

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt

Marktplatz 18
72108 Rottenburg

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: stadtplanung@rottenburg.de

Az. 30.1 / 621.49
11.08.2025

☒ **Bauplanungsrechtliches Satzungsverfahren**

- ☐ frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- ☒ Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- ☐ Erneute Anhörung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- ☐ Vereinfachtes Verfahren nach §§ 13, 13a, 13b BauGB

☐ **Städtebauliche Rahmenkonzeption und Sanierungsmaßnahmen**

☐ **Sonstige Planverfahren und formlose Anfragen**

A. Allgemeine Angaben

Planungsträger: Stadt Rottenburg

- ☐ Flächennutzungsplan / Fortschreibung
- ☒ BPlan „Krummes Gewand“
- ☐ Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB (Innenbereichssatzung)
- ☐ Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB (Außenbereichssatzung)
- ☐ Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 BauGB
- ☐ Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 1 LBO
- ☐ Städtebauliche Rahmenkonzeption
- ☐ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB (Sanierungsvorhaben)
- ☐ Planfeststellungsverfahren (§ 72 ff. LVwVfG / VwVfG)
- ☐ Fachübergreifende Stellungnahme (FÜS) – sonstige Planverfahren / formlose Anfragen

Gemarkung / Plangebiet / Objekt: Rottenburg / Kiebingen / Krummes Gewand

Fristablauf für die Stellungnahme: 29.08.2025

B. Stellungnahme des Landratsamts

- ☐ Keine Bedenken und Anregungen
- ☒ Fachliche Stellungnahmen wie folgt:

I. Naturschutz

1. Bebauungsplan und Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan mit Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan (Menz Umweltplanung, Stand 23.05.2025) ist in den Planunterlagen enthalten.

Die Darstellungen im Umweltbericht einschließlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanz sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) plausibel. Die im Umweltbericht bzw. im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind wie beschrieben umzusetzen.

Nach Berücksichtigung des Kompensationsüberschusses für den Biotopausgleich verbleibt ein Defizit von 168.568 Ökopunkten. Dieses Defizit soll durch Maßnahmen aus dem städtischen Ökokonto kompensiert werden. Die UNB bittet um Mitteilung, welche konkreten Ökokontomaßnahmen dem Eingriff zugewiesen werden sollen.

Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen müssen nach § 18 Abs. 2 NatSchG in das Kompensationsverzeichnis des Landes Baden-Württemberg aufgenommen werden.

2. Artenschutz

In den Planunterlagen ist ein Artenschutzfachbeitrag (Menz Umweltplanung, Stand 10.01.2023) enthalten.

Die im Artenschutzfachbeitrag bzw. im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (betreffend gehölzbrütende Vogelarten und Vogelarten der Agrarlandschaft) und zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (betreffend Feldlerche und Feldsperling) sind nach Einschätzung der UNB geeignet, das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Die Maßnahmen sind wie im Artenschutzfachbeitrag bzw. im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag entstehen durch die geplante Bebauung zusätzliche Kullissenwirkungen, die zu einer Abnahme der Habitateignung von Ackerflächen führen, welche nachweislich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von der Feldlerche genutzt werden. Der Netto-Habitatverlust beträgt demnach 0,54 ha. Als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme / CEF-Maßnahme soll auf dem Flst. Nr. 9656 Rottenburg (im Eigentum der Stadt Rottenburg) ein Blühstreifen im Umfang von 2.195 m² angelegt werden. Die konkrete Maßnahmenumsetzung ist frühzeitig und eingehend mit dem Pächter des landwirtschaftlichen Grundstücks abzusprechen, damit es zu einer Umsetzung wie geplant kommt. Die Stadt Rottenburg wird gebeten, die Ergebnisse der Umsetzungskontrolle der UNB jeweils mitzuteilen.

3. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Eine indirekte Beeinträchtigung der umliegenden Schutzgebiete wird nicht angenommen.

4. Geschützte Biotope

Magere Flachland-Mähwiese

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine magere Flachland-Mähwiese (Biotop-Nr. 375194160423, FFH-Mähwiesen-Nr. 6510041646177416), die im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung 2018 mit dem Erhaltungszustand „B“ erfasst wurde. Zum Ausgleich der beanspruchten mageren Flachland-Mähwiese (566 m² laut Eingriffs-Ausgleichsbilanz) ist auf

Flurstück 1678 Rottenburg-Seebronn die Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Zerstörung der mageren Flachland-Mähwiese als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG vorbereitet. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Entsprechend § 30 Abs. 4 BNatSchG kann die Stadt Rottenburg einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Absatzes 2 stellen. Die Genehmigung der Biotopausnahme muss zum Satzungsbeschluss vorliegen oder von der UNB zumindest in Aussicht gestellt sein.

Die Zerstörung ist gleichartig im räumlich-funktionalen Zusammenhang und im vorliegenden Fall mit dem Faktor 1:1,5 auszugleichen. Über den Ausgleich wäre eine Magere Flachland-Mähwiese mit einem Erhaltungszustand „B“ herzustellen.

Der Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG ist bei der UNB als separates Dokument für den Bebauungsplan „Krummes Gewand“ einzureichen. Im Antrag sind die Notwendigkeit und der Umfang des geplanten Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop darzustellen. Es ist darzustellen, wie der Ausgleich hergestellt werden soll. Hierzu gehören u.a. Angaben dazu, wie die Ausgleichsfläche bislang bewirtschaftet wird und derzeit floristisch anzusprechen ist, wie die Entwicklungsprognose der mageren Flachlandmähwiese fachlich eingeschätzt wird und welche konkreten Maßnahmen bzw. Bewirtschaftungsvorgaben vorgesehen sind. Des Weiteren ist im Antrag in geeigneter Form nachzuweisen, dass für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen eine eingehende Abstimmung mit dem Pächter des landwirtschaftlichen Grundstücks vorgenommen wurde, damit es zu einer Umsetzung wie geplant kommt.

Streuobstbestand

Bei dem Streuobstbestand auf dem Flst. Nr. 2575/1 und 2575 handelt es sich um einen geschützten Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG. Sollte der betroffene Streuobstbestand durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Schutzmaßnahmen in seiner Funktion dauerhaft erhalten bleiben, liegt nach Auffassung der UNB im vorliegenden Einzelfall keine Umwandlung der Nutzungsart vor. Entscheidend ist, dass die bisherige Funktion des Streuobstbestandes durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den künftigen Betrieb des Baugebietes erhalten bleibt. Sollte sich zeigen, dass die Funktion des Streuobstbestandes trotz der Festsetzungen und sonstiger Schutzmaßnahmen künftig nicht erhalten bleibt, greifen die Bestimmungen des § 33a NatSchG und ein Ausnahmeantrag wäre ggf. notwendig.

II. Umwelt und Gewerbe

Hinweise

1. Das Plangebiet umfasst 2,73 ha. Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist daher für die Erschließungsmaßnahmen ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und spätestens 6 Wochen vor Beginn der Maßnahme dem Landratsamt Tübingen, Abteilung Umwelt und Gewerbe vorzulegen.
2. Die geplante dezentrale Beseitigung des im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers bedarf gemäß der Verordnung über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.
3. Im Plangebiet ist zur Wärmeversorgung ein kaltes Nahwärmenetz mit Erdwärmekollektoren vorgesehen. Das Vorhaben ist gemäß § 92 WG beim Landratsamt Tübingen, Abteilung Umwelt und Gewerbe anzuzeigen.

III. Landwirtschaft

Bedenken und Anregungen

In Rottenburg-Kiebingen soll ein Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand entstehen. Nach den Planunterlagen soll für die Entstehung des Wohngebietes „Krummes Gewand“ 2,73 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche überplant und versiegelt werden. Diese Flächen am südöstlichen Ortsrand von Kiebingen würden der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dauerhaft entzogen werden. Bei den Flächen in Kiebingen handelt es sich um Böden der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I.

Böden der Vorrangflur und der Vorbehaltsflur I sind nach der digitalen Flurbilanz besonders landbauwürdige Flächen, die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Flächen der Vorrangflur und der Vorbehaltsflur I eignen sich aufgrund ihrer ökonomischen Standortgunst besonders für den Anbau von Sonderkulturen, wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen und Spargel. Sie besitzen häufig Ackerzahlen, die über 60 Bodenpunkten liegen und eine hohe Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft aufweisen.

Die Böden der Vorrangflur und der Vorbehaltsflur I sind aus den genannten Gründen für den Landbau und für die Ernährungssicherung unverzichtbar. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Anmerkung zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß der Maßnahme 6 soll eine Magerwiese auf Flurstück 1678 Gemarkung Seebronn entwickelt werden. Die Maßnahme soll in der Mitte eines Wiesenschlages umgesetzt werden, was die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigt. Es wird um Prüfung gebeten, die geplante Ausgleichsmaßnahme an den Rand des Wiesenschlages zu verlegen.

IV. Vermessung und Flurneuordnung

Hinweise

Die Belange der unteren Flurbereinigungsbehörde sind nicht betroffen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Erschließung von Flurstück 1830 gesichert ist.

gez.



(GBL Gesundheit, Veterinärwesen, Umwelt und Forst)



Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadt Rottenburg a. N.
Stadtplanungsamt
-Abteilung Stadtplanung-

stadtplanung@rottenburg.de

Name:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Datum:

45.11-T.Rb.0185a

24.07.2025

Bebauungsplan „Krummes Gewand“, Rottenburg-Kiebingen

Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 09.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 15.04.2024 haben wir angeregt, den tatsächlichen Wohnungsbedarf zu ermitteln und ein bedarfsangepasstes Planangebot zu schaffen. Aufgrund der Haushalteentwicklung gibt es einen weit überwiegenden Bedarf an kleineren Wohnungen. Wohngebäude sind in Rottenburg zu zwei Dritteln Einfamilienhäuser mit sehr großen Wohnungen. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser sollte erhöht werden.

Der nun vorliegende Entwurf ist in dieser Hinsicht unverändert.

Im Gebiet könnten nach unserer Ermittlung 32 bis 99 Wohneinheiten entstehen. Bei 1,5 Wohneinheiten je Einfamilienhaus, 1 Wohneinheit im Reihenhaushaus und 6 Wohnungen im Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen werden 65 Wohneinheiten im Gebiet erwartet werden können. Damit ließe sich eine Bruttowohndichte von 53 Einwohner/ha erreichen.

Der Regionalplan sieht für Rottenburg eine Bruttowohndichte von 80 Einwohner/ ha vor.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.

Mit freundlichen Grüßen

Verbandsdirektor

Kopie an RP Tübingen, Referat 21, 



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Rottenburg
Stadtplanung

Tübingen 20.08.2025

Name

Durchwahl

Aktenzeichen RPT0210-2511-14/23
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:
stadtplanung@rottenburg.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-Mail vom 09.07.2025

A. Allgemeine Angaben

Stadt Rottenburg

- ☐ Flächennutzungsplan
- ☒ **Bebauungsplan „Krummes Gewand“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☐ Keine Anregungen oder Bedenken.
- ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Da mit der parallelen 51. FNP-Änderung die neu hinzukommende Wohnbaufläche flächengleich an anderer Stelle kompensiert wird, werden keine Anregungen oder Bedenken bzgl. des Wohnbauflächenbedarfs vorgebracht.

Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug, im Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung sowie für Erholung im Regionalplan der Region Neckar-Alb.

Auch im Bebauungsplan ist eine sorgfältige Abwägung erforderlich. Daher bitten wir, in der Abwägung bzw. in der Begründung darauf einzugehen, um Abwägungsfehler zu vermeiden.

2. Belange des Straßenwesens

- *Wird krankheitsbedingt nachgereicht.* -

3. Belange der Landwirtschaft

Es werden ca. 2,73 ha landwirtschaftlicher Fläche überplant, so dass landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Es handelt sich um Flächen die in der Flurbilanz überwiegend der Vorrangflur zugeordnet sind und damit um besonders landbauwürdige Flächen die zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gehen ebenfalls zu Lasten der produktiven Landwirtschaft.

Daher bestehen grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung.

Nach §1a Abs. 2 BauGB ist die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Minimum zu beschränken und im Rahmen der Abwägung ist die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erforderlich, jedoch ist dies derzeit aufgrund der fehlenden

Darstellung der landwirtschaftlichen Belange in den vorgelegten Unterlagen nicht möglich.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Pflanzgebot sollte ein Hinweis auf die geltenden Abstandsregelungen des §16 Nachbarrechtsgesetz aufgenommen werden.

Diese sind trotz Pflanzgebot gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

gez.

A solid black rectangular box used to redact a signature.

Von: [REDACTED] im Auftrag von Stadtplanung Postfach
Gesendet: Montag, 29. September 2025 08:37
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Stadt Rottenburg, Bebauungsplan "Krummes Gewand"

Mit freundlichen Grüßen
aus dem Stadtplanungsamt

[REDACTED]
- Abteilung Stadtplanung -



Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg
Gebäude D, Zugang über Obere Gasse
29

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

www.rottenburg.de



<https://www.instagram.com/stadtrottenburg>



<https://www.facebook.com/RottenburgamNeckar>

Von: [REDACTED] Im Auftrag von FPT Abt4 Anbaurecht (RPT)
Gesendet: Donnerstag, 25. September 2025 15:06
An: Stadtplanung Postfach <stadtplanung@rottenburg.de>
Cc: [REDACTED]

Betreff: WG: Stadt Rottenburg, Bebauungsplan "Krummes Gewand"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme vom 20.08.2025 von [REDACTED] erhalten Sie im Folgenden die noch ausstehende straßenrechtliche Stellungnahme.

In Anbetracht der Umstufung der L 370 zur Kreisstraße werden von der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums keine grundsätzlichen Einwendungen zur Abwägung und zum Entwurf vom 25.06.2025 des Bebauungsplans "Krummes Gewand". Im weiteren Verfahren sind die Anbaubeschränkungen für Kreisstraßen gemäß § 22 StrG zu berücksichtigen. Entsprechend ist im weiteren Verfahren das Landratsamt Tübingen, Abteilung Verkehr und Straßen, zu beteiligen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]



Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Tübingen

[REDACTED]
Referat 42 | Steuerung und Baufinanzen

Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Internet: rp-tuebingen.de

Mehr über das Regierungspräsidium Tübingen:
[Instagram](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Tik Tok](#)

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 20. August 2025 13:25

An: Stadtplanung Postfach <stadtplanung@rottenburg.de>

Cc: [REDACTED]
[REDACTED]

Betreff: Stadt Rottenburg, Bebauungsplan "Krummes Gewand"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

 **Baden-Württemberg**
 **Regierungspräsidium**
 **Tübingen**

Sandra Kreußner

Referat 21 | Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Internet: rp-tuebingen.de

Mehr über das Regierungspräsidium Tübingen:
[Instagram](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Tik Tok](#)

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, die die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, finden Sie im Internet unter: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpt/datenschutz/>

Die Datenschutzerklärungen zu den einzelnen Verwaltungsleistungen finden Sie unter:
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/> oder auf Anfrage.

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++