

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

**Punktuelle Änderung
Nr. 48**

**Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets
mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“
sowie einer Grünfläche im Bereich
„Schadenweiler“
Stadt Rottenburg am Neckar - Kernstadt**

Begründung

Stand: 12.06.2025

1 Planungsanlass und Planbereich

Ziel des Bebauungsplans und der Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist die Erweiterung der bestehenden Hochschule für Forstwirtschaft.

In der Begründung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Schadenweiler“ (Stand: 10.01.2023, geändert am 17.09.2024) wird ausgeführt:

Die in Rottenburg ansässige Hochschule für Forstwirtschaft möchte expandieren. Dazu wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das den Anforderungen eines künftigen Forschungsstandorts mit Verwaltung, Laboren, Lehrveranstaltungen und Werkstätten wie auch einer gestalterischen Einfügung in die vorhandene Bebauung gerecht wird. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine notwendige Erweiterung des Hochschulcampus ermöglicht werden. 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. Im Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Schadenweiler“ sollen insbesondere die südlichen Bereiche angrenzend an das Arboretum und das denkmalgeschützte Gebäude neu geordnet werden sowie die bestehenden Nutzungen festgesetzt.

Die städtebauliche Konzeption basiert auf zwei Säulen. Die am Standort bestehende Hochschule für Forstwirtschaft soll für die Zukunft mit einem erweiterten Platzangebot gerüstet werden. Gleichzeitig soll sich diese bauliche Erweiterung in den umgebenden Landschaftsraum einfügen, der aufgrund seiner Schutzwürdigkeit (FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet) von hoher Bedeutung ist.

Die bauliche Entwicklung der Hochschule erstreckt sich vom bisherigen Bestand im Osten des Plangebietes in drei Baukorridoren nach Westen. Zwischen diesen Baufeldern ist ein breites Platzangebot, das sowohl als Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden als auch für den ruhenden Verkehr genutzt werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schadenweiler“ wird künftig als sonstiges Sondergebiet Hochschulcampus festgesetzt. Die im Süden angrenzende Retentionsfläche wird als Grünfläche dargestellt.

Um den Bereich des Arboretums rechtlich zu sichern, wird dieser künftig als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und den Schutzgebietsfestlegungen als FFH- und Vogelschutzgebiet.

Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

In der Raumnutzungskarte des **Regionalplans Neckar-Alb 2013** ist der Großteil des südlichen Teilbereichs der Änderung (Campusgelände) von keinen Festlegungen betroffen und wird als Weißfläche dargestellt. Südlich des Campusgeländes (Retentionsfläche) ist ein regionaler Grünzug (Vorranggebiet), ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaftspflege sowie ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird eine Grünfläche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung dargestellt, welche den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Der nördliche Teilbereich der Änderung (Arboretum) ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet Bestand dargestellt. Der Flächennutzungsplanänderung stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.

Der südliche Teilbereich der Änderung ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt. Südlich der Grünfläche „Sportplatz“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Schadenweiler“ umfasst ausschließlich diesen südlichen Teilbereich der FNP-Änderung. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Im nördlichen Teilbereich der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein bestehendes sonstiges Sondergebiet dargestellt. Dieser Bereich ist nicht Teil des Bebauungsplanes „Schadenweiler“.

Der südliche Teilbereich der Änderung (Campusgelände) liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere geschützte Objekte. Im Westen des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 175 194 160745 Feldhecken am Schadenweiler Hof mit einer Fläche von 0,1843 ha auf Flurstück Nr. 8941/2.

Das Arboretum (nördlicher Teilbereich) liegt im FFH-Gebiet „Rammert“ sowie im Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“.

Der **Landschaftsplan** der VVG trifft für das Plangebiet (Campus-Bereich) keine Aussagen. Der Bereich des Arboretums ist im Landschaftsplan mit dem Hinweis „Sicherung infrastruktureller Einrichtungen als Voraussetzung für die Erholung“ versehen.

2 Standortalternativen

Im Umweltbericht des Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplans „Schadenweiler“ (vom 17.09.2024) wird ausgeführt:

Die FHR besteht seit dem Jahr 1995 am Standort Schadenweiler. Das Hochschulgelände umfasste ursprünglich den historischen Schadenweiler Hof mit Nebengebäuden und das westlich angrenzende Arboretum. Auf der südlich angrenzenden Fläche, dem vorliegenden Plangebiet, wurden mit steigenden Studentenzahlen und Studienangeboten neue Gebäude errichtet und Stellplätze angelegt.

Die bestehenden Einrichtungen kommen nun an eine Grenze; die FHR verfügt allerdings nur über ein begrenztes Flächenangebot. Für die in der nahen Zukunft notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein Masterplan entwickelt, mit dem mögliche Al-

alternativen geprüft wurden. Mit dem vorliegenden Konzept kann eine optimale Ausnutzung des Flächenangebots erreicht werden. Durch die hohen Studierendenzahlen ist der Neubau einer Mensa erforderlich. Ebenso ist der Fortbestand des Seminargebäudes (Kienzle-Bau) erforderlich; dort erfolgte bereits ein Anbau.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen. Die vorliegende Flächenabgrenzung ist das Ergebnis einer intensiven Prüfung unterschiedlicher Varianten. Hinsichtlich Flächenverbrauch, zu entwickelnder Vegetation und Veränderung des Landschaftsbildes stellen die festgesetzte Fläche und die geplanten Maßnahmen die aus Umweltgesichtspunkten verträglichste Lösung dar.

Der Standort drängt sich somit auf, da die Hochschule bereits vorhanden ist und die Erweiterung am bestehenden Standort entscheidend ist.

3 Inhalte der Planänderung

Inhalt der Änderung Nr. 48 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung einer Grünfläche und einer landwirtschaftlichen Fläche in ein sonstiges Sondergebiet und in eine Grünfläche (südlicher Teilbereich) sowie die Umwandlung eines sonstigen Sondergebiets in eine Grünfläche (nördlicher Teilbereich). Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,6 ha.

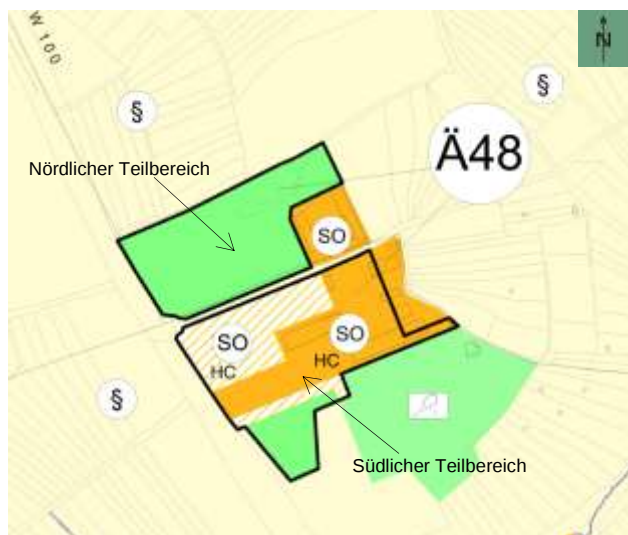
Südlicher Teilbereich:

Der Bereich der Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) sowie die angrenzende landwirtschaftliche Fläche sollen künftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“ (Bereich Campusgelände) sowie als Grünfläche (Bereich Retentionsfläche) dargestellt werden.

- Die Bestandsgebäude sowie die vorhandenen Parkierungen werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“ - Bestand dargestellt.
- Die Fläche auf denen die Erweiterungsbauten errichtet werden sollen, wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“ - Planung dargestellt.

Nördlicher Teilbereich:

Im Norden des Planbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan ein bestehendes sonstiges Sondergebiet dargestellt. Im Zuge der 48. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich des Arboretums künftig als Grünfläche dargestellt wird.



Darstellung der FNP-Änderung Nr. 48

4 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 48
Grünfläche - Bestand	ca. 2,2 ha	ca. 2,4 ha
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 0,5 ha	-
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“ - Bestand	ca. 1,9 ha	ca. 1,3 ha
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“ - Planung	-	ca. 0,9 ha
Summe	ca. 4,6 ha	ca. 4,6 ha

5 Verfahren

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schadenweiler“ geschaffen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

Der Rottenburger Gemeinderat fasste am 30.06.2020 den Aufstellungsbeschluss und am 27.02.2024 den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes „Schadenweiler“. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt, mit einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts.

Am 22.10.2024 wurde vom Gemeinderat dann der Satzungsbeschluss gefasst.

Nach dem Änderungsbeschluss der vVG am 06.07.2021 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. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 29.11.2021 bis 14.01.2022 statt. Dies erfolgte zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren, um insbesondere den Detaillierungsgrad für die durchzuführende Umweltprüfung abzustimmen.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 29.04.2024 bis 29.05.2024 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2024 bis 29.05.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von behördlicher Seite erfolgten sechs Rückmeldungen:

Zweckverband Wasserversorgung ASG: weitere Beteiligung nicht erforderlich.

Regionalverband Neckar-Alb bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis, sowie Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten. (digitaler Plan wird übersandt)

Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart: Die Erweiterung des Bereichs des BPL nach Süden grenzt unmittelbar an die kartierte Prüffallfläche an. Im gesamten Areal ist mit Siedlungs- und Nutzungsspuren, baulichen Überresten und Funden der abgegangenen Siedlung Schadenweiler zu rechnen. Es kann sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DschG handeln, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DschG unzulässig wäre. Frühzeitige archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD), sollte im Vorfeld der Erschließung durchgeführt werden.

- Es wird eine öffentlich rechtliche Vereinbarung zwischen Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) und Vermögen und Bau geschlossen, sobald der Umfang der Baumaßnahme feststeht.

Landratsamt Tübingen: Naturschutz; die bisher fehlenden Unterlagen wurden, abgesehen von der Natura-Prüfung und dem Ausnahmeantrag für Eingriffe in Biotope im Rahmen der laufenden Prüfung zur Verfügung gestellt.

- Die Natura-Prüfung und der Ausnahmeantrag für Eingriffe in Biotope sind inzwischen vom Landratsamt geprüft. Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Biotope wurden mit der UNB abgestimmt.

Deutsche Telekom Technik GmbH: haben keine Einwände. Hinweis; Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Meldung rechtzeitig beim Bauherrensenservice.

Regierungspräsidium Tübingen: Änderung der textlichen Festsetzungen im B-Plan; Kleinwindkraftanlage statt Windkraftanlage, da eine herkömmliche Windkraftanlage nicht zur Festsetzung „Sondergebiet – Hochschulcampus“ passt.

- wurde im B-Plan Textteil geändert.

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

Alle im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 3 aufgelistet.

6 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schadenweiler“ wurde von dem Büro HPC AG, Rottenburg, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet; dieser wird dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB als separater Bestandteil der Begründung beigelegt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, dienen die Ergebnisse des o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 48. Änderung des FNP.

Die Aussagen des Umweltberichts betreffen nur den südlichen Teilbereich der Änderung (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) und nicht den Bereich des Arboretums.

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schadenweiler“ (vom 17.09.2024) wird ausgeführt:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die Umweltauswirkungen thematisiert:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die aus fachlicher Sicht als erheblich für einzelne Schutzgüter des Naturhaushalts einzustufen sind. Insbesondere ist mit dem Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten sowie mit einer Veränderung bislang unversiegelter Bodenfläche zu rechnen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist Lebensraum einer für die vorgefundenen Biotoptypen charakteristischen Fauna. Geschützte Pflanzen wurden nicht gefunden. Die Gehölze und grundsätzlich auch die Gebäude mit vorstehendem Giebeldach bieten Nistmöglichkeiten für Vögel. Einzelne Tagesverstecke von Fledermäusen können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

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.

Schutzgut Boden

Die natürlichen Böden im südlichen Teil des Plangebiets weisen eine insgesamt mittlere bis hohe Gesamtbewertung auf, die sich insbesondere auf die hohe bis sehr hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ableitet. Ein Sonderstandort für die naturnahe Vegetation liegt nicht vor. Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegen keine Bodendaten vor, die als Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen dienen könnten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um anthropogen überprägte Böden, die im Rahmen der Bebauung des Hochschulgeländes verändert wurde. Die Funktionen der nicht versiegelten Böden werden daher pauschal als gering eingestuft.

Das Schutzgut Boden ist ebenfalls kleinräumig zu betrachten. 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 gespeichert, Biomasse produziert. Um als Bodenschutzmaßnahme (Minderungsmaßnahme) angerechnet zu werden, muss die Substrat-Mindestmächtigkeit 10 cm betragen. Diese Anforderung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes thematisiert:

Das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung bewertet.

Grundlage der Relevanzprüfung war eine Analyse der im Plangebiet vorliegenden Habitatstrukturen. Dazu wurden im Februar 2021 eine Ortsbegehung durchgeführt, um den Bedarf vertiefter Untersuchungen zu prüfen. Im Rahmen von Begehungen am 12.08.2021 und 16.11.2023 wurden einzelne Aspekte nochmals überprüft. Die Ergebnisse der Relevanzprüfung sind nachfolgend dargestellt.

Folgende Relevanz ist abzuleiten:

Fledermäuse: *An den Fassaden und zu den Dächern hin waren keine Spalten/Höhlungen erkennbar, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Eines der Gebäude am östlichen Rand des Plangebiets, mit Giebeldach, wies einen offenen Zugang zum Dachboden auf; der Dachboden war durch die Öffnung hell. Hinweise auf einkehrende Fledermäuse (Fettabriebe, Nahrungsreste, Kot) wurden nicht beobachtet. Auf dem Boden lagerte Material. Es ist nicht auszuschließen, dass Nischen auf dem Dachboden zeitweise als Tagesquartier einzelner Tiere aufgesucht werden.*

Die Bäume im Plangebiet wiesen keine für Fledermäuse besonders geeigneten Quartierelemente auf; vereinzelt waren kleinere Astlöcher und wenige eingetiefte Rindenspalten vorhanden. Baumhöhlen wurden nicht gefunden. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass die Bäume zeitweise als Tagesquartier einzelner Tiere aufgesucht werden. Die offene Grünfläche im zentralen Teil des Plangebiets sowie der schmale Grünlandstreifen am südlichen Gebietsrand weisen eine untergeordnete Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse auf; sie sind nicht essenziell für den Fortbestand der Populationen. Die Hecken an der westlichen Gebietsgrenze bilden einen Teil einer Fledermausleitlinie vom Wald im Rammert in die Obstwiesen unterhalb des Rammerts. Sie sollen erhalten bleiben.

Vögel: *Die Gebäude weisen teilweise Flachdächer, teilweise Giebeldächer auf. An den Fassaden und Dachvorsprüngen waren keine Nester von Gebäudebrütern vorhanden; dies wurde im August 2021 überprüft. Ein Hausrotschwanz wurde gesichtet; Haussperlinge verhöhrt; entsprechende Nester konnten nicht im Plangebiet zugeordnet werden. Im Umfeld befinden sich das historische Hofgebäude und mehrere Gartenhäuschen, die für Gebäudebrüter geeignet sind.*

Die Hecken bieten Brutmöglichkeiten für Zweig- und Bodenbrüter; aufgrund der vorliegenden Nutzung sind störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Die Bäume der Hecken wiesen keine Baumhöhlen auf.

Die Einzelbäume auf der zentralen Grünfläche, und auch die Bäume der Heckenzäune im Bereich der Stellplätze, zeigten kleinere Astlöcher und wenig eingetiefte Rindenspalten, in zwei Fällen waren Halbhöhlen vorhanden. Höhlen wurden nicht gesichtet. In den Bäumen können Zweigbrüter nisten. Gegebenenfalls könnten die Halbhöhlen von

kleineren Meisenarten besiedelt werden. Im Rahmen der Begehung im August 2021 wurde dies nicht bestätigt; Nester wurden nicht gesichtet.

Die beweideten Flächen im südlichen Teil des Plangebiets sind, u. a. aufgrund der Nutzung und der Heckenkulissen, für Offenlandbrüter nicht geeignet.

Falter: Die Grünfläche im zentralen Teil des Plangebiets wird häufig gemäht, die Grünlandfläche am südlichen Rand wird gemäht und beweidet. Beide Flächen weisen eine artenarme Wiesenvegetation auf. Insgesamt ist das Potenzial für Schmetterlinge sehr eingeschränkt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten liegen für das Gebiet nicht vor.

Zauneidechse: Die Schotterflächen im Bereich der Parkplätze sind stark verdichtet. Typische Habitalelemente mit grabbaren, besonnten Flächen sind nicht vorhanden. Holzstapel und weiteres gelagertes Material bietet temporäre Versteckmöglichkeiten während der Aktivitätsphase; ein dauerhafter Aufenthalt im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten liegen entweder keine Habitatstrukturen vor oder das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebiets der Arten.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes ist zu beachten, dass mit dem Bebauungsplan Gebäude und Stellplätze an Stellen zulässig werden, die derzeit teilweise mit Bäumen und Hecken bewachsen sind. Werden diese Gehölze zur Aktivitätszeit von Fledermäusen und zur Brutzeit von Vögeln entfernt, so könnten damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG ausgelöst werden. Um dies zu verhindern, sollten Gehölzrodungen grundsätzlich zwischen November und Februar erfolgen. Der Bebauungsplan nimmt diese Vorgabe auf.

An den Gebäuden wurden keine Nester entdeckt; diese sind hier allerdings grundsätzlich möglich. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sollten die Gebäude vor dem Abriss nochmals kontrolliert werden. Alternativ ist ein gefahrloser Abriss zwischen November und Februar möglich.

Entsprechend der Anregung der unteren Naturschutzbehörde, LRA Tübingen, wird für großflächige Fensterfronten und Glasfassaden ein integrierter Vogelschutz festgesetzt. Hierfür wird z. B. spezielles Vogelschutzglas angeboten.

Der Umweltbericht enthält in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung u.a. folgende Aussagen:

Die Hochschule für Forstwirtschaft in Rottenburg (HFR) möchte expandieren. Der vorliegende Bebauungsplan „Schadenweiler“ sichert diese geplante Erweiterung. Das Plangebiet liegt unterhalb des Rammerts; es ist ca. 2,94 ha groß. Es schließt südlich an den denkmalgeschützten Schadenweiler Hof an und umfasst größtenteils Flächen, die bereits innerhalb des Hochschulcampus liegen. Südlich des Campus sind Stellplätze und eine Anlage zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Am westlichen und südlichen Rand werden geschützte Heckenbiotope überplant. Die westlichen Biotopflächen sollen erhalten werden. Im Bereich der südlichen Biotopflächen sind Stellplätze vorgesehen. Zum Ausgleich der entfallenden Heckenbiotope werden Hecken am Rand des Wegentals, nordwestlich von Rottenburg ergänzt.

Das Hochschulgelände ist von FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet umgeben; südöstlich beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Sonstige Schutzgebiete und weitere geschützte Biotope liegen nicht vor.

Im Umfeld des Hochschulgeländes befinden sich eine Tennisanlage, ein Wanderparkplatz mit Spiel-/Grillstelle und ein Campingplatz. Die Freiflächen werden von Obstwiesen eingenommen. Weiter südlich beginnt das Waldgebiet des Rammerts.

Aktuell wird das Plangebiet i. W. von Gebäuden, Stellplätzen und Grünflächen des Hochschulgeländes eingenommen. Die Schadenweilerstraße ist randlich im Geltungsbereich enthalten; von dieser zweigen Zu- bzw. Ausfahrt der HFR ab. Entlang der Straßen sowie am südlichen Rand des Campus sind Hecken und Bäume vorhanden; die Stellplatzflächen sind durch kleine Grünflächen, teils mit Bäumen, strukturiert. Den südlichen Gebietsrand bilden der Fahrweg zur Tennisanlage und ein Teil einer Viehweide.

Die Biotopstrukturen im Gebiet zeigen, je nach Bebauungs-/Versiegelungsgrad und Artenreichtum, eine sehr geringe bis allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt; die geschützten Heckenbiotope sind von besonderer Bedeutung. Die Böden innerhalb des Campusgeländes sind aufgrund der vorhandenen Bebauung überwiegend anthropogen geprägt und weisen eine geringe ökologische Bedeutung auf. Im südlichen Teilgebiet sind natürliche Böden mit einer mittleren bis hohen Bedeutung vorhanden. Von mittlerer Bedeutung ist auch die Grundwasserneubildung im Gebiet. Unter klimatischen Gesichtspunkten und hinsichtlich des Landschaftsbilds ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

Der Bebauungsplan „Schadenweiler“ bereitet eine verdichtete Bebauung innerhalb des Campusgeländes vor. Am südlichen Rand sind Stellplätze sowie eine Retentionseinrichtung für Regewasser vorgesehen. Insgesamt sind mit dem Bebauungsplan nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die den Naturhaushalt teils erheblich beeinträchtigen. Betroffen sind im vorliegenden Fall die entfallenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen und die beanspruchten Böden.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan Maßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen fest. Sie dienen dem Schutz der Böden, dem Erhalt von Bodenfunktionen (Teilversiegelung von Stellplätzen, Dachbegrünung) und der Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzrodung und Gebäudeabriss nur innerhalb des Zeitraums zwischen November und Februar zulässig. Für großflächige Glasfronten soll eine integrierte Vogelschutzmaßnahme erfolgen.

Die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg ergibt ein Defizit von insgesamt 43.897 Ökopunkten. Dieses soll durch die planexterne Maßnahme „Entwicklung Magerwiesen“ auf den landeseigenen Flächen Flst.Nrn. 8722/2, 8724/2, 8737 und 8740, nördlich der HFR, ausgeglichen werden.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schadenweiler“ wird verwiesen.

Rottenburg am Neckar, den 12.06.2025

Ayten Alamanoglu
Stadtplanungsamt

Thomas Krug
(stv.) Amtsleiter
Stadtplanungsamt

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

**Punktuelle Änderung
Nr. 52**

**Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets
- Freiflächenphotovoltaikanlage (Agri-PV)
im Bereich
„Hofgut Martinsberg“
Stadt Rottenburg am Neckar - Kernstadt**

Begründung

Stand: 16.09.2025

1 Planungsanlass und Planbereich

Ziel des Bebauungsplans und der Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes in der Rottenburger Kernstadt ist die Realisierung einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage im Gewann Egelsee, Nähe des Schadenweilerhofs.

Das Hofgut Martinsberg Landwirtschaft, Rottenburg am Neckar, plant südlich von Rottenburg die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit ca. 7,5 MWp (Megawatt Peak). Auf einer Fläche von ca. 7,1 ha soll die Solarstrom-Erzeugung bei gleichzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ermöglicht werden (Agri-Photovoltaik). Für die Agri-Photovoltaikanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, welcher parallel zur Flächennutzungsplanänderung erarbeitet wird.

Die Vorhabensfläche ist als Ackerfläche ausgewiesen und wird durch das Hofgut Martinsberg bereits seit Frühjahr 2010 als Hühnerauslauf für ca. 6.500 Legehennen in Freilandhaltung mit Mobilställen genutzt. Die Gesamtfläche ist in 18 Teilflächen unterteilt mit 9 Aufstellflächen, jeweils eine Aufstellfläche für zwei Parzellen. Mit 6 mobilen Hühnerställe werden jeweils zwei Parzellen zeitgleich durch Hühnerherden belegt, wobei alle Parzellen nacheinander bewirtschaftet werden. Flankiert werden die Wechselläufe durch schnellwachsende Energiegehölze, welche den Hühnern Schutz vor Hitze und Prädation bieten und durch die Produktion von Hackschnitzeln die Wertschöpfung verbessern.

Im Zuge des Vorhabens ist eine Dreifachnutzung vorgesehen. So soll die Stromproduktion durch in Ost-West-Richtung schräg ausgerichtete Photovoltaikmodule mit der bisher bereits erfolgenden Legehennenhaltung in Mobilställen (weiterhin ca. 6.500 Tiere) sowie der Energieholzproduktion kombiniert werden. Die Kurzumtriebsplantagen (Weiden, Pappeln) sollen in Reihen angepflanzt und zwischen den Modulreihen angeordnet werden, damit der Anteil an Gehölzfläche im Bereich der Vorhabensfläche erhalten bleiben kann bzw. sich ggfs. sogar zu einem gewissen Anteil erhöht.

Eine Flächenversiegelung ist im Zuge des Vorhabens angesichts des Rammverfahrens zum Einbau der Fundamente der Solarmodule nicht erforderlich. Die Vorhabensfläche bleibt eingezäunt. Im Süden und Osten besteht eine Eingrünung aus geschützten Feldhecken. Entlang der Nord- und Westgrenze der Vorhabensfläche -mit Ausnahme zweier Ein- und Ausfahrtsbereiche- ist zudem die Neuanlage einer artenreichen Feldhecke vorgesehen, sodass die Fläche allseits mit Gehölzen eingesäumt wird.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha und befindet sich ca. 600 m südlich von der Rottenburg Kernstadt, westlich der Schadenweiler Straße, Gemarkung Rottenburg am Neckar. Östlich, am Schadenweiler Hof befindet sich die Hochschule Rottenburg für Forstwirtschaft. Hier läuft das Bebauungsplanverfahren „Schadenweiler“ für die Erweiterung des Hochschulcampus. Die Vorhabensfläche ist ausgehend von der Schadenweiler Straße über einen asphaltierten Wirtschaftsweg erreichbar.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Der **Regionalplan Neckar-Alb** 2013 und dessen Änderungen (die 5. Änderung ist seit 13.01.2023 in Kraft) sahen bisher eine bauliche Entwicklung auf den Flächen des Bebauungsplanes „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg (Agri-PV)“ nicht vor. Der Regionalplan wurde jedoch geändert; die Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 22.07.2025 den Teilregionalplan Solarenergie als Satzung beschlossen.

In der konsolidierten Entwurfsfassung ist das Plangebiet als Gebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (VRG) dargestellt und befindet sich weiter in einem regionalen Grünzug (VRG), in einem Gebiet für Erholung (VBG) und in einem Gebiet für Bodenerhaltung (VBG). Die Ausweisung als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entfällt. Des Weiteren wird das Plangebiet im Teilregionalplan Solarenergie als Gebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (VRG) dargestellt.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Freiflächen-Solaranlagen in regionalen Grünzügen (VRG) ist gemäß Teilregionalplan Solarenergie folgende Regelung dokumentiert (Stand Satzungsbeschluss Entwurf Juli 2025):

Z (10) Freiflächen-Solaranlagen (Freiflächen-Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 3, S. 2 Nr. 7 S. 2 Landesplanungsgesetz (LplG) und Freiflächen-Solarthermieranlagen) sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) zulässig. Es ist sicherzustellen, dass nach Aufgabe dieser Nutzung der Rückbau der baulichen Anlagen erfolgt.

Für die Genehmigung gilt nach neuem Landesplanungsrecht das Anzeigeverfahren gem. § 13a Landesplanungsgesetz.

Sobald der Teilregionalplan Solarenergie öffentlich bekannt gemacht wurde, ist das Planvorhaben mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist allerdings die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Solaranlage. (siehe Festsetzungen B-Plan, Textteil Punkt 8. Rückbauverpflichtung)

Ungeachtet dessen, gilt es innerhalb des Gebiets für Bodenerhaltung (VBG) bzw. innerhalb des Gebiets für Erholung (VBG) insbesondere die folgenden Grundsätze zu berücksichtigen:

- PS 3.2.2 G (2) *Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.*

- PS 3.2.2 G (4) *Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere sind bauliche Maßnahmen soweit wie möglich auf solche Gebiete zu konzentrieren, die für bestimmte bodenabhängige Nutzungen und Funktionen eine geringere Bedeutung haben.*

- PS 3.2.2 G (5) *Zur Erhaltung der Bodenstruktur und damit zum Schutz des Wassers und der Nahrungskette sind Schadstoffeinträge in den Boden sowie Bodenschäden durch Verdichtungen zu vermeiden.*

- *PS 3.2.6 G (2) Landschaftlich besonders attraktive und abwechslungsreiche Teile der Region sind als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie dienen gleichermaßen dem naturverträglichen landschaftsgebundenen Tourismus und der Daseinsvorsorge. Sie sind langfristig zu sichern. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung haben die Belange der Erholung und des landschaftsgebundenen Tourismus bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.*

Nach der 4. Regionalplanänderung gilt außerdem:

- *G (6) Um die optischen Auswirkungen auf die Landschaft zu verringern, sollen Freiflächen-Solaranlagen durch Eingrünungsmaßnahmen möglichst landschaftsverträglich gestaltet werden. Für eine möglichst ökologische Gestaltung von Solarparks sollte der Gesamtversiegelungsgrad einer Solaranlage, gemessen an der Gesamtfläche des Solarparks, nicht mehr als 5 % betragen, auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel verzichtet, eine extensive Nutzung bzw. Pflege der Anlagen angestrebt und auf eine Durchgängigkeit der Einzäunungen für Kleintiere geachtet werden.*

Die Planung sieht eine standortgerechte Eingrünung und einen Gesamtversiegelungsgrad von unter 5 % vor. Durch die Eingrünung ist der landwirtschaftlich überprägte sowie vorbelastete Standort kaum einsehbar und die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Außerdem bleiben anlässlich der geringen Flächenversiegelung auch die natürlichen Bodenfunktionen und der Wasserkreislauf weitgehend erhalten. Die Vorgaben zur Bewirtschaftung des Bodens und zum Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel hat der Vorhabenträger / Betreiber umzusetzen.

Bei der Einzäunung des Plangebiets steht der Schutz der Hühner vor natürlichen Fressfeinden (z.B. Fuchs) im Vordergrund. Hierfür ist ein Hühnerzaun erforderlich. Die Durchgängigkeit für Kleintiere wird dadurch eingeschränkt. Der Schutzzaun ist für die Freilandhaltung von Legehennen jedoch zwingend erforderlich und steht einer landschaftsverträglichen Gestaltung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (Planfassung vom 14.10.2024) als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden. Der Änderungsbereich soll künftig als geplantes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik als Agri-Photovoltaik“ dargestellt werden.

Im **Landschaftsplan** 2020 ist das Plangebiet als Acker- und Grünland dargestellt. Das Gebiet wird als lokal bedeutsame Kulturlandschaft (Streuobstlandschaft) eingestuft. Die Sicherung der historischen Kulturlandschaften und die Sicherung wichtiger klimatischer Ausgleichsräume und Leitbahnen ist in diesem Bereich als Handlungsempfehlung aufgeführt. Insgesamt ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzguts Landschaft sehr hoch. Der Landschaftsplan empfiehlt diese Handlungsempfehlungen flächendeckend für das gesamte Gebiet südlich der Kernstadt in Richtung Waldgebiet „Rammer“. Da das Plangebiet bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt ist, betreffen diese Aussagen des Landschaftsplans das Plangebiet nicht.

In der **Raumwiderstandskarte** Erneuerbare Energien „Freiflächensolar“ (überarbeitete Version Juni 2023) des Landschaftsplans ist das Plangebiet mit einem sehr hohen

Raumwiderstand dargestellt. Dies ist dadurch begründet, da laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Kernflächen des Regionalen Biotopverbunds) im Plangebiet festgelegt ist. Diese Festlegung entfällt mit dem Satzungsbeschluss des Teilregionalplans Solarenergie (Beschluss am 22.07.2025) und ist nach der Genehmigung des Teilregionalplans keine Ausschlussfläche mehr (siehe Abschnitt oben).

Die Vorhabensfläche befindet sich innerhalb des **FFH-Gebiets** „Rammert“ und des **Vogelschutzgebiets** „Mittlerer Rammert“. Innerhalb des FFH-Gebiets, im näheren Umfeld des Vorhabensgebiets, sind mehrere Wiesen als magere Flachland-Mähwiesen ausgewiesen. Eine Vorprüfung zur Natura 2000 Verträglichkeit wurde bereits durchgeführt (siehe Ziffer 7).

Entlang der Ost- und Südgrenze der Vorhabensfläche stocken zwei Feldhecken, welche als gesetzlich geschützte **Offenlandbiotope** ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um die Biotope „Feldhecke im Gewann 'Egelsee' S Ehingen (Rottenburg)“ und „Feldhecken am Schadenweiler Hof“. Im Zuge des Vorhabens ist kein Eingriff in die Feldhecken vorgesehen, diese bleiben in deren Ausgangszustand erhalten.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3 Standortalternativen

Keine, da die landwirtschaftliche Doppelnutzung als Auslauffläche für Hühner (Legehennen in Freilandhaltung) und Energieholzproduktion – welche durch die Freiflächenphotovoltaikanlage ergänzt und im Prinzip der „Agri-Photovoltaik“ weiterentwickelt werden soll – bereits am Standort vorhanden ist.

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

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in ein geplantes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaik als Agri-Photovoltaik. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet) umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha.



Darstellung der FNP-Änderung Nr. 52

Bei einer dauerhafter Nutzungsaufgabe sind die baulichen Anlagen zurück zu bauen (siehe Festsetzungen B-Plan, Textteil Punkt 8. Folgenutzung)

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 52
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 7,1 ha	-
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ - Planung	-	ca. 7,1 ha
Summe	ca. 7,1 ha	ca. 7,1 ha

6 Verfahren

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg (Agri-PV)“ geschaffen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern. Es wird das Regelverfahren angewendet.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2023 und der Auslegungsbeschluss am 08.04.2025 im Rottenburger Gemeinderat gefasst.

Nach dem Änderungsbeschluss am 07.03.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 03.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024 statt. Diese erfolgte zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren, um insbesondere den Detaillierungsgrad für die durchzuführende Umweltprüfung abzustimmen.

Von behördlicher Seite erfolgten neun Rückmeldungen. Die Stellungnahmen vom Regionalverband Neckar-Alb, vom Landratsamt Tübingen sowie vom Regierungspräsidium Tübingen sind nachfolgend zusammengefasst:

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.

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 Unterlagen zum Auslegungsbeschluss wurden stellenweise angepasst, um die Anregungen der Behörden aufzunehmen.

Im Anschluss an den Auslegungsbeschluss wurde nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 09.07.2025 bis einschließlich 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 sowie der Regionalverband Neckar-Alb haben keine Bedenken oder Anregungen zum Verfahren geäußert.

Im Zuge der Beteiligung wurden keine Sachverhalte bekannt, die einer Entwicklung des Plangebiets grundsätzlich entgegenstehen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 3 zusammengefasst.

7 Umweltbericht/Artenschutz

Eine Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (sAP), eine Vorprüfung zur Natura 2000 Verträglichkeit vom FFH-Gebiet „Rammert“ sowie vom Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“ wurden bereits erstellt.

Voruntersuchung Fachbeitrag Artenschutz (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) vom 17.04.2023:

- Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für die Artengruppen Vögel kann nicht ausgeschlossen werden
 - ➔ Durchführung einer Brutvogelkartierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) der Artengruppe Vögel vom 08.11.2023

- Baufeldfreimachung sollte zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Durch die Maßnahme kann vermieden werden, dass Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden.

Vorprüfung zur Natura 2000 Verträglichkeit, FFH-Gebiet „Rammert“ und Vorprüfung zur Natura 2000 Verträglichkeit, Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“ vom 27.03.2023

- erhebliche Beeinträchtigungen von nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützten Brutvogelarten sowie weiteren, nach Artikel 4 Abs. 2 aufgelisteten Zugvogelarten, sowie erhebliche Beeinträchtigungen von nach Anhang I FFH-RL geschützten Lebensraumtypen sowie von Lebensstätten der nach Anhang II der FFH-RL geschützten Arten sind im Zuge des Vorhabens **nicht zu erwarten**
- Die Untere Naturschutzbehörde sieht keine Konflikte mit Natura 2000 Belangen beim Plangebiet, da die Fläche durch die mobile Hühnerhaltung vorbelastet ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg“ wird ein umfassender Umweltbericht erarbeitet; dieser wird dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB als separater Bestandteil der Begründung beigelegt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, dienen die Ergebnisse des o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 52. Änderung des FNP.

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg“ wird ausgeführt:

Die Ermittlung der Umweltbelange und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind im Umweltbericht aufgeführt (s. Teil B). Alle im Umweltbericht zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagenen Maßnahmen werden als textliche und / oder zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen; einzig für die Bauzeitenregelung wird eine abweichende bzw. ergänzende Festsetzung gewählt (vgl. Teil A, Kap. 8.5: Artenschutz / Bauzeitenregelung). Durch die Umsetzung aller Maßnahmen verursacht das Planvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis (gekürzte Zusammenfassung):

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts während der Bauvorbereitung und der Baumaßnahmen können durch einen fachgerechten Umgang mit dem Boden vermieden werden. Als Grundlage dafür wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt.

Anlagenbedingt sind in geringem Umfang Eingriffe gegeben. Sie sind im Wesentlichen durch den Verlust von Lebensraum- und Bodenfunktionen im Bereich der zukünftig bebauten bzw. beanspruchten Teilflächen begründet. Die geplante kleinflächige Versiegelung / Bebauung ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.

Demgegenüber steht die Aufwertung von Lebensraumfunktionen, welche durch eine randliche Eingrünung der Fläche mit einer artenreichen Feldhecke erreicht werden kann. Die geplante Anlage der Feldhecke dient zudem der Abschirmung der Fläche bzw. zur Verringerung der Einsehbarkeit, wonach hierdurch auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaft reduziert werden können. Der bisherige punktuelle Eintrag von Schadstoffen aus Ausscheidungen in den Untergrund soll vermieden werden, indem die Oberfläche der Aufstellflächen für die mobilen Hühnerausläufe waserundurchlässig befestigt werden soll.

Durch die Aufständigung der Solarmodule und die Fundamentierung im Rammverfahren wird die Versiegelung grundsätzlich sehr geringgehalten. Abgesehen davon können Beeinträchtigungen des Bodens durch vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen weiter reduziert werden. Der im Zuge des B-Plans vorbereiteten Neuversiegelung steht des Weiteren eine Rekultivierung von durch Verdichtung u. Ä. vorbelasteten Böden innerhalb des Plangebiets gegenüber.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaft sind, auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, lediglich geringfügige, unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Die Baufeldvorbereitungen, d. h. die Entnahme von Energiegehölzen kann unbeabsichtigt zur Tötung oder Verletzung von Vögeln sowie zu einer Zerstörung ihrer Gelege führen. Damit würden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintreten. Um dies zu verhindern, wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- *Die Baufeldfreimachung sollte während der Monate Oktober bis Februar durchgeführt werden. Durch die Maßnahme kann vermieden werden, dass Vögel beim Brüten oder Jungvögel unabsichtlich verletzt oder getötet und dass Gelege zerstört werden.*

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen sowie weiterer besonders zu berücksichtigender Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch eine fachgerechte Ausführung der Bau- und Pflanzmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auch die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes thematisiert.

Die Störung, unbeabsichtigte Verletzung oder Tötung geschützter Jung- oder Brutvögel stellt einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG und muss verhindert werden. Zum Schutz betroffener Vogelarten und zur Minimierung von Störungen wird deshalb eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst abweichend bzw. ergänzend vom Umweltbericht eine Öffnungsklausel. Festgesetzt wird:

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle kann die Rodung auch im Zeitraum März bis Oktober erfolgen, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Dies ist zeitnah vor der Rodung von einem Biologen nachzuweisen. Dabei sind potenzielle Brut- und Quartiermöglichkeiten durch geeignete Maßnahmen einer Nutzung durch die betroffenen Tierarten zu entziehen.

Durch die Möglichkeit, Rodungen – unter artenschutzrechtlich abgesicherten Bedingungen – auch von März bis September durchzuführen, soll die Abhängigkeit von saisonalen Bauzeiten reduziert und eine schnelle Realisierung des Planungsvorhabens gefördert werden. Voraussetzung ist aber, dass die tatsächliche Betroffenheit geschützter Vogelarten für diesen Zeitraum vorher noch einmal fachlich geprüft und ausgeschlossen wurde.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg“ wird verwiesen.

Rottenburg am Neckar, den 16.09.2025

Ayten Alamanoglu/
Annabell Widmaier
Stadtplanungsamt

Thomas Krug
stellv. Amtsleiter
Stadtplanungsamt