920
E/A Bilanz (KB-KW)						-137.918

Erläuterungen:

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

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Höllsteig – 2. Erweiterung“ in Ergenzingen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

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

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

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Höllsteig“ – 2. Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erschließung neuer sowie Neuordnung bestehender Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe geschaffen und gleichzeitig soll die Erschließungssituation optimiert werden. Eine zweite Zufahrt soll das Gewerbegebiet „Höllsteig“ und insbesondere den Bereich der geplanten Gebietserweiterung im Nordosten an die Kreisstraße 6939 und den bestehenden Kreisverkehr anbinden.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Schaffung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken
- Flächenrecycling bzw. Neuordnung des ehemaligen Dräxlmaier-Areals
- Flächenminimierte Erschließung
- Schaffung einer zweiten Verkehrsanbindung (Ringschluss)
- Entwicklung eines neuen Siedlungsrandes
- Schaffung einer Ortsrandbegrünung

Ergänzend dazu soll südwestlich des Kreisverkehrs die Betriebsverlagerung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs aus dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand Ergenzingens, südlich der K 6939 und grenzt unmittelbar an die Gewerbegebiete „Höllsteig“ und „Ergenzingen-Ost“ bzw. deren Erweiterungsflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllsteig“ – 2. Erweiterung“ ist ca. 10,6 ha groß und umfasst die Flst. 6468/6, 6468/7 und 6468/2 (ehem. Dräxlmaier-Areal), Flst. 7295 (land-/forstwirtschaftliche Nutzung), die Flst. 7294, 7293, 7292, 7299, Teilfläche von Flst. 6468/5 (alle landwirtschaftlich genutzt), Teilflächen der Straßenflächen Flst. 7199, 7198/1 (K 6939), 7100 (Mercedesstraße), 6479 (Carl-Zeiss-Straße) und 4660 (Junghansring) sowie schließlich Flst. 7297/1 und Teilflächen der Flst. 7200, 7296, 7297, 7311 und 7318 (Feldwege).

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet zu großen Teilen als gewerbliche Baufläche im Bestand ausgewiesen, für einen vergleichsweise kleinen Bereich im Nordosten hat der Flächennutzungsplan bisher Flächen für Landwirtschaft vorgesehen.

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 sieht eine bauliche Entwicklung auf den Flächen nördlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Höllsteig-Erweiterung“ nicht vor. In der Raumnutzungskarte ist das Areal als "Regionaler Grünzug" (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung
- Geotechnischer Bericht
- Analyse zur Ansiedlung / Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebs
- Luftbildauswertung / Kampfmittelbeseitigung
- Schalltechnische Stellungnahme

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

2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelange

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

Fläche

Im Nordosten der Erweiterungsfläche gehen ca. 3 ha landwirtschaftlich hochwertige Flächen (Äcker) verloren, was eine Beeinträchtigung des Schutzguts darstellt. Der Regionale Grünzug (Vorbehaltsgebiet) ist nur randlich und verhältnismäßig kleinflächig betroffen (Lückenschluss der Ortsrandbebauung). Zerschneidungswirkungen sind nicht zu erwarten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Durch den Straßenverkehr und angrenzende Gewerbegebiete mit Lärm-, Geruchs- und Geräuschimmissionen bestehen Vorbelastungen. Zur Beurteilung von Geräuschbelastungen durch das geplante Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt: Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts um min. 6 dB(A) unterschritten; für Bewohner im Umfeld resultieren dadurch keine erheblichen Auswirkungen.

a) Verkehrsbedingte Immissionen

Während der Bauzeit sind (vorübergehend / nicht erheblich) baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Langfristig hat die Gebietserweiterung eine Erhöhung des Verkehrs / der verkehrsbedingten Immissionen zur Folge. Grundsätzlich bestimmen aber die konkreten zukünftigen Nutzungen im Plangebiet wie stark sich die Verkehrsflüsse erhöhen. Da der (zusätzliche) Quell- / Zielverkehr bereits am Ortsrand über den Kreisverkehr abgeleitet wird, entsteht im Siedlungsgebiet von Ergenzingen keine verkehrliche Mehrbelastung.

b) Anlagenbedingte Immissionen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Richt- und Grenzwerte sind keine erheblichen Nachteile und Belästigungen für die wohnenden bzw. arbeitenden Menschen im Plangebiet und der Umgebung gegeben.

c) Auswirkungen auf die extensive Erholung

Das Plangebiet dient selbst kaum zur Erholung. Die Zugänglichkeit zur freien Landschaft über den bestehenden Wirtschaftsweg bleibt erhalten. Maßgebliche Veränderungen der Erholungs-situation sind demnach nicht gegeben.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

- Nachteilige Auswirkungen sind v. a. durch die Versiegelung / Bebauung von Teilflächen zu erwarten (Gebäude, Nebenanlagen, Straßen, Wege). Dadurch gehen i. W. Lebensräume verloren, die eine (sehr) geringe bis maximal mittlere ökologische Bedeutung aufwiesen. Dies betrifft auch ihr spezifisches / standortgebundenes Arteninventar. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des BNatSchG dar.
- Die geplante Durchgrünung mit kl. Grünflächen, Strauch- und Baumpflanzungen kann den Verlust vglw. geringwertiger Offenlandflächen eingeschränkt ausgleichen. Zudem entstehen durch die Sickerfläche am Südrand des Plangebiets neue Lebensräume.
- Die Begrünung von Fassaden / Dachflächen trägt gebietsintern zum Ausgleich bei.
- Nachteilige Auswirkungen können insb. für Vogelarten (Boden- und Höhlenbrüter) auftreten – als Folge des Verlusts von Offenlandflächen als Bruthabitat für die Feldlerche und ggf. im Zuge der Entfernung von Straßenlaternen als Brutplatz des

Feldsperling. Es sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden.

- Eine Beeinträchtigung von Insekten kann durch die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung vermieden werden.

Boden

Im Untergrund haben sich Böden mittlerer bis hoher Bedeutung entwickelt, die durch intensive Ackerbewirtschaftung vorbelastet sind. Bau- / Erschließungsmaßnahmen führen insb. durch den erhöhten Versiegelungsgrad zu nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Während der Bautätigkeit ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem Oberboden im Bereich des vorliegenden natürlichen Bodens vor der Umlagerung abgetragen wird.
- In neu überbauten Bereichen verliert der Boden alle natürlichen Funktionen. Im Bereich kleiner Grünflächen ist davon auszugehen, dass der Boden die natürlichen Funktionen nur eingeschränkt beibehält.
- Stell- / Parkplätze sollen nur teilw. versiegelt werden. Dadurch ist dort nicht mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.
- Die festgesetzte Dachbegrünung reduziert den Eingriff / Bodenfunktionsverlust teilw.

Wasser

Durch den Lösslehm ist die Versickerungsfähigkeit / Grundwasserneubildung im Plangebiet insgesamt sehr gering. Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut vor:

- In neu bebauten und befestigten Bereichen ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses / Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit gilt dies auch für gepflasterte Flächen.
 - Ein Teil der Dachflächen wird begrünt. Dies trägt zur Retention von Niederschlagswasser bei und entlastet Kanalsysteme und Vorfluter.
 - Es ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser außerdem in den verbleibenden Freiflächen (z.B. Sickerbecken) im Plangebiet versickern kann und die Grundwasserneubildung hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- Auch in teilversiegelten Bereichen ist von einem weitgehenden Verlust der für das Grundwasser relevanten Bodenfunktionen auszugehen.
- Erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen durch Lage im WSG – Neben der geltenden Wasserschutzgebiets-VO werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers / zur schadlosen Abführung von Regenwasser festgesetzt. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind somit nicht zu erwarten.

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

Klima und Luft

Eine Vorbelastung des Mikroklimas / der Luftqualität besteht durch die westlich und nördlich des Plangebiets bestehenden Gewerbegebiete sowie die angrenzende Kreisstraße K 6939.

Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut vor:

- Tagsüber heizen sich insb. teil- / versiegelte Oberflächen auf. Veränderungen des Mikroklimas sind somit wahrscheinlich. Ausgleichend wirken Frei- / Grünflächen sowie Pflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen. Auch die auf Dachflächen teilw. zu erwartende Begrünung trägt zum klimatischen Ausgleich bei.
- Mit der Bebauung entfällt eine Kaltluftproduktionsfläche ohne Siedlungsrelevanz.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich dies erheblich auf das Lokalklima auswirkt. Zudem verfügen angrenzende Freiflächen über eine gewisse Ausgleichsfunktion.

- Durch Baustellenfahrzeuge entsteht vsl. eine geringfügige Schadstoffbelastung.
- Der betriebsbedingte Verkehr zum und vom Plangebiet aus wird sich vsl. kleinteilig erhöhen. Erhebliche Mehrbelastungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist gut einsehbar / im Hinblick auf Sichtbeziehungen empfindlich. Akustische / visuelle Störungen bestehen durch umliegende Gewerbegebiete und die Kreisstraße K 6939.

Die Planung bereitet folgende Auswirkungen für das Schutzgut vor:

- Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild durch den Verlust einer wenig strukturierten, naturraumtypischen Offenlandfläche kleinräumig nachhaltig verändert.
- Das Ausmaß der Auswirkungen ist abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Eingrünung des Gebiets. Der Erhalt der Gehölzreihe östlich des ehemaligen Dräxlmaier-Areals führt zu einer gewissen Strukturierung des Gebiets. Innerhalb sowie entlang der Außengrenze des Plangebiets sind weitere Grünflächen vorgesehen. Angesichts der erwarteten Eingrünung sowie der festgesetzten Fassaden- / Dachflächenbegrünung ist davon auszugehen, dass sich das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild einfügt.

Insgesamt können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Energienutzung

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

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind v.a. von Bedeutung:

Boden als Funktionsträger im Wasserkreislauf, Vegetationsstrukturen im Plangebiet und im Umfeld als Habitatfunktion für Tiere, Luftbelastungen als mögliche Beeinträchtigung der Gesundheit sowie Überprägung des Landschaftsbilds als potenziell visuelle Beeinträchtigung (Pflanzen gilt hierbei als landschaftsbildprägender Faktor).

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplanten baulichen Erweiterungen und Versiegelung zu erwarten. Mit dem im Gebiet festgesetzten Grünflächenanteil, der Bepflanzung sowie der Dach- und Fassadenbegrünung kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen voraussichtlich entgegengewirkt werden.

Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensräume zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan „Höllsteig – 2. Erweiterung“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die mit den Baukörpern, Nebenanlagen, Straßen und Wegen einhergehen. Durch grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung der Gebäude (mit einer Dach- und Fassadenbegrünung), der Ausführung der Stellplätze sowie

der Gestaltung der Freiflächen, kann zur Vermeidung, zur Minderung und / oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts werden die vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden ausführlich und schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Außerdem sind im Bebauungsplanverfahrens zusätzlich zur Eingriffsregelung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können durch das Vorhaben geschützte Tierarten (Vögel) betroffen sein. Zur Verhinderung werden eine Bauzeitenbeschränkung, Vermeidung von Vogelschlag sowie CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und ggf. für Feldsperlinge festgesetzt (siehe unten).
Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen zur Durchgrünung kann der Eingriff, der durch die intensivere Bebauung / Versiegelung verursacht wird, ausgeglichen werden. Die Maßnahmen wirken auch ausgleichend für Klima und Landschaftsbild. Es verbleibt ein Überschuss von 41.750 Ökopunkten, der schutzgutübergreifend auf das Schutzgut Boden angerechnet wird.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen zum Schutz von Vögeln:

- Bauzeitenbeschränkung:
Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Vermeidung von Vogelschlag:
Kennzeichnung von großflächigen Verglasungen > 5m²
- Ersatzhabitate für die Feldlerche (CEF-Maßnahme):
Anlage mehrjähriger Blühstreifen im näheren Umfeld
- Nisthilfen für Feldsperlinge (CEF-Maßnahme):
Anbringung von bis zu 6 Nisthilfen, falls im Bestand Straßenlaternen entfernt werden

Boden

Durch die zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung im Nordosten der Erweiterungsfläche resultiert für das Schutzgut Boden insgesamt ein Ausgleichsdefizit von 137.918 Ökopunkten.

Zugeordnete CEF-Maßnahme

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der Feldlerche sind im näheren Umfeld des Plangebiets mehrjährige Blühstreifen im Umfang von insgesamt 0,2 ha in Form von etwa 10 m breiten Streifen anzulegen. Die Maßnahme soll in Baisingen auf dem Flst. Nr. 3369 umgesetzt werden. Durch die artenschutzfachliche Aufwertung dieser Ackerfläche werden insgesamt 30.000 Ökopunkte generiert und auf das Schutzgut Boden angerechnet.

Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Es verbleibt ein Defizit von 66.168 Ökopunkten, welches über das Ökokonto in den Waldrefugien 19 und 21 auf dem Flst. Nr. 8941/12 (Gemarkung Rottenburg) beglichen wird.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 14.09.2021 bis einschließlich 21.10.2021 statt. Von behördlicher Seite erfolgten neun Stellungnahmen:

1. Regionalverband Neckar-Alb: Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet)/sorgfältige Abwägung zwischen Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung; begrüßt Ausschluss von Einzelhandel im GE.

- berücksichtigt: Abwägungsbelange in Begründung eingestellt; Rückmeldung bzw. Hinweis auf Ausnahmeregelungen für Einzelhandelsnutzungen (Entwurfsfassung).
2. Regierungspräsidium Tübingen: Begrüßt Ausschluss von Einzelhandel im GE; Bedarfsbegründung ist ausführlich darzulegen; Inanspruchnahme von 9 ha landwirtschaftlicher Fläche/sorgfältige Abwägung zwischen Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung; Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen in Vorrangflur.
→ Zurückweisung: Zusätzliche Inanspruchnahme umfasst 3 ha, sonst berücksichtigt: Rückmeldung bzw. Hinweis auf Ausnahmeregelungen für Einzelhandelsnutzungen (Entwurfsfassung); ausführliche Darstellung des Gewerbebedarfs in Begründung aufgenommen; Abwägungsbelange in Begründung eingestellt; Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen in Vorrangflur bei Flächensuche berücksichtigt.
 3. Deutsche Telekom Technik GmbH: Ausbauentcheidung noch nicht getroffen; Erschließungsmaßnahme soll frühzeitig abgestimmt/kommuniziert werden.
→ Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung; Telekom aufgefordert ihren Teil an Erschließungsplanung beizutragen; Planung wird durch Tiefbauamt koordiniert.
 4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweise zur Geotechnik; Baugrunduntersuchung empfohlen; Hinweis auf WSG.
→ berücksichtigt: Baugrundgutachten eingeholt und Erkenntnisse als Hinweise in Textteil aufgenommen.
 5. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Artenschutz: Aktualisierung der Kartierung erforderlich, auch für Bestandsgebäude; Feldlerchenquartiere betroffen, CEF-Maßnahmen erforderlich, Kulissenwirkung vermutet; Ergänzung der Maßnahmen zur Baufeldbereinigung nahegelegt; Dicke Tresse im Plangebiet nicht ausgeschlossen, Vorkommen muss untersucht werden.
→ Zurückweisung: Untersuchung der Bestandsgebäude erst sinnvoll, wenn dort konkrete Bauvorhaben anstehen, sonst wie folgt berücksichtigt: erneuter Kartierung ist 2022 erfolgt, Betroffenheit der Feldlerche nochmals bewertet, geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen, durch gewählte Bepflanzung entsteht keine Kulissenwirkung; Vorkommen der Dicken Tresse wurde (später) untersucht und nicht nachgewiesen.
 - Umwelt und Gewerbe: Lage in WSG Schutzzone IIIB bedingt Maßnahmen/ Vorschriften zum Grundwasserschutz; Prüfung der festgesetzten Tiefenbeschränkung empfohlen; Präzisierung zum Umgang mit Niederschlagswasser erforderlich, Bodenschutzkonzept notwendig.
→ berücksichtigt: Wasserschutzgebiets-VO als Hinweise in Textteil aufgenommen; Tiefenbeschränkung nicht erforderlich (Festsetzung entfällt); Entwässerungskonzept und Erläuterung wurden angepasst, Hinweis auf Bodenschutzkonzept zur Kenntnis genommen (beauftragt).
 - Landwirtschaft: Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen; Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen in Vorrangflur.
→ Zurückweisung: Belange der Wirtschaft und Fortentwicklung/Anpassung/Umbau des Ortsteils überwiegen, Abwägungsbelange in Begründung eingestellt; Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen in Vorrangflur bei Flächensuche berücksichtigt.
 - Verkehr und Straßen: Anpassung/Ergänzung textlicher Festsetzungen hinsichtlich Anbauverbot entlang Kreisstraße.
→ berücksichtigt, siehe Textteil.
 6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien: Hinweis auf Immissionen im Bahnbetrieb/ Ersatzansprüche ausgeschlossen.
→ Kenntnisnahme

7. TransnetBW GmbH: Im Plangebiet keine Höchstspannungsleitungen (geplant); weitere Beteiligung zur Abstimmung von CEF-/Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen im Schutzstreifen vorhandener Höchstspannungsleitungen.
→ Kenntnisnahme
8. Gemeinde Ammerbuch: Keine Bedenken.
9. Zweckverband Gäuwasserversorgung: Im Plangebiet keine Leitungen/keine Einwände.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 09.10.2023 bis einschließlich 08.11.2023 statt.
Von behördlicher Seite erfolgten 11 Stellungnahmen:

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien: Blendwirkungen durch Photovoltaik- / Solaranlagen ausschließen, sonst Abschirmung erforderlich.
→ berücksichtigt: Hinweis in Textteil aufgenommen.
2. Gemeindeverwaltung Eutingen im Gäu: Keine Bedenken/Anmerkungen
3. Deutsche Telekom Technik GmbH: Keine Leitungen im Plangebiet; Telekom prüft Ausbau nach Ankündigung der Erschließung, bittet frühzeitig um Informationen
→ Abstimmung im Zuge der Ausbauplanung; Telekom aufgefordert zur Erschließungsplanung beizutragen; Tiefbauamt koordiniert/kommuniziert entsprechend.
4. TransnetBW GmbH: Plant keine Leitungen; keine Bedenken/Anmerkungen.
5. Industrie- und Handelskammer Reutlingen: Begrüßt Planung; keine Bedenken/Anmerkungen.
6. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Hinweis zu Fundamentabstand bei Versickerungseinrichtungen (Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten), Allgemeine Hinweise; Bodenschutzkonzept erforderlich.
→ berücksichtigt: Hinweis an Tiefbauamt weitergeleitet; Bodenschutzkonzept beauftragt.
7. Zweckverband Gäuwasserversorgung: Keine Infrastruktur (auch nicht geplant); Einsatz von Regenwassernutzungsanlagen empfohlen; Versiegelung möglichst reduzieren
→ Bodenverhältnisse erfordern zentrales Sickerbecken; ergänzend sind RW-Anlagen zulässig, keine Änderung notwendig; Verweis auf Festsetzung I.12.1. zur Minimierung der Flächenversiegelung.
8. Gemeinde Neustetten: Belange nicht berührt.
9. Landratsamt Tübingen - Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz:
 - Naturschutz: CEF-Maßnahmen für Feldlerche flächenscharf darzustellen, Kompensation soll hälftig durch Maßnahmen im Offenland erfolgen.
→ Zurückweisung: Schutzgutübergreifende Kompensation über Ökokonto grundsätzlich möglich; Verlust der Lebensraumfunktion des Ackers als Brutstätte für Feldlerche durch Aufwertung von Ackerflächen im Umfeld sachlich-funktional ausgeglichen; ansonsten berücksichtigt: CEF-Maßnahme wurde konkretisiert (mehrfährige Blühstreifen in Baisingen auf Flst. Nr. 3369).
 - Artenschutz: Untersuchung der Bestandsgebäude empfohlen; stärkere Beeinträchtigung von Brutrevieren der Feldlerche / Kulissenwirkung vermutet
→ Zurückweisung: Untersuchung der Bestandsgebäude erst vorgesehen, wenn dort konkrete Bauvorhaben anstehen; gemäß erneuter Kartierung (2022) sind zwei Brutreviere direkt betroffen, Ausgleich von zwei Brutrevieren demnach ausreichend, Kulissenwirkung nicht zu erwarten;

- Umwelt und Gewerbe: Niederschlagswasser ist schadlos einzuleiten
→ Kenntnisnahme
 - Landwirtschaft: Flächeninanspruchnahme für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/
Berücksichtigung agrarstruktureller Belange.
→ Begründung/Abwägung berücksichtigt Belange der Landwirtschaft.
 - Verkehr und Straßen: Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf
→ Kenntnisnahme
10. Regierungspräsidium Tübingen: Agglomerationen (Einzelhandel) mit negativen raumordnerischen Auswirkungen in Randlage nicht zulässig; bei vollständigem Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet und in „Ergenzingen Ost“ (Bestand ausgenommen) sowie Präzisierung des Handwerkerprivilegs keine Bedenken bzgl. ALDI-Verlagerung; abschließende Klärung im Baugenehmigungsverfahren, dort keine Bedenken, sofern Bauantrag max. verträgliche Verkaufsfläche nicht überschreitet.
→ Bebauungsplanentwurf zwischenzeitlich in Abstimmung mit RPT + RNVA redaktionell geändert; Bebauungsplan „Gewerbepark Ergenzingen – Ost“ soll geändert werden; spätere Erweiterung/Vergrößerung nicht geplant, soll durch enge Baugrenzen und stb. Vertrag ausgeschlossen werden.
11. Regionalverband Neckar-Alb: Jetziger ALDI-Standort widerspricht Regionalplan, Verlagerung bedeutet raumordnerische Verbesserung; Zurückstellung von Bedenken bzgl. ALDI-Verlagerung, wenn max. verträgliche Verkaufsfläche privat- und planungsrechtlich gesichert, weiterer Einzelhandel im Plangebiet sowie in „Ergenzingen Ost“ ausgeschlossen und Handwerkerprivileg konkretisiert wird.
→ berücksichtigt: siehe Stellungnahme RPT.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Auslegung vom 21.09.2021 bis einschließlich 21.10.2021 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

- Bestandsbeschreibung und -schutz, Nutzungsabsicht, Abwägung privater und öffentlicher Belange
→ Zurückweisung: Bestandsorientierte Festsetzungen stehen Planungsidee entgegen, Passiver Bestandsschutz gilt unabhängig vom B-Plan, Öffentliches Interesse überwiegt, Kenntnisnahme / Anpassung der Nutzungsbeschreibung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Rahmen der Auslegung vom 09.10.2023 bis einschließlich 08.11.2023 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

- Eigentumsverhältnisse, Bestandsschutz, Abwägung privater und öffentlicher Belange:
→ Zurückweisung: Bestandsorientierte Festsetzungen stehen Planungsidee entgegen, Passiver Bestandsschutz gilt unabhängig vom B-Plan, Öffentliches Interesse überwiegt.

Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss

Planteil (zeichnerischer Teil):

- Konkretisierung von Plangrundstück 19 zur Ansiedlung / Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmitteldiscounter) aus dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ mit engen Baugrenzen und stattdessen Ausweisung von Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen
- Anpassung der Nutzungsschablonen (GE / GE* statt GE 1-3) und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (zwischen Plangrundstück 2 und 3)
- Freistellung / Sichtbarmachung Flst.-Nr. 6468/6, 7311

Textteil (schriftlicher Teil):

- Anpassung der Gebietsbezeichnung (GE / GE* statt GE 1-3)
- Anpassung der Ausnahmemöglichkeiten im GE / GE*: Präzisierung des Handwerkerprivilegs, Streichung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Konkretisierung von Plangrundstück 19: Ausweisung von Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen; Ausnahmeregelungen für Breite der Hauptzufahrt, Mindestsubstratschicht, Fassadenbegrünung und zusätzlichen Werbepylon
- Anpassung der Nummerierung von Grünordnungsmaßnahmen / artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Ergänzung Hinweis – Ausschluss von Blendwirkungen durch Photovoltaik- / Solaranlagen sowie Verweis auf Hochbauplanung zum Lebensmitteleinzelhandel (Anlage 4)

Begründung:

- Anpassung / Ergänzung Flst.-Nr. 6468/6, 7311 in Kap. 3.3
- Ergänzung der Analyse zur Ansiedlung / Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebs
- Anpassung der Gebietsbezeichnung (GE / GE* statt GE 1-3)
- Konkretisierung der Konzeption / Festsetzungen / Ausnahmen für Plangrundstück 19 und Begründung der städtebaulichen Atypik

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

Alternative Standorte für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wurden im Zuge der Voruntersuchungen geprüft. Die günstige Lage in räumlicher Nähe zu den großen Kreisstädten Rottenburg am Neckar, Horb am Neckar, Nagold und Herrenberg sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn 81 und zur Bundesstraße 28 machen Ergenzingen zu einem attraktiven Gewerbestandort mit einer hervorragenden Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Die geplante räumliche Weiterentwicklung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ umfasst ein Areal, welches bereits auf drei Seiten von bestehenden Gewerbegebieten umgeben ist. Durch die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets „Höllsteig“ nach Nordosten wird eine maßvolle Abrundung des Siedlungsrandes geschaffen, welche den nördlich gelegenen „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ optimal ergänzt. Während es sich bei dem „Gewerbepark Ergenzingen-Ost“ um einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen handelt, zielt das Gewerbegebiet „Höllsteig“ vorrangig auf die Ansiedlung kleiner und mittlerer, zumeist ortsansässiger Betriebe. Vor diesem Hintergrund gibt es in Ergenzingen keine besser geeigneten Standortalternativen.

Innerhalb des Plangebiets sind alternative Planungsmöglichkeiten sehr begrenzt. Die Flächen-aufteilung und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng an den Erfordernissen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe und der Erschließung.

Pfullingen, den 18.10.2024

Rottenburg am Neckar, den 18.10.2024

Albrecht Reuß
citiplan GmbH

Nathalie Millán Cerezo
Stadtplanungsamt