

**Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplans 2010
zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets
mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“
sowie einer Grünfläche im Bereich
„Schadenweiler“,
Stadt Rottenburg a.N. - Kernstadt**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

Inhaltsübersicht

1. Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplanes
2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. 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 in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 48 (und der Bebauungsplan „Schadenweiler“) berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele und Zwecke Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplanes, Planbereich

Ziel der 48. Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung der bestehenden Hochschule für Forstwirtschaft. Es sollen sämtliche Einrichtungen ermöglicht werden, von Laboren über Hörsäle bis hin zu Verwaltungsbüros, Mensa und Werkstätten. Am bisherigen Standort der Hochschule soll festgehalten und mit der Erweiterung der Standort für die Zukunft gerüstet und insgesamt gestärkt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 48 wird eine Grünfläche und eine landwirtschaftliche Fläche in ein sonstiges Sondergebiet und in eine Grünfläche (südlicher Teilbereich) sowie die Umwandlung eines sonstigen Sondergebiets in eine Grünfläche (nördlicher Teilbereich) umgewandelt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Das zu überplanende Gebiet liegt im Süden der Stadt Rottenburg am Neckar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schadenweiler“ wurde von dem Büro HPC AG, Rottenburg, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet. Da der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert wurde, dienen die Ergebnisse des Umweltberichts auch für die Begründung zur 48. Änderung des FNP.

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

- Baugrund- und Gründungsgutachten für geplanten Neubau der Mensa und für das geplante Laborgebäude
Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Grundwasserstand, Baugrubengestaltung, Verfüllung von Arbeitsräumen
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung
Baufeldbereinigung im Winterhalbjahr; verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen
- Luftbildauswertung zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen
Keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern
- Brandschutztechnische Kurzstellungnahme
Bedarf der Löschwassermenge in Bestand und Planung wurde im Rahmen einer Brandschutztechnischen Kurzstellungnahme von Sinfiro, Brandschutzingenieure geprüft. Die vorhandene Löschwassermenge ist ausreichend. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, 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 zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet. Erheblich nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen lassen sich nicht feststellen.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das Planvorhaben zieht keine maßgeblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen nach sich. Eingeschlossen sind die Personen, die das Hochschulgelände nutzen, und die Nutzer der umliegenden Flächen, wie die Besucher von Tennisgelände und Campingplatz, die Eigentümer/Pächter der umliegenden Wiesen und Erholungssuchende.

Die Verkehrssituation auf der Schadenweilerstraße und die verkehrsbedingten Immissionen werden sich voraussichtlich nicht maßgeblich ändern; Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Plangebiet wurden keine nach § 44 BNatSchG geschützten Pflanzenarten nachgewiesen.

Die Planung bereitet folgende Umweltauswirkungen vor:

Das Schutzgut Lebensräume und Arten ist kleinräumig, auf der Ebene der einzelnen Lebensräume zu betrachten. Insbesondere mit der Errichtung von neuen Gebäuden, Stellplätzen und Wegen verändern sich die verfügbaren Habitatstrukturen. Die betroffenen Flächen können ihre bisherige Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr gleichermaßen wahrnehmen, entsprechend kann sich die Artenzusammensetzung in Flora und Fauna verändern. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Eine teilweise Kompensation kann durch die vorgesehene Ein- bzw. Durchgrünung des Gebiets erfolgen. Ausgleichend wirkt auch die Dachbegrünung, die für einen Anteil der Flachdächer vorgesehen ist.

Im Rahmen der Baufeldbereinigung, d. h. Entfernung von Gehölzflächen, Bäumen und Gebäuden, können unabsichtlich Vögel und Fledermäuse getötet bzw. Nester zerstört werden. Um dies zu vermeiden, sind diese Arbeiten auf den Zeitraum zwischen November und Februar zu beschränken.

Boden

In den neu versiegelten Bereichen, insbesondere im Bereich der Gebäude, verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig. Dies bedeutet erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden. In neu teilversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten werden.

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass die Bodenarbeiten bodenschonend zu erfolgen haben. Ein Massenausgleich ist anzustreben; z. B. kann der Oberboden für die am Rand vorgesehenen Grünflächen und Pflanzgebote verwendet werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge von Bodenumlagerungen können mit diesen Maßnahmen vermieden werden.

Die Flachdächer der neu geplanten Gebäude sollen zu mind. 50 % begrünt werden, sofern keine Anlagen zur Fotovoltaik auf den Dächern errichtet werden. Eine Dachbegrünung erfüllt je nach Mächtigkeit und Eigenschaften in geringem Umfang Bodenfunktionen. Wasser wird ge-

speichert, Biomasse produziert. Um als Bodenschutzmaßnahme (Minderungsmaßnahme) angerechnet zu werden, muss die Substrat-Mindestmächtigkeit 10 cm betragen. Diese Anforderung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

Wasser

In den neu versiegelten und teilversiegelten Bereichen des Gebiets, d. h. vor allem unter den neuen Gebäuden, Wegen und Stellplätzen, ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Die der Grundwasserneubildung neu entzogene Fläche liegt in der Größenordnung von ca. 0,5 ha. Ein Teil der Niederschläge, i. W. von Stellplätzen und Wegen, kann in den angrenzenden unversiegelten Flächen versickern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll über ein Retentionsbecken abgeleitet werden; auch dort kann ein Teil des Wassers versickern. Insgesamt ist, auch im Verhältnis zur wirksamen Fläche des Grundwasserleiters, die neu zulässige Bebauung nicht als maßgebliche Beeinträchtigung des Schutzguts zu werten.

Klima und Luft

Die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung im nördlichen Teil des Plangebiets wird sich entsprechend der zukünftig höheren Versiegelung zu Ungunsten des klimatischen Ausgleichspotenzials verschieben. Es wird eine abweichende Bebauung mit Flachdach festgesetzt; ausgleichend wirken die begrünten Dachflächen, die anteilmäßig festgesetzt werden. Die Randflächen des Plangebiets sollen Gehölzstreifen aufweisen, die z. T. erhalten bzw. versetzt neu angelegt werden sollen.

Die Funktion der – nicht siedlungsrelevanten – Kaltluftbildung des südlichen Plangebiets bleibt weitgehend erhalten. Bis auf einen schmalen Geländestreifen, der zukünftig für Stellplätze und ihre Eingrünung genutzt werden soll, bleibt eine offene Wiesenfläche, im Rahmen der geplanten Fläche für die Wasserwirtschaft, erhalten.

Maßgebliche Veränderungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan überplant i. W. eine bereits bislang als Hochschulgelände genutzte Fläche. Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten bzw. werden wieder hergestellt. Die offene Grünlandfläche im Süden wird im Rahmen von Maßnahmen für die Wasserwirtschaft erhalten. Maßgebliche Veränderungen des Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der denkmalgeschützte Dreiseithof Schadenweiler liegt außerhalb des Plangebiets; er bleibt erhalten. Der heutige Schadenweiler Hof ist ein Relikt der abgegangenen mittelalterlichen Siedlung Schadenweiler. Die Anfänge des um 1100 archivalisch belegten Weilers dürften infolge der Ortsnamensbildung im 8./9. Jahrhundert liegen. Im Laufe des 14. Jahrhunderts wurde die Siedlung aufgegeben. Nach Angaben des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) fand 2013 eine archäologische Sondage im begrenzten Bereich des provisorischen Seminargebäudes der HFR statt. Da dadurch keine Auskunft über das restliche Gebiet gegeben werden kann, ist nach Auskunft des LAD hier sowie im gesamten Areal des BPL mit Siedlungs- und Nutzungsspuren, baulichen Überresten und Funden der abgegangenen Siedlung Schadenweiler zu rechnen.

Bei diesen kann es sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG handeln, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden.

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

☐ 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.

☐ Boden – Pflanzen:

Der Untergrund, insbesondere deren oberste Schicht, bestimmt das Potenzial des Bewuchses der Flächen. Natürliche Böden bilden die Voraussetzung für eine naturnahe Vegetation. Diese Wechselwirkung ist insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets relevant.

☐ Pflanzen – Tiere:

Die Vegetationsstrukturen im Untersuchungsraum haben Habitatfunktion für Tiere. Die vorhandenen Gehölze bzw. Bäume sollen so weit wie möglich erhalten bzw. ersetzt werden.

☐ Pflanzen – Klima/Luft:

Der Bewuchs der Flächen hat unmittelbaren Einfluss auf die klimatische Ausgleichsfunktion. Mit Gehölzen bestandene Flächen haben zudem eine luftreinigende Funktion.

☐ Pflanzen – Landschaft:

Der Bewuchs ist eines der prägenden Kriterien der Zuordnung einer Landschaft. Natürliche Pflanzengesellschaften tragen mit zu einem hochwertigen Landschaftsbild bei.

Die genannten Wechselwirkungen innerhalb des FHR-Geländes sind auch bisher bereits gestört. Intensivere Störungen sind durch die geplante zusätzliche Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Im Bereich von Grünflächen bzw. von begrünten Randbereichen können die positiven Wechselwirkungen gestärkt werden.

2.1 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan „Schadenweiler“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen zusätzlichen Bebauung und der Stellplätze außerhalb des bisherigen Campusareals vor. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG sind die Schutzgüter Lebensräume und Arten sowie Boden zu beachten.

Nach der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz ergibt sich für den Boden ein Defizit von 25.927 Ökopunkten.

Der Eingriff für das Schutzgut Lebensräume und Arten kann mit den vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 17.970 Ökopunkten.

Die vorhandenen Fettwiesen auf den Flst. Nr. 8722/2, 8724/2, 8737 und 8740 werden extensiviert und hin zu Magerwiesen entwickelt. Die artenreichen Bestände dienen als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren (insbesondere Insekten und sich von ihnen ernährende Arten wie Fledermäuse und Vögel). Zusätzlich ergeben sich Aufwertungen der Schutzgüter Boden und (Grund-)Wasser und Landschaftsbild.

Mit der Maßnahme können insgesamt 47.784 Ökopunkte erzielt werden. Dies dient rechnerisch dem vollständigen Kompensationsdefizit von 43.897 Ökopunkten im Plangebiet.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nach dem Änderungsbeschluss wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 22.11.2021 bis 14.01.2022 durchgeführt. Diese erfolgte zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren.

Im Zuge der Beteiligung wurden keine Sachverhalte bekannt, die einer Entwicklung des Plangebiets grundsätzlich entgegenstehen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 29.11.2021 bis 14.01.2022 beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Am 11.04.2024 wurde im gemeinsamen Ausschuss der vVG dann der Auslegungsbeschluss zur 48. Änderung des FNP für „Schadenweiler“ gefasst.

3.2 Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Anschluss an den Auslegungsbeschluss wurde nach § 3 Abs.2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 29.04.2024 bis 29.05.2024 und nach § 4 Abs.2 BauGB die Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 15.04.2024 bis 29.05.2024 durchgeführt.

Aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind sechs Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen:

1. Landratsamt Tübingen:

- Fehlen der Natura-Prüfung und des Ausnahmeantrags für Eingriffe in Biotope
→ berücksichtigt; zum Satzungsbeschluss wurden Natura-Prüfung und Ausnahmeantrag vom Landratsamt bewilligt.
 - Kein Verbotstatbestand des besonderen Artenschutzes durch Festsetzung der Rodungszeiten und Abbrucharbeiten zwischen November und Februar
 - Anregung zur freiwilligen zusätzlichen Schaffung von Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse
→ berücksichtigt; wird in der Bauausführung geprüft
 - Biotopschutz: Ausnahmeantrag muss gestellt werden
→ berücksichtigt; zum Satzungsbeschluss wurde Ausnahmeantrag vom Landratsamt bewilligt.
- Schutzgebiete: Natura 2000-Prüfung ist vorzulegen
→ berücksichtigt; zum Satzungsbeschluss wurde Natura 2000- Prüfung vom

Landratsamt bewilligt.

- Niederschlagswasserbeseitigung: keine Bedenken
- 2. Deutsche Telekom Technik: keine Bedenken
- 3. Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe: keine Bedenken
- 4. Regionalverband Neckar-Alb: keine Bedenken
- 5. Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung): keine Bedenken, redaktionelle Klarstellung bei Kleinwindkraftanlagen
→ berücksichtigt, redaktionelle Anpassung Textteil
- 7. Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart:
 - Bau- und Kunstdenkmalpflege: keine Bedenken
 - Archäologische Denkmalpflege: Planung berührt archäologisches Prüffallgebiet „Abgegangene Siedlung Schadenweiler“ ADAB-Id. 109691887. Es ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Landesamt für Denkmalpflege und Vermögen und Bau zu schließen.
→ berücksichtigt, Vereinbarung wird geschlossen, sobald der Umfang der Baumaßnahme feststeht.

Im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erfolgten am 03.07.2025 eine Abwägung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Feststellungsbeschluss.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die bestehende Hochschule für Forstwirtschaft liegt im Plangebiet. Um den Anforderungen eines künftigen Forschungsstandorts mit Verwaltung, Laboren, Lehrveranstaltungen und Werkstätten gerecht zu werden ist eine Erweiterung des bestehenden Campus erforderlich. Da auf dem landeseigenen Campus ausreichende Erweiterungsflächen zur Verfügung standen wurden alternative Standorte für die Erweiterung der Hochschule nicht geprüft.

Rottenburg am Neckar, den 09.02.2026

Dunja Kornmüller
Stadtplanungsamt

**Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplans 2010
zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets
- Freiflächenphotovoltaikanlage (Agri-PV)
im Bereich
„Hofgut Martinsberg“
Stadt Rottenburg a.N. - Kernstadt**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

Inhaltsübersicht

1. Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes
2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. 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 in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 (und der Bebauungsplan „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg (Agri-PV)“) berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziele und Zwecke Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes, Planbereich

Ziel der 52. Flächennutzungsplanänderung ist die Realisierung einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage durch das Hofgut Martinsberg Landwirtschaft, Rottenburg am Neckar. Auf einer Fläche von ca. 7,1 ha soll die Solarstrom-Erzeugung bei gleichzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ermöglicht werden (Agri-Photovoltaik).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 soll eine landwirtschaftliche Fläche in eine Sonderbaufläche bzw. sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik als Agri-Photovoltaik“ umgewandelt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 600 m südlich der Kernstadt von Rottenburg am Neckar und grenzt westlich an die Schadweiler Straße an. Östlich des Plangebiets befindet der Schadweiler Hof bzw. die Hochschule für Forstwirtschaft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg (Agri-PV)“ wurde vom Büro HPC, Rottenburg, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet. Da der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert wurde, dienen die Ergebnisse des Umweltberichts auch für die Begründung zur 52. Änderung des FNP.

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vorgeschalteter artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung
- Bodenschutzkonzept

Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, 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 zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet. Erheblich nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen lassen sich nicht feststellen.

Fläche

Die aktuelle Nutzung des Plangebiets Hühnerauslauf/Kurzumtriebsplantage soll beibehalten werden. Daher ist die geplante Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht mit dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden. Die multifunktionale Flächennutzung ermöglicht eine besonders flächensparende, nachhaltige Nutzungsweise. Es erfolgt lediglich eine sehr kleinflächige und punktuelle, für das Schutzgut Fläche unmaßgebliche Neuversiegelung. Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche sind im Zuge des Vorhabens demnach nicht zu erwarten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:

a) Verkehrsbedingte Immissionen

Während der Bauzeit sind baustellentypische Immissionen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Diese sind vorübergehend und nicht als erhebliche Auswirkungen für die menschliche Gesundheit zu werten.

b) Anlagenbedingte Wirkungen

Als erheblich belästigend einzustufende Luftbelastungen durch Geruch, Staub oder Rauch sind hier nicht zu erwarten. Die Photovoltaikanlage führt in ihrem Betrieb zu keinen Lärmemissionen; schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind anlagenbedingt ebenfalls nicht zu erwarten.

c) Auswirkungen auf die extensive Erholung

Das Plangebiet selbst verfügt über keine besondere Erholungsfunktion. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Erholungslandschaft im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits teilweise von Feldhecken eingesäumt; weitere Hecken sollen gepflanzt werden. Insgesamt wird sich die geplante Photovoltaikanlage voraussichtlich relativ unauffällig in die Landschaft einfügen.

d) Betriebsbedingte Wirkungen

Die zukünftige Nutzung der als relativ wartungsarm eingestuften Photovoltaikanlage ist mit keinen maßgeblichen betriebsbedingten Wirkungen verbunden. Zu erwarten sind lediglich sporadische Störungen durch Arbeiten zur Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Anlage.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt:

- Die Flächen unterhalb der Module sowie zwischen den Modulreihen bleiben als Hühnerauslauf bzw. zur Energieholzproduktion erhalten. Daher ist davon auszugehen, dass sich die vorhandenen Biotoptypen bzw. Lebensraumfunktionen auf dem Großteil der Fläche im Zuge des Vorhabens nicht wesentlich verändern werden.
- In geringem Umfang, insbesondere im Bereich der Transformatorengebäude sowie der zu versiegelnden Aufstellflächen für die Mobilställe, sind Versiegelungen zu erwarten. Die bisherigen Lebensraumfunktionen gehen dort kleinräumig verloren. Diese nachteiligen Umweltauswirkungen stellen Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar. Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich ausschließlich um Biotoptypen von (sehr) geringer Bedeutung (Hühnerauslauf, Kurzumtriebsplantagen, Graswege). Als Ausgleich für die erfolgenden Eingriffe ist entlang der Nord- und Westgrenze des Plangebiets die Entwicklung einer artenreichen Feldhecke vorgesehen.
- Die Durchgängigkeit der geplanten Einzäunung des Plangebiets für Kleinsäuger ist bereits im Ausgangszustand nicht gegeben, wonach von keiner zusätzlichen Zerschneidungswirkung auszugehen ist. Der Zaun mit Bodenanschluss ist erforderlich, um den Hühnerauslauf vor Prädatoren (v. a. Fuchs) zu schützen.

Durch das Vorhaben kommt es kleinräumig zu Eingriffen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Demgegenüber stehen Planungen zur Aufwertung. So ist entlang der West- und Nordgrenze des Plangebiets die Pflanzung einer artenreichen Feldhecke festgesetzt. Im Hinblick auf genannte Maßnahme sowie den geplanten Erhalt der bereits im Ausgangszustand vorhandenen linearen Gehölzstrukturen (Energiegehölze) innerhalb des Plangebiets, welche zeitlich versetzt auf den Stock gesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die geplante PV-Anlage auch den Zielen eines Ökologischen Gesamtkonzepts im Sinne des Handlungsleitfadens „Freiflächensolaranlagen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg entspricht.

Boden

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt:

- Baubedingt kommt es zu einer vorübergehenden Störung der Bodenfunktionen durch Veränderung der Bodenstruktur (Verdichtung durch Baumaschinen, Abgrabungen für Erdkabel oder Fundamente, Umlagerung von Bodenmaterial, Aufschüttungen, Vermischung mit Baustoffen). Der Boden wird im Plangebiet wieder eingebaut.
- Anlagenbedingt sind kleinflächige Versiegelungen bzw. Verdichtungen im Bereich der Trafogebäude, Mobilstall-Stellplätze, Stahlpfosten und der ggf. vorgesehenen Gebäude zur Stromspeicherung zu erwarten. Dies führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen (Wertstufe 0). Für die anstehenden Böden ergibt sich dadurch ein Eingriff. Die Fläche, für die zukünftig eine Versiegelung zulässig ist, umfasst max. 2.500 m².
- Durch die Aufständigung der Solarmodule und die Fundamentierung im Rammverfahren wird die Versiegelung grundsätzlich sehr geringgehalten. Proberammungen erfolgen während der Montage vor Ort.
- Zum Schutz der anstehenden Böden sind die Baumaßnahmen bzw. der Einbau der PV-Module nur bei trockenen Bodenverhältnissen zulässig, um eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Um Verdichtungserscheinungen des Oberbodens im Bereich des Plangebiets weiter zu reduzieren, sollten die Baumaschinen so weit wie möglich das vorhandene Wegenetz nutzen.
- Unter diesen Voraussetzungen bleiben die Bodenfunktionen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche (v. a. Hühnerauslauf) im Zuge des Vorhabens weitgehend erhalten. Maßgebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen des Bodens gegeben.

Wasser

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:

- Baubedingt besteht ein gewisses Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen, besonders im Bereich von Leitungsgräben ohne filternde Bodenschicht. Dies kann durch verantwortungsvollen Umgang während der Bauphase sowie durch regelmäßige Wartungen der Maschinen gemindert werden.
- Durch die Aufständigung der Solarmodule und die Fundamentierung im Rammverfahren wird die Versiegelung sehr geringgehalten.

- Als Folge der geringfügigen Versiegelungen sowie der Überschirmung von Teilflächen des Plangebiets mit PV-Modulen, trifft das Niederschlagswasser unterschiedlich konzentriert auf den Boden.
- Die vorgesehene Neuversiegelung im Bereich der Aufstellflächen für die mobilen Hühnerausläufe, der Trafo-Stationen sowie der ggf. geplanten Gebäude zur Stromspeicherung (max. 2.500 m²) führt punktuell zu einer zusätzlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses.
- Die vorgesehene Ansaat von Getreide bzw. Gras sowie die Pflanzung von Energiegehölzen verbessert jedoch die Infiltration des Wassers auch bei punktuell stärkerem Wasserabfluss von den Solarmodulen und asphaltierten bzw. bebauten Flächen. So wird das auf den Dächern der Stallungen bzw. auf den befestigten Stellplätzen (bei nicht-Besetzung) anfallende Wasser über Drainageleitungen in die umliegenden Energiegehölzflächen abgeleitet. Eine Veränderung der Grundwasserneubildung ist, auch vor dem Hintergrund der sehr kleinflächigen Versiegelungen, daher nicht zu erwarten.
- Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind für Oberflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur schadstofffreie oder dauerhaft beschichtete Materialien zu verwenden. Der Eintritt von Schadstoffen ins Grundwasser und erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Grundwasserqualität sind durch das Vorhaben demnach nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen daher nicht vor.

Klima und Luft

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft:

- Baubedingt kommt es in geringem Maße und zeitlich begrenzt zu Abgasimmissionen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen.
- Die Solarmodule sollen in Ständerbauweise errichtet und die Flächen unterhalb der Module bzw. in den Modulreihen begrünt bzw. bepflanzt werden. Die Funktionen der Flächen zur Kaltluftentstehung und zum Wärmeausgleich bleiben weitgehend erhalten.
- Durch die Überdeckung von Teilflächen des Plangebiets mit Photovoltaikmodulen und der damit verbundenen geringfügig erhöhten Beschattung und abschirmenden Wirkung ist unterhalb der Module von einer leichten Veränderung des Mikroklimas auszugehen. So absorbieren die Module einen Teil der einfallenden Strahlung. Zudem werden die Module so aufgestellt, dass die Luft durch sie hindurchströmen kann. Der natürliche Luftstrom sorgt dafür, dass die Atmosphäre unter den Modulen etwas kühler ist als die Umgebungsbedingungen.
- Immissionen von Luftschadstoffen sind nicht gegeben.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Freiflächen-Photovoltaikanlagen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und tragen damit unmittelbar zum Klimaschutz bei.

Insgesamt sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen für Klima und Luft gegeben, es handelt sich vielmehr um einen CO₂-sparenden Beitrag zum Klimaschutz.

Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:

- Baubedingt kommt es zu einer vorübergehenden Störung im Gebiet durch Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und Baustellentätigkeit. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil der ortsnahe Erholungslandschaft. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor.
- Anlagenbedingt geht mit der Errichtung der Photovoltaikanlage eine technische Überprägung der Fläche einher. Die Anlage bleibt durch einen Zaun von der umgebenden Landschaft abgegrenzt. Die Sichtbarkeit der Anlage wird durch die Festsetzungen zur Modul- und Gebäudehöhe eingeschränkt. Die optischen Störungen durch die geplante Photovoltaikanlage übersteigt nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen.
- Bedingt durch die Solarmodule kann es zu Sonnenreflexionen kommen. Angesichts der Ausrichtung der Module in Ost-West-Richtung sowie der bestehenden und geplanten Einsäumung der Fläche mit Feldhecken ist hierdurch allerdings keine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geht eine technische Überprägung des Plangebiets einher. Dadurch sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds gegeben. Diese werden, bedingt durch die Lage der geplanten Photovoltaikanlage und die geplante Einsäumung mit Heckenreihen, allerdings nur eingeschränkt bzw. punktuell von höhergelegenen Standorten im weiteren Umfeld wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds als nicht erheblich eingestuft.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Energienutzung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage mit einer Kapazität von ca. 7,5 MWp.

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 sowie zur Wasserspeicherung und Wasserabgabe, 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 im Zuge der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an genanntem Standort auch unter Berücksichtigung der geringen Versiegelungsrate nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

2.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG sind die Schutzgüter des Naturhaushalts 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 Rahmen der Umweltbericht.

Der vorliegende Bebauungsplan „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg (Agri-PV)“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Versiegelungen vor, die i. W. mit den Baukörpern und befestigten Mobilstall-Stellplätzen einhergehen. Nachfolgend werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Bodenschutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Artenschutz und Lebensräume

Der Eingriff in das Schutzgut Lebensräume und Arten kann durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie durch den geplanten Erhalt bestehender, randlicher Grünstrukturen innerhalb des Gebiets vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Überschuss von ca. 3.860 Ökopunkten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht verbleiben folgende Maßnahmen zum Schutz von Vögeln:

- Bauzeitenbeschränkung:
Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

Boden

Die im Ausgangs- und Planungszustand als Hühnerauslauf bzw. zur Energieholzproduktion genutzten Flächen behalten ihre natürlichen Bodenfunktionen im Zuge des Vorhabens voraussichtlich bei. Unter Anrechnung der partiellen Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich bestehender Graswege sowie der ehemaligen Mobilstall-Stellplätze kann der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Überschuss von 7.800 Ökopunkten.

Zum Schutz des Bodens verbleiben folgende Maßnahmen:

- Berücksichtigung des Bodenschutzkonzeptes: Baumaßnahmen nur bei trockenen Bodenverhältnissen zulässig; Nutzung des vorhandenen Wegenetzes.
- Rekultivierung von nicht mehr benötigten Wegen und unbefestigten Mobilstallstellplätzen im Anschluss an die Errichtung der PV-Freiflächenanlage.

Zugeordnete CEF-Maßnahme

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff kann hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen im Zuge der randlichen Begrünung des Plangebiets sowie der partiellen Aufwertung von Böden vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht ein Überschuss von insgesamt 11.660 Ökopunkten.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nach dem Änderungsbeschluss wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 03.07.2024 bis 22.08.2024 durchgeführt.

Von behördlicher Seite erfolgten neun Stellungnahmen:

Zweckverband Wasserversorgung, Ammertal-Schönbuchgruppe (ASG): nicht betroffen

Netze BW GmbH: Im Geltungsbereich der FNP bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW. Es bestehen keine Bedenken. Bei Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Beteiligung im weiteren Verfahren erwünscht.

Regierungspräsidium Freiburg LandesforstverwaltungBW: nicht betroffen keine weitere Beteiligung

Regionalverband Neckar-Alb:

- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege steht Vorhaben entgegen bis Teilregionalplan Solarenergie (Entwurf) zur Rechtskraft gelangt: Sobald Teilfortschreibung rechtliche Reife erlangt, soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.
- Rückbau nach Nutzungsaufgabe sicherstellen: in textlichen Festsetzungen aufgenommen
- Landschaftsverträgliche Gestaltung / Durchgängigkeit der Einzäunungen für Kleintiere: Schutzzaun erforderlich; steht landschaftsverträglicher Gestaltung nicht entgegen.
- Gebiet für Bodenerhaltung / Minimierung der Flächeninanspruchnahme: textliche Festsetzung entsprechend ergänzt.

Bürgermeisteramt Neustetten: Belange werden nicht berührt. Keine weitere Beteiligung

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege:

- Verweis/Hinweis auf angrenzende Denkmalfläche „Römischer Gutshof“ und Prüffall „Abgegangene Siedlung Schadweiler“

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

- evtl. Bodenschutzkonzept notwendig; Bodenschutzkonzept liegt vor. Inhalt/Umfang mit UNB abgestimmt; wird bei der Ausführung berücksichtigt.
- Bei Bodenüberschussmassen > 500 m³ auf höchstmögliche Verwertung achten
- Empfehlung geotechnischer Hinweise; Hinweise werden in Textteil aufgenommen

Landratsamt Tübingen, Abteilung Recht und Naturschutz:

- UNB: keine Anmerkungen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung (Vögel); abschließende Beurteilung sobald Umweltbericht vorliegt.
- Ökologisches Gesamtkonzept / detaillierte Ausführungsplanung empfohlen
- Flächenmanagement näher beschreiben: Ergänzung / Präzisierung in Begründung
- Bodenschutzkonzept bei Bauantrag vorlegen: Bodenschutzkonzept liegt bereits vor.

Regierungspräsidium Tübingen:

- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege steht Vorhaben entgegen bis Teilregionalplan Solarenergie (Entwurf) zur Rechtskraft gelangt: Sobald Teilfortschreibung rechtliche Reife erlangt, soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.
- Rückbau nach Nutzungsaufgabe sicherstellen: in textlichen Festsetzungen aufgenommen

- Bezeichnung / Festsetzung als Sondergebiet zur „Freiflächen-PV“ als Zusatz „AGRI“ empfohlen: wird angepasst, zur Gleichstellung der Nutzungen „Landwirtschaft“ und „Solarstromerzeugung“, somit: (SO) „Freiflächen-Photovoltaik als Agri-Photovoltaik“.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Auslegung vom 08.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft erfolgte am 03.07.2025 eine Abwägung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Auslegungsbeschluss.

3.2 Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Anschluss an den Auslegungsbeschluss wurde nach § 3 Abs.2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 21.07.2025 bis 05.09.2025 und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 09.07.2025 bis 05.09.2025 durchgeführt.

Aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind sechs Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Das Landratsamt Tübingen, das Regierungspräsidium Tübingen der Regionalverband Neckar-Alb, die Netze BW GmbH, sowie das Regierungspräsidium Freiburg haben keine Bedenken oder Anregungen zum Verfahren geäußert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege) hat angekündigt im zugehörigen Bebauungsverfahren auf die Bestimmungen der §§ 20, 27 DSchG (zufällige Funde) hinweisen zu wollen, hat aber sonst ebenfalls keine Bedenken geäußert.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die landwirtschaftliche Nutzung als Auslauffläche für Hühner (Legehennen in Freilandhaltung) mit mobilen Hühnerstellen und als Kurzumtriebsplantage hat den Standort bereits vorgeprägt. Diese Agrarnutzung soll erhalten und durch aufgeständerte Photovoltaikmodule nach dem Prinzip der „Agri-Photovoltaik“ weiterentwickelt werden. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Rottenburg und sind langfristig an das Hofgut Martinsberg verpachtet.

Aufgrund der bestehenden Agrarnutzung und Vorprägung sowie der Eigentumsverhältnisse bestehen für das geplante Pilotprojekt keine besser geeignete Standortalternativen.

Rottenburg am Neckar, den 17.02.2026

Ayten Alamanoglu
Stadtplanungsamt