



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL WENDELSHEIM

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WIESENÄCKER-ERWEITERUNG“

Begründung vom 24.04.2024

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Umweltbericht vom 24.04.2026



Übersichtsplan ohne Maßstab

Teil A Städtebauliche Begründung

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Regionalplan Neckar-Alb
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Wasserschutzgebiet
- 3. Beschreibung des Planbereiches**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Schalltechnisches Gutachten
 - 6.2 Habitatstrukturanalyse / Artenschutzrechtliche Einschätzung
 - 6.3 Kampfmitteluntersuchung
- 7. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Konzeption
 - 7.2 Konzeption Verkehrserschließung
 - 7.3 Konzeption Bodenschutz
 - 7.4 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz
 - 7.5 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung
 - 7.6 Konzeption Klima/Luft
 - 7.7 Konzeption Entwässerung
 - 7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen
- 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 8.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

8.6 Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

8.7 Anpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen

8.8 Immissionsschutz und sonstige Festsetzungen

9. Nachrichtliche Übernahmen

10. Örtliche Bauvorschriften

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

12. Flächenbilanz

13. Planungs- und Erschließungskosten

14. Folgekosten

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rottenburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Wiesenäcker-Erweiterung als Grundlage für den Fortbestand der Schreinerei Schäfer am Standort Wendelsheim.

Dies wird erforderlich, da die bislang von den Brüdern Schäfer gemeinsam genutzten Betriebsgrundstücke nun getrennt werden sollen. Durch die Umstrukturierung der Geschäftsführung und der Besitzverhältnisse kann die Materialanlieferung nicht wie bisher über das Grundstück Flurstück Nr. 2085 erfolgen. Somit würde der Handwerksbetrieb seine Erschließung und seine Existenzgrundlage verlieren. Der künftige Betriebsinhaber möchte den Standort sichern und perspektivisch weiterentwickeln.

Künftig soll die Materialanlieferung von der Ostseite an einem kleinen geplanten Hallenbau im Süden von der Filderstraße aus erfolgen. Für die LKWs und Sattelzügen ist eine Wendeschleife über das Grundstück Flurstück Nr. 2090 geplant.

Um dem Handwerksbetrieb die Erschließung und dem Ortsteil Wendelsheim den Arbeitgeber mit rund 20 Arbeitsplätzen zu erhalten, ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan „Wiesenäcker“ (rechtsverbindlich seit 02.05.2003) nach Süden um das Grundstück Flurstück Nr. 2090 zu erweitern.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Neckar-Alb

Im **Regionalplan Neckar-Alb 2013** ist die Gemeinde Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.3.2) und als „Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) dargestellt (Kap. 2.4.1). Rottenburg am Neckar und der Stadtteil Wendelsheim liegen an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar) sowie an der (Stuttgart) – Reutlingen/Tübingen – Rottenburg am Neckar (– Horb am Neckar).

Das Plangebiet selbst ist als „regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet (VBG)“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Planfassung vom 27.02.2026) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im **Landschaftsplan** als Ackerland dargestellt.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine gesetzlich geschützten Biotop oder andere geschützte Objekte.

2.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Kiebingen" der Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der überplante Bereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Wendelsheim. Der 0,52 ha große Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke Flst.Nr. 2075/1, 2071 und 2065
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Flst.Nr. 3879, 3878, 3911 und 3910
- im Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 2092 (landwirtschaftliche Nutzflächen)
- im Osten durch die Grundstücke Flst.Nr. 2085/3 und den landwirtschaftlichen Weg Flst.Nr. 2090/1

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke (oder Teilflächen der Grundstücke) Flst.Nr. 3880, 2092/1, 2064/1, 2085, 2085/1, 2085/2 und 2090.

Die vorhandene Bebauung ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebietsentwicklung zu erreichen, ist von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Wiesenäcker“ (rechtsverbindlich seit 02.05.2003).

5. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Wiesenäcker – Erweiterung“ wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

Der Rottenburger Gemeinderat fasste am 16.04.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wiesenäcker – Erweiterung“.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.06.2024 bis 03.07.2024 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.05.2024 bis 03.07.2024 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen zur Abgrenzung des Geltungsbereichs, zur verkehrlichen Erschließung, zum Verkehrsaufkommen sowie zu möglichen Lärmauswirkungen des bestehenden Gewerbebetriebs vorgebracht.

Die Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und berücksichtigt. Dabei wurde die Erschließungssituation konkretisiert sowie Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz ergänzt. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Aus der Behördenbeteiligung sind fünf Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen.

1. Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe: Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Kiebingen“ befindet. Der entsprechende Hinweis wurde in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.
2. Landesamt für Denkmalpflege Regierungspräsidium Stuttgart: Es wurden Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden im Zuge von Erdarbeiten gegeben. Die entsprechenden Hinweise sind im Textteil enthalten.
3. Regionalverband Neckar-Alb: Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Vorranggebiete des Regionalplans werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung im Verfahren wurde angeregt. Wird im weiteren Verfahren beteiligt.
4. Landratsamt Tübingen/Untere Naturschutzbehörde: Es wurden Hinweise zu Artenschutz, Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Immissionsschutz vorgebracht. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde ergänzt, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und abgeschlossen. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend erstellt bzw. ergänzt. Zudem wurde im Bebauungsplan klargestellt, dass bei künftigen Nutzungsänderungen des gewerblichen Betriebs die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren erneut nachzuweisen ist.
5. Regierungspräsidium Tübingen: keine Anregungen oder Bedenken.

Grundsätzliche Einwendungen, die der Planung entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des geplanten Baugebiets Wiesenäcker-Erweiterung wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro ISIS (Riedlingen) erstellt im November 2023.

Die schalltechnische Untersuchung zu den künftig zu erwartenden Lärmeinwirkungen der Schreinerei Schäfer auf die benachbarte Wohnbebauung hat folgendes ergeben:

Als Lärmquellen sind die Betriebsgebäude und die Nutzung des Betriebshofes zu betrachten. Die Regelarbeitszeiten der Beschäftigten beginnt um 7.00 Uhr und endet um 17.00 Uhr. In Ausnahmefällen wird mit bis zu 2 Personen bis 21.00 Uhr gearbeitet (an bis zu 10 Tagen des Jahres).

Auf der Grundlage von Schallpegelmessungen und von Literaturangaben wurden die Lärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der beschriebenen betrieblichen Gegebenheiten bestimmt. Die Berechnungen zeigen den dominanten Einfluss der Nutzung der Besäumsäge und der Ablängsäge im Anbau bei geöffnetem Tor. Bei der Nutzung der Besäumsäge und der Ablängsäge im Anbau bei geöffnetem Tor sind Überschreitungen des Richtwerts tags nur am Gebäude Vordere Gasse 52 zu befürchten. Diese Überschreitungen am Gebäude Vordere Gasse 52 lassen sich durch das Schließen des Tores am Hallenanbau beim Sägen kompensieren. Einem geschlossenen Sektionaltor ist ein Schalldämm-Maß von mindestens 15 dB zuzuordnen.

Zur Veranschaulichungen der Lärmeinwirkungen durch die Schreinerei Schäfer wurde eine Rasterlärmkarte auf der Grundlage des Regelbetriebs – bei geschlossenem Tor des Anbaus berechnet und daraus der Isophonenplan „Plan 2349-01: Lärmsituation mit bestehender Bebauung“ abgeleitet. Abweichungen der Pegelwerte in den Isophonenplänen und den Einzelpunktberechnungen sind in der Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch die Bebauung begründet. Zum Vergleich mit den schalltechnischen Anforderungen sind die Einzelpunktberechnungen heranzuziehen.

Bei den Festsetzungen wird die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach TA-Lärm gefordert. Für die Planung ist dieser Nachweis der Einhaltung mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erbracht.

Die Einhaltung der geforderten Lärmwerte wird bei der Erteilung der Baugenehmigung durch die Auflage des Einbaus eines geschlossenen Sektionaltors mit Schalldämm-Maß von mind. 15 dB und der Auflage, dass nur bei geschlossenem Tor gesägt werden darf, erreicht werden.

6.2 Habitatstrukturanalyse / Artenschutzrechtliche Einschätzung

„Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ 13.03.2024

Büro HPC, Rottenburg am Neckar

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesenäcker-Erweiterung“ ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in §44 ff. geregelt.

Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet im 024 auf mögliche Habitatfunktionen für Arten, die unter den Schutz des §44 BNatSchG fallen, untersucht. Hierunter fallen die europäischen Vogelarten sowie die europarechtlich streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Daraufhin fand im März 2024 eine Ortsbegehung statt, welche folgendes Ergebnis ergab:

Die vorliegenden Habitatstrukturen im Plangebiet bieten unterschiedliches Nutzungspotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Die vorhandenen Gehölze bieten für Vögel, v.a. Freibrüter eine eingeschränkte Nutzung als Brutstätte. Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse können ausgeschlossen werden. Um zu vermeiden, dass Fledermäuse und Vögel bei Gehölzrodungen verletzt oder getötet sowie Gelege zerstört werden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum November bis Februar entnommen werden.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Verbreitungsgebiet des Ackerwildgrasses Dicke Trespe (*Bromus grossus*). Ein Vorkommen, insbesondere im Ackerrandstreifen, konnte aufgrund der Jahreszeit, zu der die Begehung stattfand, nicht abschließend beurteilt werden.

Zur abschließenden Beurteilung wurde eine ergänzende Untersuchung zur Blütezeit der Dicken Trespe durchgeführt. Im Ergebnis wurden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung eines Ankergrundstücks zur Entwicklung einer Blühbrache.

Über die Genannten hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden. Es bestehen keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtliche bedeutsame Arten bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

6.3 Kampfmitteluntersuchung

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

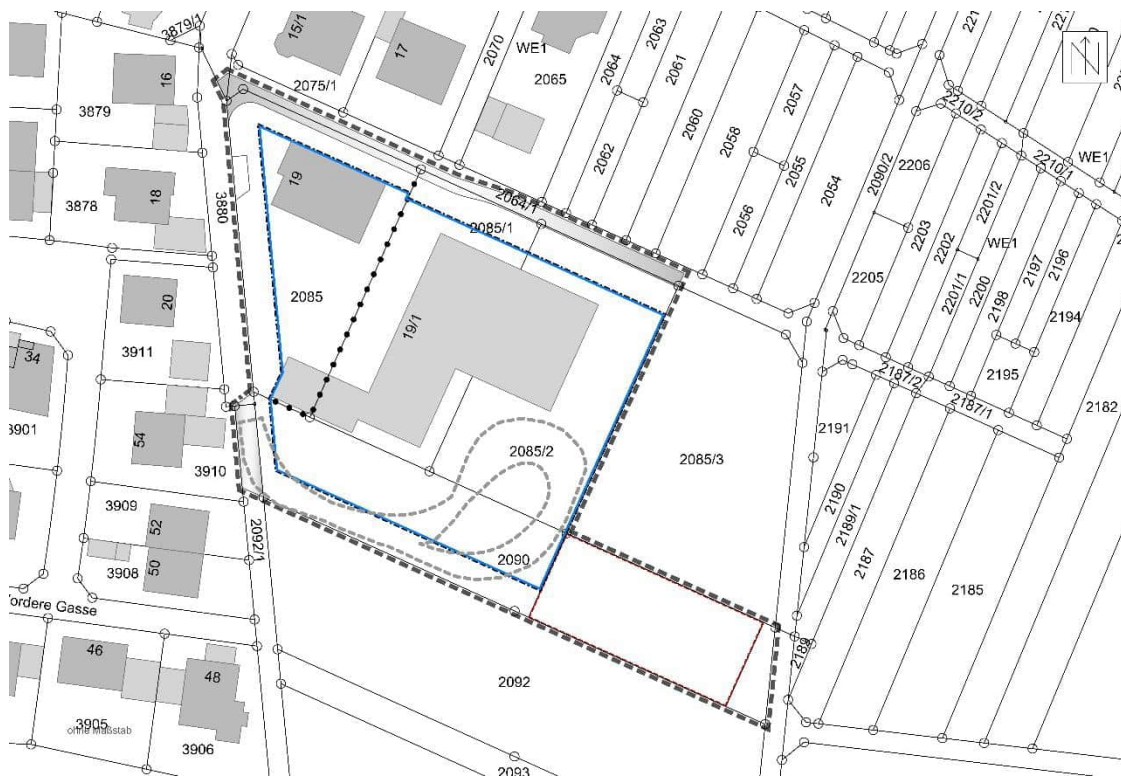
7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes in südlicher Richtung vor, um den langfristigen Erhalt und die Entwicklung des ortsansässigen Handwerksbetriebs zu sichern.

Die geplante Erweiterungsfläche ergänzt den vorhandenen Standort funktional und schafft die erforderlichen Flächen für betriebliche Nutzungen. Durch die geordnete Erweiterung des bestehenden Areals wird eine klare räumliche Struktur geschaffen und gleichzeitig eine verträgliche Einbindung in die umliegende Bebauung gewährleistet.

7.2 Konzeption Verkehrserschließung



Die bisherige öffentliche Verkehrsfläche (Filderstraße) endet im Bereich des Flurstück Nr. 3910 und wird dann als asphaltierter landwirtschaftlicher Weg Flurstück Nr. 2092/1 Richtung Süden fortgeführt. Um die Breite des Flurstücks Nr. 2090, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenäcker-Erweiterung“ liegt, wird die öffentliche Verkehrsfläche (Filderstraße) erweitert. Der asphaltierte Feldweg (außerhalb des Geltungsbereichs) bleibt zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten. Die Verkehrserschließung innerhalb des Geltungsbereichs wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer sichergestellt. Die Stichstraße zweigt von der Filderstraße an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ab.

Der ruhende Verkehr (Mitarbeiter-Parkplätze) wird im Anschluss an den Wendehammer auf der östlichen Grundstücksfläche von Flurstück Nr. 2090 untergebracht.

7.3 Konzeption Bodenschutz

Die Flächen für die Erschließung und Bebauung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Der Oberboden ist getrennt abzutragen und zu lagern und soll auf den Baugrundstücken wieder aufgebracht werden.

7.4 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz

Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B) sind die Vorgaben der Rechtsverordnung einzuhalten. Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe (Verordnung des zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Rottenburg-Kiebingen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen). Schadstoffeinträge durch die Verwendung von unbeschichteten Materialien auf Dachflächen wird entsprechend ausgeschlossen.

Begrünte Dächer bis 15° Dachneigung dienen der Regenwasserrückhaltung.

7.5 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung

Für die landschaftsgerechte Einbindung werden u.a. Festsetzungen zur Bepflanzung und zur extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Um eine Verstärkung der Kulissenwirkung nach Osten und Süden zu vermeiden wird empfohlen im Plangebiet am östlichen und südlichen Rand bei einer Eingrünung keine hochwachsenden Bäume zu verwenden, sondern bevorzugt Sträucher bzw. Einsaaten.

7.6 Konzeption Klima/Luft

Durch die Planung kommt es in geringem Umfang zu einer zusätzlichen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Aufgrund der geringen Größen des Plangebiets sowie der Vorprägung durch bestehende gewerbliche und verkehrliche Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima oder die Luftaustauschprozesse zu erwarten. Die vorgesehenen Grünflächen und Pflanzmaßnahmen tragen zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Minderung kleinklimatischer Auswirkungen bei.

7.7 Konzeption Entwässerung

Das gesammelte Abwasser ist dem Mischwasserkanal in der Filderstraße zuzuführen.

7.8 Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro HPC AG ein Umweltbericht (Stand-Entwurf 27.04.2026) einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Darin wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zusammengefasst:

Die Erschließung und Bebauung hat zur Folge, dass die Lebensräume im Bereich der Erweiterungsfläche (Ackerfläche, dazugehörige Ackerrandstreifen, Grasweg) verloren gehen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets. Der Verlust von Lebensräumen und Bodenfunktionen ist als Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten.

Die Möglichkeiten eines Ausgleichs nachteiliger Umweltauswirkungen sind innerhalb des überwiegend gewerblich genutzten Plangebiets naturgemäß begrenzt. Sie beschränken sich auf eine möglichst gute Durchgrünung im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sowie im Bereich des östlichen Gebietsrands. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können gemindert werden, indem zumindest die Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Der verbleibende Ausgleich von 18.964 Ökopunkten erfolgt zum Teil über die erweiterte Anlage der Blühbrache auf ca. 830 m² Fläche (6.640 ÖP). Der verbleibende Ausgleich (12.324 Ökopunkte) erfolgt über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar.

Der Bebauungsplan hat die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Als diesbezüglich relevante Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse zu berücksichtigen. Für diese Arten sollen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus ist die Dicke Trespe durch eine vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme gezielt zu fördern.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als **Mischgebiet (MI)** sowie als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

Das Mischgebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sowie der im Gebiet zulässigen mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen. Im östlichen

Bereich wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, um die Erweiterung des bestehenden Handwerksbetriebs sowie die hierfür erforderlichen Betriebsflächen planungsrechtlich zu sichern.

Um den Charakter eines örtlichen Gewerbegebietes zu entsprechen wie auch die Identifikation mit dem Betrieb, verbunden mit einem erhöhten Gestaltungswillen, zu stärken, sollen ausnahmsweise Betriebswohnungen im Gewerbegebiet zugelassen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 im Gewerbegebiet (GE) von 0,6 festgesetzt. Die Verhältniszahlen ergeben sich aus dem Bestand. Dadurch wird einerseits eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Betriebs ermöglicht, andererseits wird sichergestellt, dass sich die bauliche Entwicklung weiterhin verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur und den Ortsrand einfügt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet (MI) durch die Vorgabe maximaler Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, im Gewerbegebiet (GE) durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Die Höhen sind so festgelegt, dass eine Abstufung von 12,0 m auf 10 m Richtung Osten zum Ortsrand hin erfolgt. Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft erreicht werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand als offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eindeutig definiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Lagerplätze sind in der Regel bauliche Anlagen, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen dienen. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil geregelt. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im Mischgebiet wird die Zahl der Wohnungen begrenzt, um eine dem Standort angemessene bauliche Dichte sicherzustellen und zusätzliche verkehrliche Belastung zu vermeiden. Es sind drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen dienen der geordneten Nutzung der Grundstücksflächen sowie der Sicherstellung einer klaren städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebiets. Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ungeordnete Bebauung der Freiflächen zu vermeiden.

Im Plangebiet wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um den ruhenden Verkehr städtebaulich geordnet unterzubringen. Zur Reduzierung der Versiegelung sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig, um die Freiflächen weitgehend von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

8.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Erschließung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplante Erschließung dient insbesondere der geordneten Anbindung des Gewerbebetriebs sowie der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe.

8.6 Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese umfassen insbesondere Regelungen zum Bodenschutz sowie zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Der anfallende Oberboden ist im Zuge der Baumaßnahme fachgerecht zu sichern, getrennt zu lagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden, um Beeinträchtigungen des Bodens möglichst gering zu halten und natürliche Bodenfunktion weitgehend zu erhalten.

Festsetzungen zur Straßen- und Gebäudebeleuchtung dienen insbesondere dem Schutz von Insekten, um die Anlockwirkung künstlicher Lichtquellen auf diese zu vermeiden.

Die Festsetzungen von Bauzeitenbeschränkungen dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Tötung, Verletzung oder Zerstörung von Gelegen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von Vögeln und Fledermäusen im Zuge von Rodungszeiten oder Gebäudeabbrüchen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig. Diese Maßnahme dient ebenfalls der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das erhöhte Kollisionsrisiko von Vögeln mit Glasflächen.

8.7 Anpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen

Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets wird entlang des Ortsrandes eine Eingrünung aus Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt. Als Unterwuchs ist eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung vorgesehen. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Ortsrandeingrünung wirkt sich positiv auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie auf das Landschaftsbild aus und übernimmt innerhalb des intensiv bebauten und versiegelten Plangebiets eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion.

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die nicht überbauten Grundstückflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung der Freiflächen trägt zur gestalterischen Aufwertung des Gebiets bei und verbessert zugleich die ökologische Qualität innerhalb des Plangebiets.

Je 6 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen (Wurzelraum) muss mindestens 2,5 m x 2,5 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben. Die Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets, spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung der Stellplatzflächen.

Flachdächer sind mit Arten der festgesetzten Pflanzliste extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt bei.

Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m² Fläche sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist, mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Die Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf Tiere, Pflanzen und das Landschaftsbild aus und übernimmt darüber hinaus eine klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des Plangebiets.

8.8 Immissionsschutz und sonstige Festsetzungen

Zur Sicherstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Grundlage hierfür ist die schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS von November 2023. Durch betriebliche und bauliche Maßnahmen wird gewährleistet, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und Nutzungskonflikte mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.

Bei einer zukünftigen Nutzungsänderung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren erneut nachzuweisen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Darüber hinaus wird zur Sicherstellung der Erschließung ein Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Weges als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut bzw. erweitert. Dadurch wird eine geordnete verkehrliche Anbindung des Plangebiets gewährleistet.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wird:

- die Zone III B des Wasserschutzgebietes „Kiebingen“ des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

10. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie Einbindung des Plangebiets in das bestehende Orts- und Landschaftsbild werden ergänzend örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO festgesetzt.

Diese betreffen insbesondere Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung. Im Mischgebiet sollen sich die Gebäude gestalterisch in die bestehende Bebauung einfügen, während im Gewerbegebiet eine funktionale Bauweise ermöglicht wird. Gleichzeitig werden Regelungen zur Dachbegrünung getroffen, um ökologische Funktionen innerhalb des Plangebiets zu stärken. Darüber hinaus werden Vorgaben für Werbeanlagen, Einfriedungen und Antennenanlagen getroffen, um ein geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen und städtebauliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Ergänzend werden Regelungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. Hierdurch soll eine angemessene Durchgrünung des Gebiets sowie ein geordneter Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser gewährleistet werden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Weges künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets dauerhaft sicherzustellen. Das Flurstück 2090 befindet sich bereits im Eigentum der Firma Schäfer, wodurch die Umsetzung der geplanten Erweiterung erleichtert wird.

Ein Bodenordnungsverfahren ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen innerhalb des Misch- und Gewerbegebiets erfolgt anschließend durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,5 ha.

Geltungsbereich	ca. 0,52 ha	100,0%
Gewerbliche Bauflächen (GE)	ca. 0,37 ha	71 %
Wohnbaufläche (Mischgebiet M)	ca. 0,11 ha	21 %
Grünflächen (privat)	ca. 0,01 ha	2 %
Erschließungsflächen (Straßen)	ca. 0,03 ha	6 %

13. Planungs- und Erschließungskosten

Kosten für die Bauleitplanung:

Bauleitplan / Bebauungsplan wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt.

Kosten für Fachgutachten und -planungen

Den zu erstellenden Fachgutachten und -planungen entsprechen folgende Kosten:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	ca. 3.000 €
Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen	ca. 4.800 €
Umweltprüfung (einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanz)	ca. 8.000 €
Kampfmitteluntersuchung	ca. 1.300 €
Lärmschutzgutachten	ca. 3.400 €
Vermessungskosten	ca. 4.000 €

Summe	ca.24.500 €
--------------	--------------------

14. Folgekosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt voraussichtlich keine wesentlichen Folgekosten. Die Kosten für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie für erforderliche Erschließungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden vom Vorhabenträger bzw. den Grundstückseigentümer getragen.

Rottenburg am Neckar, den 24.04.2026

Ayten Alamanoglu
Stadtplanungsamt

Holger Kurz
Stadtplanungsamt



Für die Umwelt. Für die Menschen.

BERICHT

Projekt-Nr.

2306430

Ausfertigungs-Nr.

--

Datum

24.04.2026

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung"
Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

Auftraggeber

Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar

Isa/bschul

INHALT

Seite

1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Darstellung des Planvorhabens.....	5
2.1	Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets	5
2.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung	8
2.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	9
2.3.1	Baustellenbedingte Emissionen	9
2.3.2	Nutzung von regenerativen Energien	9
2.3.3	Abwasser.....	10
2.3.4	Abfälle	10
2.4	Berücksichtigung des Klimawandels	10
3	Übergeordnete Umweltschutzziele.....	11
3.1	Fachgesetzliche Ziele.....	11
3.1.1	Fachplanungen.....	12
3.1.2	Biotopverbund	13
3.1.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte	14
3.1.4	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes.....	15
4	Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) 7 BauGB	16
4.1	Fläche.....	16
4.2	Landschaftsbild und Naturhaushalt	17
4.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
4.2.1.1	Angaben zur Methodik	17
4.2.1.2	Bestand und Bewertung	17
4.2.1.3	Beurteilung des Planvorhabens.....	19
4.2.2	Boden	20
4.2.2.1	Angaben zur Methodik	20
4.2.2.2	Bestand und Bewertung	20
4.2.2.3	Beurteilung des Planvorhabens.....	21
4.2.3	Wasser	21
4.2.3.1	Angaben zur Methodik	21
4.2.3.2	Bestand und Bewertung	21
4.2.3.3	Beurteilung des Planvorhabens.....	22
4.2.4	Klima – Luft	23
4.2.4.1	Angaben zur Methodik	23
4.2.4.2	Bestand und Bewertung	23
4.2.4.3	Beurteilung des Planvorhabens.....	23
4.2.5	Landschaft.....	24
4.2.5.1	Angaben zur Methodik	24
4.2.5.2	Bestand und Bewertung	24
4.2.5.3	Beurteilung des Planvorhabens.....	25
4.2.6	Wechselwirkungen	25
4.3	Mensch, Kultur- und Sachgüter	26
4.3.1	Mensch.....	26
4.3.1.1	Angaben zur Methodik	26
4.3.1.2	Bestand und Bewertung	26
4.3.1.3	Beurteilung des Planvorhabens.....	27

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

INHALT	Seite
4.3.2 Kultur und sonstige Sachgüter	27
4.3.2.1 Bestand und Bewertung	27
4.3.2.2 Beurteilung des Planvorhabens.....	28
5 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
6 Grünordnerische Maßnahmen	28
6.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden	29
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet.....	30
6.3 Maßnahmen zum Artenschutz.....	32
6.3.1 Allgemeiner Artenschutz	32
6.3.2 Spezieller Artenschutz.....	33
7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	34
7.1 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt.....	34
7.2 Schutzgut Boden	35
7.3 Abschließende Bilanzierung.....	36
7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	36
8 Zusätzliche Angaben	37
8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	37
8.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	37
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
Anhang I Literatur und Quellen	40
Anhang II Rechtsquellenverzeichnis.....	41
Anhang III Pflanzlisten	43

TABELLEN

Seite

Tab. 1:	Bestand und Planung der Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs	9
Tab. 2:	Biotoptypen im Plangebiet.....	18
Tab. 3:	Natürliche Funktionen der Bodentypen im Plangebiet (Erweiterungsfläche) und deren Bedeutung im Naturhaushalt.....	20

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (rot).....	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wiesenäcker“ mit Abgrenzung Geltungsbereichs „Wiesenäcker – Erweiterung“ (rot).....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“	8
Abb. 4:	Auszug aus dem Regionalplan (links) und dem Landschaftsrahmenplan (rechts) mit Lage des Plangebiets (gelb).....	12
Abb. 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan (links) und dem Landschaftsplan (rechts) mit Lage des Plangebiets (schwarz)	13
Abb. 6:	Wasserschutzgebietszonen und Wasserschutzgebiete im Bereich des Plangebiets (rot)	15
Abb. 7:	Ackerfläche mit Ackerrandstreifen und Trittpflanzenbestand entlang der bestehenden Betriebsgebäude	19

ANLAGEN

- 1 Planunterlagen
 - 1.1 Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 500
 - 1.2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500
- 2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
 - 2.1 Detailbilanz Biotoptypen
 - 2.2 Detailbilanz Boden

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Erweiterung des Plangebiets „Wiesenäcker“ auf der Gemarkung Wendelsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst einen Teil des rechtskräftigen B-Plans "Wiesenäcker" (2003) sowie das Flurstück (Flst.) Nr. 2090, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, und Teile des Wirtschaftswegs auf den Flst. Nrn. 3880 und 2092/1.

Im Zuge dieses Verfahrens soll durch die Erweiterung des Geltungsbereichs eine Vergrößerung der bestehenden Gewerbefläche einer ortsansässigen Schreinerei ermöglicht werden.

Die Entwicklung soll planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“ gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf alle Umweltbelange nach § 1 Pkt. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bildet der Entwurf zum Bebauungsplan, Stand April 2026 [14]. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

2 Darstellung des Planvorhabens

2.1 Lage und bisherige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage von Wendelsheim, einem Stadtteil von Rottenburg am Neckar (s. Abb. 1). Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an; westlich und nördlich wird das Plangebiet durch Straßen begrenzt. An die umgebenden Straßen schließen Wohnbebauungen an. Das Gelände liegt relativ eben auf einer mittleren Geländehöhe von ca. +380 m NHN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha. Er beinhaltet die Flst. mit den Nrn. 2085, 2085/1, 2085/2 und 2090 (Gemarkung Wendelsheim) sowie teilweise die Flst. mit den Nrn. 2064/1, 3880, 2092/1 und 2092/2 (Gemarkung Wendelsheim).

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

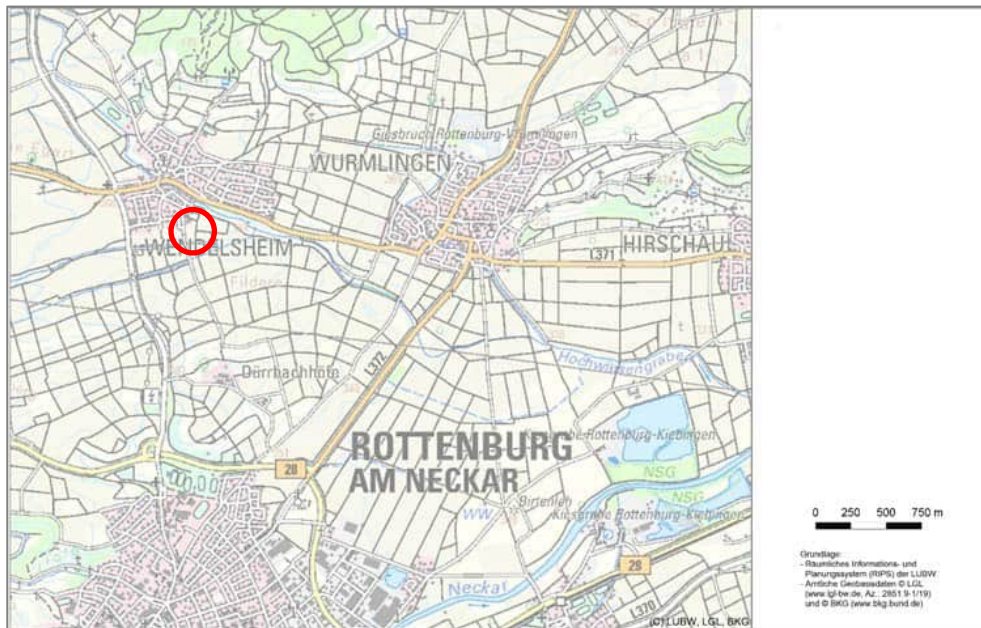


Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (rot)
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2026 [6])

Für einen Teil des Plangebiets liegt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wiesenäcker“ aus dem Jahr 2003 vor, der in Teilen durch den Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“ überplant wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenäcker“ (s. Abb. 2) sind im Bereich des Plangebiets ein Mischgebiet (GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,6) sowie ein Gewerbegebiet (GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8) mit Pflanzgebot (PFG 4 – Ortsrandeingrünung) sowie eine Verkehrsfläche ausgewiesen.

Derzeit befinden sich im Bereich des Mischgebiets ein Wohnhaus mit Garten sowie Zufahrten und eine Garage. Im Bereich des Gewerbegebiets befinden sich die Betriebsgebäude einer ortsansässigen Schreinerei sowie Stellplatzflächen und Zufahrten, am Ortsrand befindet sich eine kleine mit Gehölzen bestockte Grünfläche.

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich und umfasst eine Ackerfläche, einen Grasweg, sowie einen geringen Teil eines Wirtschaftswegs.

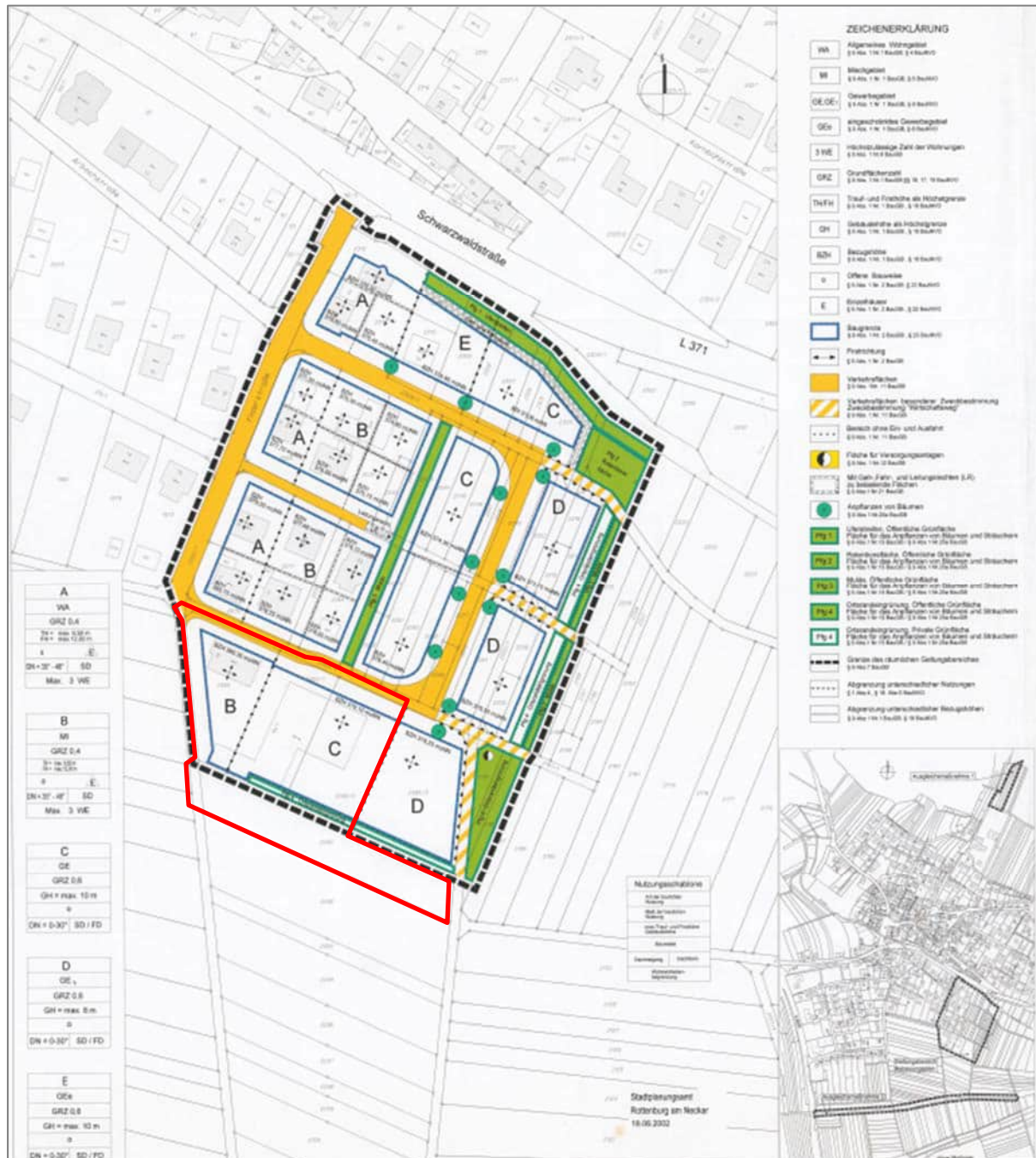


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wiesenäcker“ mit Abgrenzung Geltungsbe-
reichs „Wiesenäcker – Erweiterung“ (rot)
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, 2003 [15], ergänzt durch HPC AG)

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

- Begründung Teil II: Umweltbericht –
- ENTWURF –

2.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Der Bebauungsplan „Erweiterung – Wiesenäcker“ setzt im Geltungsbereich ein Mischgebiet (GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,6) sowie ein Gewerbegebiet (GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8) fest. Am Ostrand wird eine Pflanzgebotsfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

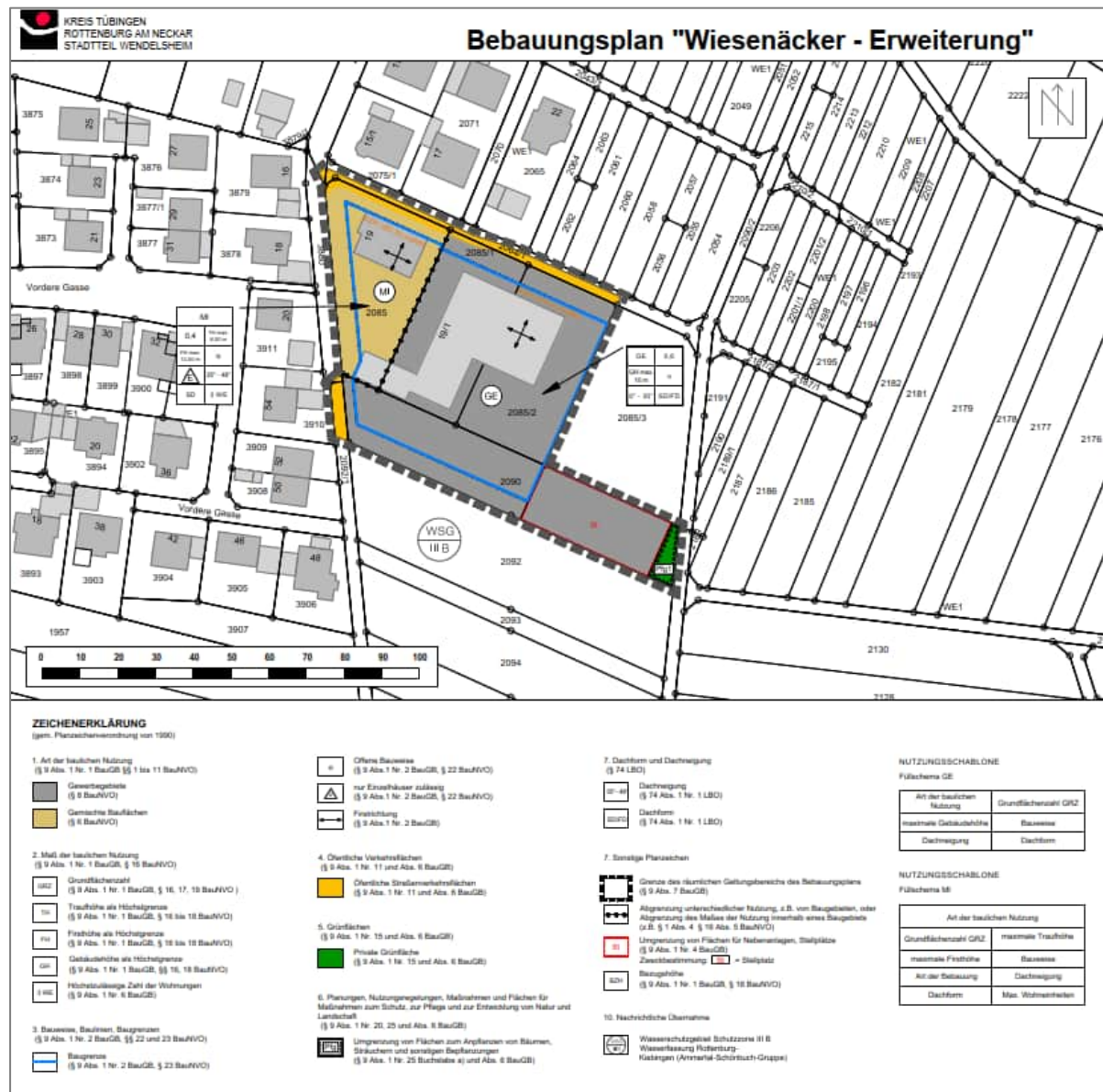


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“
(Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, Entwurf April 2026 [14])

Die aus Umweltgesichtspunkten relevanten Planungen sind in Tab. 1 zusammengestellt.

Tab. 1: Bestand und Planung der Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Wiesenäcker“	Erweiterungsfläche	Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“
Mischgebietsfläche GRZ 0,4 (Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,6)	-	Mischgebietsfläche GRZ 0,4 (Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,6)
Gewerbegebietsfläche GRZ 0,6 (Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,8) Pflanzgebot Pfg 4 (Ortsrandeingrünung, private Grünfläche)	-	Gewerbegebietsfläche GRZ 0,6 (Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,8)
Verkehrsfläche	-	Verkehrsfläche
-	Teilflächen der Flst. Nrn. 3880 und 2092/1 (Gemarkung Wendelsheim)	Verkehrsfläche
-	Flst. Nr. 2090 (Gemarkung Wendelsheim) Ackerfläche und Grasweg	Gewerbegebietsfläche GRZ 0,6 (Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,8) Pflanzmaßnahme Pfg 1 (Private Grünfläche)

2.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.3.1 Baustellenbedingte Emissionen

Das Plangebiet wird durch das Wohnhaus im Bereich des Mischgebiets und den angrenzenden Schreinereibetrieb im Bereich des Gewerbegebiets bereits baulich genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Erweiterung eine Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Während der Bauphasen für die Erschließung und Bebauung fallen in für Baumaßnahmen üblichem Umfang Abgas- und Geräuschemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen an. Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen, auch hinsichtlich ihrer Energiebilanz, dem Stand der Technik entsprechen.

2.3.2 Nutzung von regenerativen Energien

Durch die Nutzung regenerativer Energien sollen die mit der Planung verbundenen Emissionen minimiert werden.

Solaranlagen

Nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (§§ 8a bis 8b KSG BW) besteht für bestimmte Dachflächen und Parkplatzflächen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen. Ergänzende Regelungen finden sich in der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO). Diese Rechtsverordnung trifft Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen u. a. beim Neubau von Nichtwohngebäuden und von offenen Parkplätzen sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

Projekt-Nr. 2306430
 Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
 Stadtteil Wendelsheim
 – Begründung Teil II: Umweltbericht –
 – ENTWURF –

2.3.3 Abwasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Hof- und Stellplatzflächen der neu zu erschließenden Bauflächen ist unter Berücksichtigung eines vertretbaren Aufwands und eines geeigneten Durchlässigkeitsbeiwerts vor Ort zu versickern. Begrünte Dachflächen dienen der Regenwasserrückhaltung; überschüssiges Wasser ist über einen Überlauf dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Eine konkrete Entwässerungsplanung ist dem Bauantrag beizulegen. Diese muss den Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers enthalten.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Mischwasserkanal in der Filderstraße.

2.3.4 Abfälle

Das Gebiet ist an die örtliche Abfallverwertung angeschlossen. Sollten Abfälle anfallen, die gesondert entsorgt werden müssen, sind die gültigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu behandeln und ggf. zu entsorgen. Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern bzw. bei der Gründung von Fundamenten, Befunde entdeckt werden, ist die Abteilung 41 Umwelt und Gewerbe, Landratsamt Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen.

Eine besondere Bedeutung kommt der Vermeidung von Abfällen zu. Dazu wird ein Erdmassenausgleich im Plangebiet angestrebt: Bodenaushub soll so weit wie möglich vor Ort verwertet werden, z. B. zur Modellierung der Oberflächen. Der Umgang mit dem anfallenden Bodenmaterial ist vorab mit der Bodenschutzbehörde, LRA Tübingen, abzustimmen.

2.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Gemäß § 1a (5) BauGB soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplans den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Dem Klimawandel entgegengewirkt werden kann mit Maßnahmen zum aktiven Klimaschutz. Wesentliche Aspekte sind dabei die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre, zur Minderung der Erderwärmung.

Insbesondere wird mit folgenden Hinweisen und Festsetzungen dem Klimawandel entgegengewirkt:

- Die Stromversorgung soll so weit wie möglich durch Solaranlagen auf Dächern bereitgestellt werden (Photovoltaikpflicht).

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –

- Das Plangebiet soll bepflanzt und eingegrünt werden. Im Plangebiet sind im Bereich der geplanten Stellplatzflächen Baumpflanzungen vorgesehen. Diese tragen durch ihre Fähigkeit, CO₂ zu binden, zum Klimaschutz bei. Am östlichen Plangebietsrand ist eine kleine Pflanzgebietsfläche mit Strauchpflanzungen herzustellen.

Zu den Auswirkungen des Klimawandels gehören eine Erhöhung der Durchschnittstemperatur und die Zunahme extremer Wetterereignisse wie Dürre/Hitze, Stürme und Starkregen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend Maßnahmen fest, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und die Auswirkungen mindern sollen:

- Die Pflanzgebote erfolgen auch als Maßnahme zur Anpassung an höhere Außentemperaturen. Bäume spenden Schatten. In den Gebieten sollen größere Fassadenflächen anteilig begrünt werden; dies dient dem Temperatenausgleich. Diese Wirkung zeigen auch Dachbegrünungen, die anteilig für Flachdächer, festgesetzt werden.
- Für Teile der überbaubaren Flächen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Die Rückhaltung des Regenwassers soll anteilig über begrünte Dächer erfolgen.

3 Übergeordnete Umweltschutzziele

3.1 Fachgesetzliche Ziele

Nach gesetzlicher Vorgabe ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen Berücksichtigung.

Bezüglich der von der Planung ausgehenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. die entsprechende Verordnung (16. BImSchV – Verkehrslärm), die zugeordneten Verwaltungsvorschriften (TA Luft, TA Lärm) sowie die DIN 18005 zu beachten. Das Regenwassermanagement ist über §§ 45a ff. des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) geregelt.

Für Grund- und Oberflächengewässer sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Oberflächengewässerverordnung (OGewV) zu beachten.

Bei Inanspruchnahme von Schutzgebieten und geschützten Biotopen/Objekten gem. BNatSchG sind die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG in Verbindung mit dem NatSchG Baden-Württemberg zu beachten.

Zum Schutz streng geschützter Arten sind die §§ 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 16 FFH-Richtlinie, Anhang IV und Art. 5 und 9 Vogelschutzrichtlinie zu beachten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht Bestandteil einer Abwägung. Sie können nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) oder mittels begründeter Befreiung durch die Naturschutzbehörde aufgehoben werden.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –

3.1.1 Fachplanungen

Im Regionalplan der Region Neckar-Alb 2013 [12] und im Landschaftsrahmenplan der Region Neckar-Alb 2011 [13] ist das Plangebiet nachrichtlich zum Teil als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (N)“ und „Industrie und Gewerbe (N)“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung (VBG)“/„Wertvolle Gebiete für Bodenerhaltung“ dargestellt. Südlich und westlich der Siedlung von Wendelsheim schließen ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (VBG)/„Wertvolle Gebiete für Erholung und landschaftsgebundenen Tourismus“ sowie ein Vorbehaltsgebiet als regionaler Grünzug (VBG)/„Wertvolle großflächige Freiräume“ an (s. Abb. 4).

Die im Bereich der Vorbehaltsgebiete beanspruchte Fläche ist lediglich ca. 1.550 m² groß. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung von geringer ökologischer Bedeutung. Auch für die Erholungsnutzung hat die Fläche aufgrund ihrer Ausprägung als intensive Ackerfläche sowie der Nähe zu einem Betriebsgelände keine besondere Bedeutung. Hinsichtlich der Bodenerhaltung wird auf die Einhaltung der gültigen Gesetze und Verordnungen zum schonenden Umgang mit dem Boden verwiesen.

Vorranggebiete sind im Bereich des Plangebiets nicht betroffen. Die Planung entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

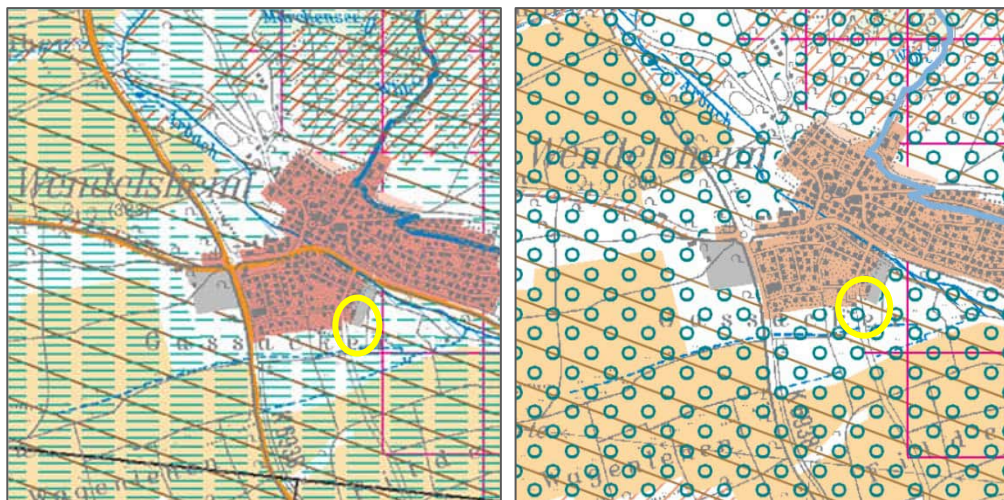


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan (links) und dem Landschaftsrahmenplan (rechts) mit Lage des Plangebiets (gelb)
(Quelle: Regionalverband Neckar-Alb [12], [13])

Der Flächennutzungsplan (FNP) der vVG der Stadt Rottenburg am Neckar [17] stellt das Plangebiet größtenteils als „gewerbliche Baufläche“ dar (s. Abb. 5). Im FNP wird die nordwestlich gelegene Fläche als „gemischte Baufläche“ und die südliche Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Landschaftsplan der vVG Rottenburg am Neckar [18] stellt das Plangebiet im Sicherungs- und im Entwicklungsplan im nördlichen Teil als Bestandssiedlungsfläche sowie als

Gewerbe-/Verkehrsfläche dar, die Erweiterungsfläche ist als Ackerfläche dargestellt (s. Abb. 5). Im Entwicklungsplan wird diese als Maßnahmenfläche „Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Bereichen mit empfindlichem Boden-Wasserhaushalt“ vorgeschlagen. Diesen Entwicklungen wird im Rahmen der Planung nicht entsprochen. Eine Anpassung erfolgt im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplans.

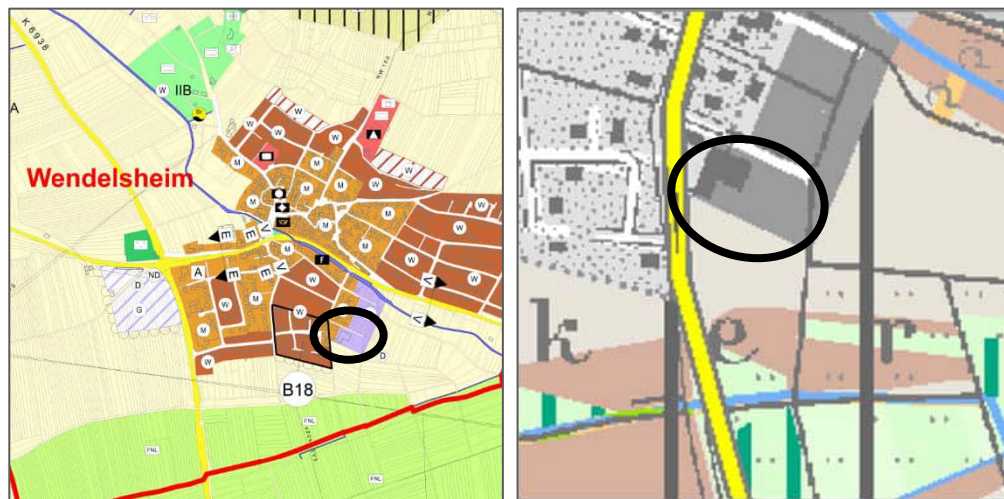


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (links) und dem Landschaftsplan (rechts) mit Lage des Plangebiets (schwarz)
(Quelle: vVG Rottenburg am Neckar [17], [18])

3.1.2 Biotopverbund

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

Grundsätzlich besteht der Biotopverbund nach der Vorgabe des § 21 Abs. 3 BNatSchG aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Bestandteile der Planungsgrundlage zum Biotopverbund im Offenland Baden-Württembergs sind [6]:

- Kernflächen (differenziert in drei Wertstufen)
- Kernräume (Distanzwert 200 m um Kernflächen)
- Suchräume für den Biotopverbund (differenziert in die Distanzklassen 500 m und 1.000 m zwischen Kernflächen) bzw. Gebietskulisse
- übergeordnete Verbundachsen für das Offenland

Primär gilt es, vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Kategorie der Suchräume für den Biotopverbund bildet insoweit die übergeordnete Raumkulisse, in der Verbindungsflächen und -elemente gesichert, optimiert oder ggf. neu entwickelt werden sollen, um die Verbundraumfunktionen zu stärken.

Projekt-Nr. 2306430
Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim
– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –



Entsprechend der Standortbedingungen wurde in sechs Anspruchstypen differenziert:

- Offenland trockener Standorte
- Offenland mittlerer Standorte
- Offenland feuchter Standorte

Des Weiteren wurden folgende Anspruchstypen ausgewiesen:

- Gewässerlandschaften
- Feldvogelkulisser
- Wiedervernetzung Amphibien
- Wildtierkorridore

Bestandteile der verschiedenen Anspruchstypen des Biotopverbunds sowie Teile des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen [6].

3.1.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Kiebingen“ (WSG-Nr-Amt 416210) in der Wasserschutzgebietszone IIIB (s. Abb. 6) [6]. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des BNatSchG [6]. Geschützte Biotope [6] und Streuobstbestände sind nicht betroffen.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

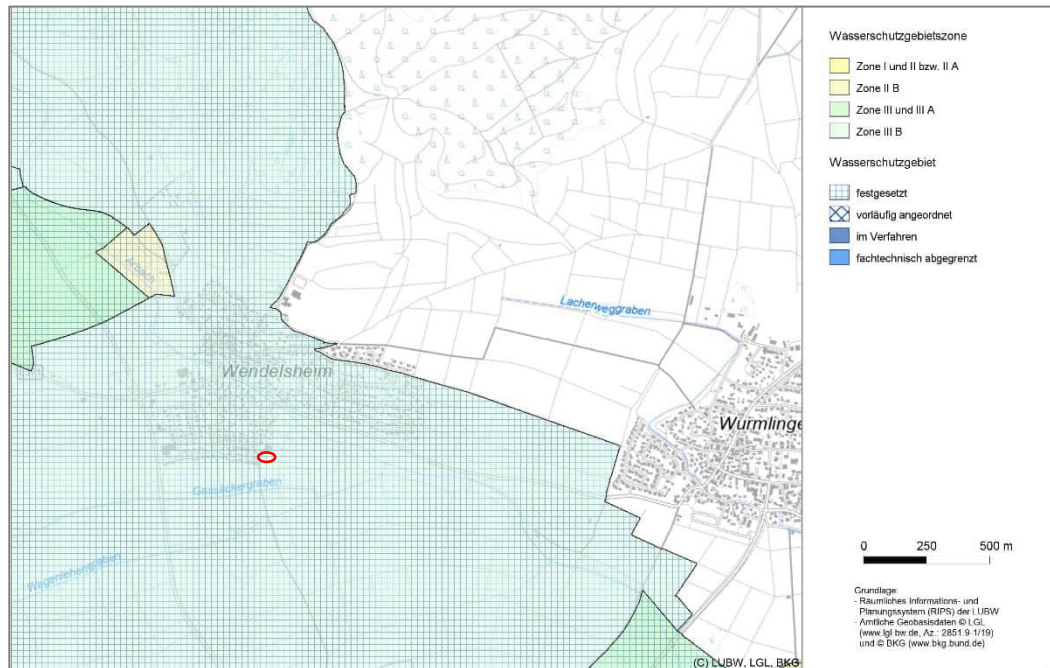


Abb. 6: Wasserschutzgebietszonen und Wasserschutzgebiete im Bereich des Plangebiets (rot)

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2026 [6])

3.1.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung [2] sowie eine Untersuchung zum Vorkommen der Dicken Trespe durchgeführt [1]. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind wie folgt zusammenzufassen:

Fledermäuse und Brutvögel

Das Plangebiet bietet Freibrütern eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als Brutstätte. Sowohl für Fledermäuse als auch für Brutvögel bietet das Plangebiet ebenfalls eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als Nahrungshabitat und Ruhestätte. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Um zu vermeiden, dass Fledermäuse und Vögel bei Gehölzrodungen verletzt oder getötet sowie Gelege zerstört werden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum November bis Februar entnommen werden.
- Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Dabei sollten Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Projekt-Nr. 2306430
 Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
 Stadtteil Wendelsheim
 – Begründung Teil II: Umweltbericht –
 – ENTWURF –

Dicke Trespe

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung konnte ein Vorkommen der Dicken Trespe nicht vollständig ausgeschlossen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Tübingen wurde aufgrund dessen vereinbart, dass auf Flst. Nr. 1907 (Gemarkung Wendelsheim) eine Fläche (ca. 200 m²) zur Förderung der Ansiedlung der Dicken Trespe in Form einer Blühbrachenansaat anzulegen ist.

Weitere Arten

Für Säugetiere (bis auf Fledermäuse), Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen und Weichtiere, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und Standorte vor. Eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) 7 BauGB

Nach § 1 (6) 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Diese Umweltbelange sind nachfolgend aufgeführt. Bei der Darstellung werden die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans berücksichtigt, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden.

4.1 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzt zur Verfügung stehende Ressource, welche aktuell einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt ist. Bei der Bewertung des Eingriffs sind insbesondere die aktuelle Nutzung des Gebiets bzw. die Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung von Bedeutung, welche sich wiederum auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser etc.) auswirken.

Der Geltungsbereich des B-Plans „Wiesenäcker – Erweiterung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha. Das Gebiet wird baulich größtenteils bereits durch ein Wohnhaus sowie die Gebäude einer ortansässigen Schreinerei genutzt und ist im Norden und Westen durch Verkehrsflächen erschlossen. Die Nutzung ist über den Bebauungsplan „Wiesenäcker“ (2003) rechtlich gesichert. Zusätzlich zum bereits überplanten und baulich genutzten Bereich wird hauptsächlich eine Ackerfläche auf Flst. Nr. 2090 beansprucht. Die Ackerfläche umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha: Im Bereich der Erweiterungsfläche wird eine Gewerbefläche mit GRZ 0,6 (Überschreitung bis GRZ 0,8) ausgewiesen. Am Ostrand ist eine Pflanzmaßnahme zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Forst- und fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht überplant.

Die nicht überbaubaren Flächen im Gebiet sowie die Pflanzfläche sollen mehrere Funktionen wahrnehmen. Neben der Funktion zur Produktion von Frischluft, dienen sie der Regenwasserrückhaltung sowie der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden bereits überplante und versiegelbare Flächen weiter genutzt. Zerschneidungseffekte sind durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

4.2 Landschaftsbild und Naturhaushalt

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage von Wendelsheim; es umfasst baulich bereits genutzte Flächen sowie eine Ackerfläche. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an; westlich und nördlich wird das Plangebiet durch Straßen begrenzt. Die Böden sind aufgrund der Siedlungsnutzung in den baulich genutzten Bereichen bereits anthropogen verändert. Der Bestand wird maßgeblich durch die bereits zulässige Nutzung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenäcker“ aus dem Jahr 2003 bestimmt.

Methodische Grundlagen der Bestandsanalyse von Landschaftsbild und Naturhaushalt bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung [10].

4.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.2.1.1 Angaben zur Methodik

Das Schutzgut wird über die Biotoptypen und, soweit maßgeblich, über spezifische Aspekte der Pflanzen und Tierwelt beurteilt. Grundlage der Darstellung des Bestands bildet im bereits überplanten Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wiesenäcker“ (2003). Die Biotoptypen und deren Abgrenzungen wurden anhand der Festsetzungen und der somit rechtlich zulässigen Nutzung abgeleitet. Grundlage der Darstellung des Bestands im Bereich der Erweiterungsfläche ist eine Biotoptypenkartierung, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im Jahr 2024 durchgeführt wurde. Des Weiteren wurden Informationen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen herangezogen. Im Bereich der Erweiterungsfläche wurden die Biotoptypen visuell abgegrenzt, ergänzend erfolgte eine stichpunktartige floristische Erhebung.

Die Biotoptypen wurden mithilfe des Schlüssels „Arten, Biotope, Landschaft“ zugeordnet [8]. Für eine abschätzende Bewertung wurde auf die Bewertungshinweise der LUBW zurückgegriffen [10]. Die Detailbewertung erfolgte auf Grundlage der Ökokontoverordnung.

4.2.1.2 Bestand und Bewertung

Die anhand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenäcker“ sowie auf Grundlage der floristischen Kartierung vorliegenden Biotoptypen sind in Tab. 2 dargestellt. Ergänzend erfolgte eine Fotodokumentation (s. Abb. 7).

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –

Tab. 2: Biototypen im Plangebiet

Biototyp	Biototypenbeschreibung	Bewertung in Ökopunkte/m ²
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Ackerbaulich genutzte Fläche auf Flst. Nr. 2090	4
33.70 Trittpflanzenbestand/ 60.50 Grasweg	Grasweg mit Arten wie <i>Lolium perenne</i> (deutsches Weidelgras) und <i>Trifolium repens</i> (Weißklee) zwischen bestehendem Misch-/Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Acker, sowie Ackerrandstreifen mit Obergräsern wie <i>Dactylis glomerata</i> (Wiesenknäulgras) Die Bewertung erfolgte auf Grundlage des Durchschnittswerts der beiden Biototypen.	5
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche/60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	Überbaubare Fläche des Mischgebiets mit GRZ 0,4 inkl. Überschreitung bis GRZ 0,6 und des Gewerbegebiets mit GRZ 0,6 inkl. zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8 gemäß Bebauungsplan „Wiesenäcker“ (2003)	1
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz	Verkehrsfläche gemäß Bebauungsplan „Wiesenäcker“ (2003) und Teil des Wirtschaftswegs Richtung Süden (Erweiterungsfläche)	1
60.50 Kleine Grünfläche	Nicht überbaubare Fläche des Gewerbegebiets (20 %)	4
60.60 Garten	Nicht überbaubare Fläche des Mischgebiets (40 %)	6

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegen im Plangebiet sehr gering- bis geringwertige Biototypen vor.

Das Plangebiet ist Lebensraum einer für die vorgefundenen Biototypen charakteristischen Fauna. Die Aspekte des besonderen Artenschutzes werden in Kap. 3.1.4 dargestellt.



Abb. 7: Ackerfläche mit Ackerrandstreifen und Trittpflanzenbestand entlang der bestehenden Betriebsgebäude
 (Foto: HPC AG, 11.03.2024)

4.2.1.3 Beurteilung des Planvorhabens

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hat nachteilige Umweltauswirkungen zur Folge:

- Verlust von Lebensräumen: Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Bebauung bzw. (Teil-)Versiegelung bisher nicht überbaubarer Flächen aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet zulässig. Der vollständige Verlust von bisher nicht bebauten und versiegelten Lebensräumen ist als Eingriff zu werten.
- Hinweis: Artenschutzrechtlich bedingte Umweltauswirkungen wurden in Kap. 3.1.4 behandelt.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

- Minimierung der versiegelbaren Fläche: Aufgrund der Festsetzungen wird der Anteil an vollständig bebauten/versiegelten Flächen insgesamt reduziert.
- Festsetzung von Grünflächen und Pflanzflächen: Im Plangebiet wird im Osten eine kleine Fläche zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Die Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen und mit einer Einsaat zu begrünen. Des Weiteren sollen die nicht überbaubaren Flächen in den Gebieten begrünt werden. Im Bereich der Stellplatzflächen ist pro sechs Stellplätzen ein Baum zu pflanzen. Flachdächer sowie Fassaden sind zu bestimmten Anteilen ebenfalls zu begrünen.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

4.2.2 Boden

4.2.2.1 Angaben zur Methodik

Zur Ermittlung der vorliegenden Bodentypen wurden die Geologische Karte sowie die Bodenkarte, jeweils im Maßstab 1 : 50.000, herangezogen [4]. Die Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 (2) 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Die Bewertung der funktionalen Leistungsfähigkeit erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [9]. Als Grundlage zur Bewertung der Böden wurde im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) aufbereitete Bewertung der Bodenschätzung auf ALK/ALB Basis herangezogen [5].

4.2.2.2 Bestand und Bewertung

Der tiefere Untergrund des Plangebiets wird gem. Geologischer Karte vom Gipskeuper gebildet (kmGr, Grabfeldformation).

Der geologische Untergrund ist das Ausgangssubstrat der Bodenbildung. Nach der Bodenkarte liegen im Plangebiet dementsprechend als natürliche Böden im südlichen Teilbereich (Erweiterungsfläche) Parabraunerde und Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden (g40) vor. Die Böden im nördlichen Teil sind durch die bestehende bauliche Nutzung bereits anthropogen überprägt und daher als Siedlungsböden ausgewiesen.

In Tab. 3 ist die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen zusammengestellt.

Tab. 3: Natürliche Funktionen der Bodentypen im Plangebiet (Erweiterungsfläche) und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Bodenfunktion	Parabraunerde und Braunerde aus lösslehmreichen Fließerden (g40)
	Wertstufe
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3,0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel (2,0)
Gesamtbewertung	mittel bis hoch (2,33)

Die natürlichen Böden im Plangebiet weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und haben insgesamt eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung. Die bereits versiegelten Flächen weisen keine Bodenfunktionen mehr auf (Gesamtwertstufe 0). Die nicht überbaubaren Flächen im Bereich des bestehenden Misch- und Gewerbegebiets werden aufgrund ihrer anthropogenen Überformung hinsichtlich der Bodenfunktionen pauschal mit der Gesamtwertstufe 1,0 bewertet.

Geotope sind nicht betroffen. Hinweise auf untersuchungsrelevante Altlasten liegen nicht vor.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –

4.2.2.3 Beurteilung des Planvorhabens

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hat nachteilige Umweltauswirkungen zur Folge:

- Verlust/Teilverlust von Bodenfunktionen: Die nicht von Grünflächen und Pflanzflächen eingenommene Fläche kann zu großen Teilen bebaut werden (Gewerbegebiet: GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8). Dadurch werden bisher nicht überbaubare Flächen versiegelt oder teilversiegelt. In den neu versiegelten Bereichen, d. h. unter den Gebäuden und Verkehrsflächen weist der Boden keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf (Gesamtwertstufe 0). Im Bereich der teilversiegelbaren Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, Bodenfunktionen werden somit eingeschränkt erhalten. Dies ist als Eingriff zu werten.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

- Minimierung der versiegelbaren Fläche: Die Auswirkungen werden gemindert, indem die versiegelbare Fläche insgesamt reduziert wird und Pflanzflächen festgesetzt werden. Somit werden Bodenfunktionen erhalten.
- Teilerhalt von Bodenfunktionen: Die Auswirkungen werden gemindert, indem private Hof- und Stellplatzflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Dadurch können Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe) teilweise erhalten werden.
- Schutz von Böden: Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens, s. DIN 18915). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst innerhalb des Plangebiets wieder zu verwenden.

4.2.3 Wasser

4.2.3.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung des Grundwassers wurden die Geologische Karte und die Hydrogeologische Karte, jeweils im Maßstab 1 : 50.000, herangezogen [4]. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10], unter Berücksichtigung von Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Schutzfunktion.

Zur Beurteilung von stehenden und fließenden Gewässern werden Daten zur Struktur- und Gewässergüte herangezogen [6]. Falls vorhanden, werden Angaben zum Hochwasser einbezogen [6].

4.2.3.2 Bestand und Bewertung

Im Plangebiet bildet die Grabfeld-Formation (kmGr) (Gipskeuper) die zugrundeliegende hydrogeologische Einheit. Die Einheit weist eine geringe Durchlässigkeit auf. Hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung hat der Gipskeuper eine mittlere Bedeutung.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Kiebingen“ (WSG-Nr.-Amt 416210) in der Wasserschutzgebietszone IIIB [6].

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.3.3 Beurteilung des Planvorhabens

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hat nachteilige Umweltauswirkungen zur Folge:

- Reduzierte Grundwasserneubildung: Die nicht von Grünflächen und Pflanzgebieten eingenommene Fläche kann nahezu vollständig (teil-)versiegelt werden. In den neu versiegelten Bereichen, d. h. unter den Gebäuden etc., ist keine unmittelbare Grundwasserneubildung mehr möglich. In den teilversiegelten Bereichen ist eine eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser möglich.
- Erhöhter Oberflächenabfluss: Die versiegelten Flächen führen zu einer schnelleren und erhöhten Abflussmenge an Niederschlagswasser, dies erhöht grundsätzlich das Risiko von Überschwemmungen.
- Schadstoffeintrag ins Grundwasser: Durch die Lagerung und den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen bzw. den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen für Dachflächeneindeckungen kann es zumindest eingeschränkt zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser kommen.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

- Regenwassermanagement: Die Rückhaltung des Regenwassers soll anteilig über begrünte Dächer erfolgen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Hof- und Stellplatzflächen der neu zu erschließenden Bauflächen ist unter Berücksichtigung eines vertretbaren Aufwands und eines geeigneten Durchlässigkeitsbeiwerts vor Ort zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über einen Überlauf dem Mischwasserkanal zuzuführen. Eine konkrete Entwässerungsplanung ist dem Bauantrag beizulegen.
- Schadstofffreie Dacheindeckungen: Für die Dachflächen wird entsprechend darauf hingewiesen, dass der Einsatz von unbeschichteten Materialien unzulässig ist. Damit wird vermieden, dass das abgeleitete Regenwasser mit Schadstoffen angereichert wird.
- Einschränkung Versiegelung: Die Hof- und Stellplatzflächen des Plangebiets sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dort kann zumindest ein Teil des Niederschlagswassers versickern.
- Grundwasserschutz: Zum Schutz des Grundwassers sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Verschmutzungen des Grundwassers während der Bau- und Betriebszeit sind auszuschließen.

Es ist zu erwarten, dass sich die Grundwasserneubildungsrate im südlichen Teil des Plangebiets verringert. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Schutzgebietsverordnung in der aktuellen Fassung bei der Ausführung des Bauvorhabens zu beachten; Verschmutzungen des Grundwassers während der Bau- und Betriebszeit sind auszuschließen. Bereits im Bestand ist die Grundwasserneubildung nicht von besonderer Bedeutung, aufgrund der gering

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

durchlässigen Böden. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.4 Klima – Luft

4.2.4.1 Angaben zur Methodik

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

Ergänzend wurden topografische Karten und Luftbilder verwendet. Die Bewertung des Schutzguts erfolgt anhand der Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10].

4.2.4.2 Bestand und Bewertung

Baden-Württemberg weist insgesamt ein subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklimate der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden auf. Das Plangebiet liegt im Südosten der Neckar- und Tauber-Gäuplatten, im Naturraum Obere Gäue (122) [6]. Das Klima im Stadtkreis Rottenburg am Neckar wurde im Rahmen eines Klimasteckbriefs für den Zeitraum von 1971 – 2000 bewertet [16]. Für diesen Zeitraum wurde eine mittlere Jahrestemperatur von 8,6 °C, Winterniederschläge (Dez., Jan., Feb.) von 157 mm und Sommerniederschläge (Jun., Jul., Aug.) von 246 mm ermittelt.

Im Plangebiet befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen (Mischgebiet) sowie ein Gewerbegebiet. Insgesamt ist der Stadtteil Wendelsheim im Landschaftsplan als Stadtrand/Dorf Klimatop eingestuft, welches sich durch die wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie durch die Störung lokaler Windsysteme kennzeichnet [18]. Der nördliche Bereich als Teil der Siedlung stellt einen klimatisch vorbelasteten Raum dar. Dieser Bereich ist randlich durch Gehölzstrukturen eingegrünt, die der Frischluftbildung dienen. Bei der Ackerfläche im Süden (Erweiterungsfläche) handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Abfluss ($< 1^\circ$ bis $\leq 5^\circ$ Neigung) Richtung Offenland[18].

Die lufthygienische Belastung im Plangebiet liegt im mittleren Bereich; die berechneten Werte für das Bezugsjahr 2016 sind, 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Feinstaub PM₁₀, 9,26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Feinstaub PM_{2,5}. Die Belastung mit NO₂ (13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), Ozon (46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) und NH₃ (3,42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) ist vergleichsweise gering [6].

Insgesamt kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Klima/Luft eine relativ geringe Bedeutung zu.

4.2.4.3 Beurteilung des Planvorhabens

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hat negative Umweltauswirkungen zur Folge:

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –

- Aufheizung von Oberflächen: Durch den Neubau von Gebäuden und die Versiegelung von Oberflächen kommt es vor allem an sonnigen Tagen zu einer starken Aufheizung der Dachflächen, Wände und versiegelten Bereiche im Misch- und Gewebegebiet. Die nächtliche Wärmeabgabe führt demzufolge zu einer geringeren Reduzierung der Nachttemperaturen.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

- Dach- und Fassadenbegrünung: Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen sind zumindest anteilig mit einer Fassadenbegrünung, Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies dient der Abkühlung der Fassaden- und Dachoberflächen.
- Begrünung von Freiflächen: Randlich ist eine Ortsrandbegrünung herzustellen, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt werden. Schottergärten sind nicht zulässig. Dies dient der geringeren Aufheizung des Gebiets und trägt somit zur geringeren Lufttemperatur in den Abend- und Nachtstunden bei.
- Baum- und Strauchpflanzungen: Im Bereich der geplanten Stellplätze ist die Pflanzung von Bäumen zur Beschattung der umliegenden Flächen vorgesehen.

4.2.5 Landschaft

4.2.5.1 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgten Ortsbegehungen. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Nutzungstyp und -vielfalt, Relief und Einsehbarkeit aufgenommen. Das Landschaftsbild wurde nach den Hinweisen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10] bewertet, unter Verwendung der Kriterien „Eigenart“ und „Vielfalt“ sowie der Nebenkriterien „Geräusche“, „Geruch“, „Erreichbarkeit“ sowie „beobachtbare Nutzungsmuster“.

4.2.5.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Südosten der Neckar- und Tauber-Gäuplatten, im Naturraum Obere Gäue (Nr. 122) [11]. Nördlich von Wendelsheim sind die Hänge des Pfaffenbergs kulturhistorisch durch die Nutzung als Streuobstwiesen und Weinberge geprägt, die höheren Lagen des Pfaffenbergs sind bewaldet. Südlich von Wendelsheim in Richtung Rottenburg ist die Landschaft offen und wird durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Plangebiet findet sich teilweise innerörtlich, das neu zu bebauende Flst. Nr. 2090 (Erweiterungsfläche) wird landwirtschaftlich genutzt und ist Teil des Außenbereichs. Nach Süden und Osten wird das Plangebiet durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Nach Westen und Norden wird es durch Straßen und Siedlungsflächen begrenzt.

Die Landschaft im Plangebiet selbst weist eine insgesamt geringe Vielfalt und Eigenart auf. Die im nördlichen Bereich liegenden Flächen sind bereits bebaut. Während die gewerblich genutzte Fläche eher strukturarm und vollständig anthropogen überformt ist, ist das Mischgebiet mit dem Wohngebäude und einem gepflegten Garten mit Bäumen, Sträuchern und Zierrasen etwas struktureicher. Die Ackerflächen im südlichen Teil sind ausgeräumt.

Das Plangebiet ist von den Hängen im Süden und Osten aus gut einsehbar und ist daher im Hinblick auf Sichtbeziehungen empfindlich. Vorbelastend wirken die bereits vorhandenen Gewerbebauten und das Wohngebäude in direkter Angrenzung.

Insgesamt wird das Landschaftsbild als gering bewertet. Es handelt sich durchweg um überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung. Die landschaftstypische Nutzung (Äcker) ist im Süden noch vorhanden.

4.2.5.3 Beurteilung des Planvorhabens

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets hat negative Umweltauswirkungen zur Folge:

- Visuelle Beeinträchtigung: Durch die zulässige Bebauung mit einer Gesamthöhe von bis zu 10 m im Gewerbegebiet und die Verlagerung des Ortsrands um ca. 15 m nach außen in die freie Landschaft wird das Landschaftsbild im Vergleich zur bisher vorgesehenen Gestaltung geringfügig verändert.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

- Pflanzmaßnahmen: Zur Durchgrünung des Plangebiets sind die nicht bebaubaren Flächen dauerhaft zu begrünen. Im Bereich der Stellplatzflächen sind Bäume zu pflanzen. Am Ostrand sind Strauchpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen.
- Dach- und Fassadenbegrünung: Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen sind zumindest anteilig mit einer Fassadenbegrünung, Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Fassadenbegrünung dient einer gewissen Einbindung in die Umgebung.

Insgesamt ist von einer guten Ein- und Durchgrünung des Plangebiets auszugehen. Bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

4.2.6 Wechselwirkungen

Die Faktoren des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- **Boden – Wasser:**
 Durch seine Funktion im Wasserhaushalt beeinflussen die unterschiedlichen Beeinträchtigungen des Bodens auch potenziell das darunter liegende Grundwasser. Die Versiegelung des Bodens verhindert die Grundwasserneubildung und verringert so das Grundwasserdargebot. Der Boden hat eine Schutzfunktion für das Grundwasser, indem er Schadstoffe binden, abpuffern oder chemisch umwandeln kann.
- **Boden – Pflanzen:**
 Der Untergrund, insbesondere deren oberste Schicht, bestimmt das Potenzial des Bewuchses der Flächen. Natürliche Böden bilden die Voraussetzung für eine naturnahe Vegetation.

- Pflanzen – Tiere:

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet haben Habitatfunktionen für Tiere. Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung schafft neuen Lebensraum für Tiere; allerdings ist anzunehmen, dass sich das Artenspektrum verändert.

- 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 sind durch die Überplanung als Misch- und Gewerbegebiet größtenteils bereits anthropogen beeinflusst. Durch die geplante Bebauung und (Teil-)Versiegelung sind Störungen zu erwarten. Im Bereich der Grünflächen können die positiven Wechselwirkungen jedoch beibehalten bzw. gestärkt werden.

4.3 Mensch, Kultur- und Sachgüter

4.3.1 Mensch

4.3.1.1 Angaben zur Methodik

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

Die Nutzungs- und Erholungsstrukturen des Gebiets wurden im Jahr 2024 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Als weitere Datengrundlage dienen die Topografische Karte und der gültige Flächennutzungsplan.

4.3.1.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortrand von Wendelsheim. Es schließt Teile der bestehenden Siedlung ein, die sowohl wohnbaulich (Mischgebiet) als auch gewerblich durch eine ortsansässige Schreinerei genutzt werden. In Richtung Westen und Norden schließen wohnbaulich genutzte Flächen an. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine ackerbaulich genutzte Fläche. Südlich und westlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Insbesondere die zum Wohnen genutzten Flächen, auch innerhalb der Mischgebiete, sind empfindlich gegenüber Lärmbelastungen. Durch die bestehende Schreinerei ist von einer gewissen Vorbelastung im Gebiet auszugehen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand, in weitgehend ruhiger Lage, eine gewisse Lärmbelastung besteht durch die gewerbliche Nutzung der Schreinerei. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der als Rad- und Fußgängerweg dienen kann und in Richtung Süden führt. Dieser dient zur siedlungsnahen Erholung und ist an das Radwegenetz Richtung Rottenburg am Neckar angebunden.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –

4.3.1.3 Beurteilung des Planvorhabens

Bei Erschließung und Bebauung des Plangebiets sind negative Umweltauswirkungen für das Gebiet zu erwarten:

- Überschreitung schalltechnischer Beurteilungspegel: Im geplanten Anbau der Schreinerei (Erweiterungsfläche) ist der Einsatz einer Besäumsäge sowie einer Ablängsäge geplant. Durch den Betrieb dieser Maschinen bei geöffnetem Hallentor ist auf Grundlage schalltechnischer Untersuchungen mit einer Überschreitung des Schallrichtswerts für den Tag im Gebäude Vordere Gasse 52 zu rechnen [3].
- Beeinträchtigung der Erholungsnutzung: Durch den Neubau der Gebäude wird die Erholungsnutzung kleinräumig beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Minimierung der negativen Umweltauswirkungen:

- Lärmvorkehrungen: Beim Einsatz der neuen Maschinen im Bereich des Anbaus ist das Tor am Hallenanbau geschlossen zu halten [3]. Im Allgemeinen sind die Vorschriften der TA Lärm einzuhalten.
- Grünflächen und Vegetation: Im Plangebiet werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die der Ein- und Durchgrünung des Gebiets dienen. Sie dienen teilweise der Abschirmung der zukünftigen Bebauung nach Osten.
- Dach- und Fassadenbegrünung: Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen sind zumindest anteilig mit einer Fassadenbegrünung, Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Fassadenbegrünung dient einer gewissen Einbindung in die Umgebung.

4.3.2 Kultur und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe wird das Zeugnis menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art verstanden, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Von hohem Stellenwert sind als Kulturdenkmale erfasste Kulturgüter. Kulturdenkmale sind archäologische Denkmale sowie Bau- und Bodendenkmale, die durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg registriert sind.

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

4.3.2.1 Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind laut derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG oder Sachgüter gem. § 90 BGB betroffen.

4.3.2.2 Beurteilung des Planvorhabens

Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Kulturdenkmäler:

- **Meldepflicht:** Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim zuständigen Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen (§ 20 DSchG).

5 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige anthropogene Nutzung des Plangebiets bestimmt und begrenzt das Entwicklungspotenzial am Standort. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnbebauung und die gewerbliche Nutzung weiter bestehen bleiben bzw. es wäre zu erwarten, dass die Flächennutzung sich an der zulässigen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenäcker“ orientiert und diese ausschöpft. Die Ackerfläche würde ebenfalls landwirtschaftlich weiter genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist daher zu erwarten, dass sich der Umweltzustand erst einmal nicht wesentlich verändern würde und der Standort als Habitat für die zu erwartenden Arten, erhalten bleibt.

6 Grünordnerische Maßnahmen

Die vorliegende Planung bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor. Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe sind im vorliegenden Fall i. W. durch die geplante Erweiterung im südlichen Teil des Bebauungsplans gegeben. Betroffen sind bisher nicht überbaubare Flächen.

Die Flächen sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von Bedeutung. Die zulässige intensive Bebauung bzw. Versiegelung stellt zudem einen Eingriff für das Schutzgut Boden dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall können Fledermaus- und Vogelarten von den Festsetzungen betroffen sein. Daher wird für diese Arten auf Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hingewiesen.

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

6.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

M1 Minimierung der Versiegelung

Hof- und Stellplatzflächen, nur zeitweise befahrene Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Begründung: Auf wasserdurchlässigen bzw. teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens gemindert werden.

M2 Bodenschutz

Der humose Oberboden ist im Vorfeld der Bauarbeiten auf allen Flächen, welche durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen dabei getrennt werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollte so weit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag erreicht werden.

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandener Gesetze und Verordnungen (BodSchG, BodSchAG, BodSchV) durchzuführen.

Begründung: Ziel der Maßnahme ist es, die Beeinträchtigung des Bodens so weit wie möglich zu minimieren und die natürlichen Bodeneigenschaften wiederherzustellen.

M3 Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten. Verschmutzungen des Grundwassers während der Bau- und Betriebszeit sind auszuschließen.

Begründung: Ziel der Maßnahme ist es, die Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet

M4 Regenwassermangement

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Hof- und Stellplatzflächen der neu zu erschließenden Bauflächen ist unter Berücksichtigung eines vertretbaren Aufwands und eines geeigneten Durchlässigkeitsbeiwerts vor Ort zu versickern. Begrünte Dachflächen dienen der Regenwasserrückhaltung; überschüssiges Wasser ist über einen Überlauf dem Mischwasserkanal zuzuführen.

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

Begründung: Die Maßnahmen dienen dem Schutz von Grund- und Oberflächengewässern u. a. bei Starkregen- und Überschwemmungsereignissen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden.

M5a Pflanzmaßnahme – Private Grünfläche (Pfg 1)

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus Sträuchern der Pflanzliste 2 (s. Anhang III) anzulegen. Als Unterwuchs eignet sich eine pflegeextensive Gras-/Kräutermischung. Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Begründung: Die Grünfläche wirkt sich positiv auf Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild aus. Sie hat darüber hinaus eine klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des intensiv bebauten/versiegelten Plangebiets.

M5b Pflanzmaßnahme – Stellplätze

Je sechs Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen entsprechend der Pflanzliste 1 (s. Anhang III) zu pflanzen. Die Pflanzfläche (Wurzelaum) muss mindestens 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben.

Für den Anteil an Stellplätzen, die mit PV-Anlagen überstellt werden, reduziert sich die Pflanzverpflichtung um 40 %. Werden alle Stellplätze mit PV-Anlagen überstellt, kann die Pflanzverpflichtung (reduzierter Ansatz) zusätzlich innerhalb der Pflanzmaßnahmenfläche PFG 1 erfüllt werden.

Begründung: Die Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gebiets. Sie spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung der Stellplatzflächen.

M5c Gestaltung nicht überbaubarer Freiflächen

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Durchgrünung von 20 %, im allgemeinen Mischgebiet (MI) von mindestens 40 % des Baugrundstücks zu gewährleisten.

Die nicht überbauten Flächen oder die betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist unzulässig.

Begründung: Die nicht überbauten, begrünten privaten Freiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets. Sie haben darüber hinaus eine klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des intensiv bebauten/versiegelten Plangebiets.

M6 Maßnahmen zum Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

Begründung: Bäume und ihr Wurzelraum sind empfindlich gegenüber mechanischen Eingriffen. Die Maßnahme dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die Bäume.

M7a Pflanzmaßnahme – Dachbegrünung

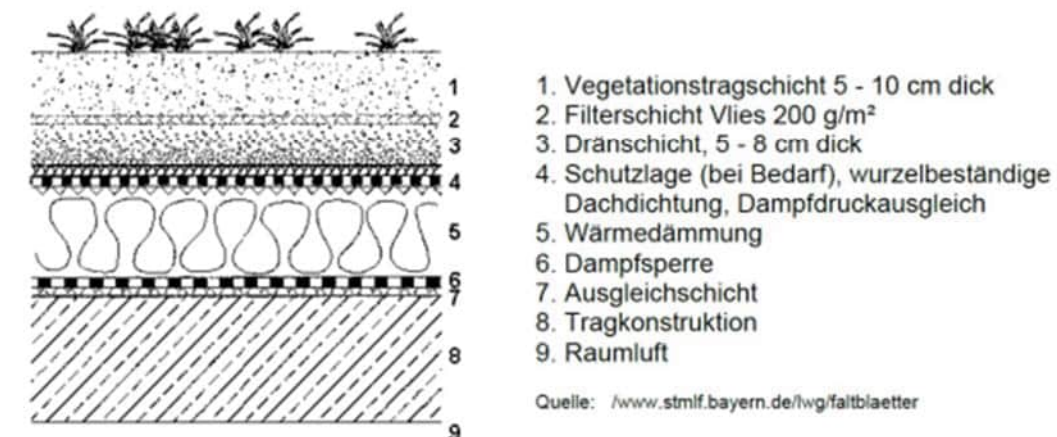
Flachdächer sind mit Arten der Pflanzliste 4 (s. Anhang III) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Aufbauhöhe von mindestens 10 cm auszubilden, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

Ausführung extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sollen extensiv begrünt werden. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



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

M7b Pflanzmaßnahme – Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit mehr als 50 m² Fläche sind, dort, wo dies technisch und vom Betriebsablauf möglich ist, mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 (s. Anhang III) oder mit Spalierobst der Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m² aufweisen. Je 10 m ungegliederte Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.

Begründung: Die Dachbegrünung sowie die Fassadenbegrünung wirken sich positiv auf Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild aus. Sie haben darüber hinaus eine klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des intensiv bebauten/versiegelten Plangebiets.

6.3 Maßnahmen zum Artenschutz

6.3.1 Allgemeiner Artenschutz

M8 Straßen- und Gebäudebeleuchtung

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

Bei der Bauart von Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Die Verwendung des Lichts ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken.

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keine Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung oder in die freie Landschaft gerichtete Lampen sind unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

Begründung: Diese Maßnahme dient vor allem dem Schutz von Insekten, um die Anlockwirkung von künstlichen Lichtquellen auf diese zu vermeiden sowie um potenzielle Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse zu vermeiden.

6.3.2 Spezieller Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

M9 Bauzeitenbeschränkung

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Begründung: Die Maßnahme der Beschränkung der Rodungszeiten/Baufeldfreimachung dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Tötung/Verletzung/Zerstörung von Gelegen (§ 44 (1) 1 BNatSchG) von Vögeln oder Ruhestätten von Fledermäusen im Zuge von Rodungsarbeiten oder Gebäudeabrisen.

M10 Vermeidung/Kennzeichnung von großflächigen Verglasungen

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind großflächige Glasfassaden nur mit integrierten Vogelschutzmaßnahmen zulässig.

Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Begründung: Die Maßnahme zur Vermeidung/Kennzeichnung von großflächigen Verglasungen dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Tötung/Verletzung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) durch das erhöhte Kollisionsrisiko von Vögeln mit Glasscheiben.

M11 Fördermaßnahme – Blühbrache zur Förderung der Ansiedlung der Dicken Trespe

Blühstreifen-Anlage auf einer Fläche von ca. 200 m² durch oberflächliche Ansaat mit geeignetem Saatgut (empfohlene Mischung: Mischung für Fakt Maßnahme E7/M3 der Firma Rieger-Hoffmann) auf einem sauberen feinkrümeligen Saatbett auf Flst. Nr. 1907 (Gemarkung Wendelsheim). Die Ansaat soll anschließend angewalzt werden. Die Mischung sollte zur Reifezeit der Samen der Dicken Trespe im August abgemäht werden, das Mahdgut soll anschließend abgetragen werden. Es erfolgt ein jährlicher Umbruch und eine Neuansaat. Beikräuter sind durch maschinelle Bearbeitung zu bekämpfen. Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist nicht erlaubt.

Begründung: Die Anlage der Blühbrache dient der Förderung der Ansiedlung der Dicken Trespe.

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der vorliegende Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“ bereitet Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit den Baukörpern und Verkehrswegen einhergehen. Weiterhin finden Bodenumlagerungen statt. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG werden die Schutzgüter betrachtet, für die erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen. Im vorliegenden Fall sind dies das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und das Schutzgut Boden.

Für diese Schutzgüter werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe schutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

7.1 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt bildet die Ökokontoverordnung, unter Zuhilfenahme der LUBW-Empfehlungen [10]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung werden die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wiesenäcker“ sowie die in der Erweiterungsfläche vorliegenden Biotoptypen, welche in Kapitel 4.2.1.2 beschrieben und bewertet sind, überplant. Im Bereich der bestehenden Misch- und Gewerbegebietsfläche kommt es zu keinen maßgeblichen Änderungen. Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche auf eine bisher unbebaute Fläche ist jedoch von einer erhöhten Versiegelungsrate auszugehen. Am östlichen Rand wird eine kleine Fläche zur randlichen Eingrünung ausgewiesen.

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

- Für das Mischgebiet wird eine GRZ 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung bis GRZ 0,6 ist durch die Errichtung von Nebenanlagen etc. zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine vollständige Versiegelung zulässig (Biotoptyp 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche/60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz, 1 ÖP/m²). Die nicht überbaubare Fläche (40 %) im Mischgebiet ist dauerhaft zu begrünen, diese wird dem Biotoptyp Garten mit 6 ÖP/m² zugeordnet.
- Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung bis GRZ 0,8 ist durch die Errichtung von Nebenanlagen etc. zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine vollständige Versiegelung zulässig (Biotoptyp 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche/60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz, 1 ÖP/m²). Die nicht überbaubare Fläche (20 %) im Gewerbegebiet ist gärtnerisch anzulegen, aufgrund der geringen Flächengröße und der Ausgestaltung ist diese als Biotoptyp Kleine Grünflächen mit 4 ÖP/m² anzunehmen.
- Die Verkehrsflächen im Gebiet sind vollständig versiegelbar (Biotoptyp 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz, 1 ÖP/m²).
- Die als Pflanzmaßnahme festgesetzte private Grünfläche kann als Mischbiotoptyp der Biotoptypen 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte und kleine Grünfläche (4 ÖP/m²) angenommen werden. Dem Mischbiotop wird der durchschnittliche Biotoptypenwert von 9 ÖP/m² zugeordnet.

Auf Flachdächern wird teilweise eine Dachbegrünung und an Fassaden eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Festsetzung kann nicht in die rechnerische Bilanzierung einfließen, da die Dachflächengröße und die Fassadengröße nicht aus den Festsetzungen zu entnehmen ist. Die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze werden in der Bilanz ebenfalls nicht berücksichtigt, da eine genaue Anzahl der Bäume nicht gegeben ist. Die Teilversiegelung von Hof- und Stellplätzen wird ebenfalls nicht in der Bilanzierung integriert. Die Umsetzung der Festsetzungen wirkt sich dennoch positiv auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt aus.

Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.1 dargestellt. Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stellt sich die Bilanz für das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt wie folgt dar:

Ausgangszustand	14.130 Öko-Punkte	100 %
Planung	10.240 Öko-Punkte	<u>72 %</u>
Ausgleichsdefizit	3.890 Öko-Punkte	28 %

7.2 Schutzgut Boden

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [7], [9], [10] orientiert.

Im Rahmen der Planung werden die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wiesenäcker“ und die in der Erweiterungsfläche vorliegenden Böden, welche in Kapitel 4.2.2.2 beschrieben und bewertet sind, überplant.

Die Bewertung der anzunehmenden Böden nach der Planung erfolgt auf Grundlage nachfolgend aufgeführter Festsetzungen und geplanter Nutzungen:

- Für das Mischgebiet wird eine GRZ 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis GRZ 0,6 für den Bau von Nebenanlagen etc. festgesetzt, diese Fläche ist vollständig überbaubar, die Bodenfunktionen gehen somit vollständig verloren (Gesamtwertstufe 0,00). Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen (40 %) ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen im geringen Umfang erhalten bleiben (Gesamtwertstufe 1,00). Im Mischgebiet sind keine Änderungen zum rechtskräftigen B-Plan „Wiesenäcker“ anzunehmen.
- Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung bis GRZ 0,8 für den Bau von Nebenanlagen etc. festgesetzt, diese Fläche ist vollständig überbaubar, die Bodenfunktionen gehen somit vollständig verloren (Gesamtwertstufe 0,00). Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen (20 %) ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen im geringen Umfang erhalten bleiben (Gesamtwertstufe 1,00).

Innerhalb der Pflanzmaßnahmenfläche sind anthropogen veränderte Böden anzunehmen. Die Bodenfunktionen bleiben in geringem Umfang erhalten (Gesamtwertstufe 1,00).

Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.2 dargestellt. Sie bildet die geplanten Flächen-nutzungen ab. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 15.074 Ökopunkten.

Projekt-Nr. 2306430
 Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
 Stadtteil Wendelsheim
 – Begründung Teil II: Umweltbericht –
 – ENTWURF –

7.3 Abschließende Bilanzierung

Wie oben dargestellt, kann der Eingriff hinsichtlich des Schutzguts Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt im Zuge der Eingrünung des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt entsteht ein Ausgleichsdefizit von 3.890 Ökopunkten, für den Boden entsteht ein Defizit von 15.074 Ökopunkten. Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsdefizit von 18.964 Ökopunkten.

7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Defizits von insgesamt 18.964 Ökopunkten sollen unter anderem externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Blühbrache

Die Blühbrache zur Förderung der Dicken Trespe soll um eine Fläche von ca. 830 m² ergänzt werden. Die geplante Maßnahme soll über das Flst. Nr. 1907 (Gemarkung Wendelsheim) gesichert werden. Die Maßnahme kann als externe Ausgleichsmaßnahme in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließen.

Herstellung und Pflege

Blühstreifen-Anlage auf einer Ackerfläche im Herbst durch oberflächliche Ansaat mit geeignetem überjährigem Saatgut. Die Ansaat erfolgt auf einem sauberen feinkrümeligen Saatbett. Die Samen sollen anschließend angewalzt werden. Die Mischung soll zur Reifezeit der Samen der Dicken Trespe im August abgemäht werden, das Mahdgut soll anschließend abgetragen werden. Es erfolgt ein jährlicher Umbruch und eine Neuansaat. Beikräuter sind durch maschinelle Bearbeitung zu bekämpfen. Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist nicht erlaubt.

Zur Schaffung einer standorttypischen Ackerbegleitflora sind für die Ansaat entsprechende Saatmischungen (empfohlene Mischung: Mischung für Fakt Maßnahme E7/M3 der Firma Rieger-Hoffmann) zu verwenden. Die Ansaat soll mit einer Aussaatstärke von 1 kg/ha erfolgen.

Monitoring

Um den Erfolg der Maßnahme zu gewährleisten, ist ein Monitoring erforderlich. Daher soll die Umsetzung der Maßnahme nach 2 und 4 Jahren überprüft und dokumentiert werden. Auf Basis der Ergebnisse können bei Bedarf Anpassungen in der Pflege vorgenommen werden.

Bewertung

Ausgangszustand: Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4 Ökopunkte/m ²
Endzustand: Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte	12 Ökopunkte/m ²
Ökopunktegewinn (Differenz: 8 Ökopunkte/m ² x 830 m ²):	6.640 Ökopunkte

Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahmen

Anhand der externen Ausgleichsmaßnahmen können insgesamt 6.640 Ökopunkte generiert werden. Es verbleibt ein Defizit von 12.324 Ökopunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar ausgeglichen wird.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG liegt ein Eingriff dann vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können. Nach § 14 NatSchG Baden-Württemberg bilden die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Straßen und Wege Regelbeispiele für Eingriffe.

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- fachbezogene Ortsbegehungen 2024, zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume und des Landschaftsbilds
- Artenschutzrechtliches Gutachten 2024
- Schalltechnisches Gutachten 2023

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

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

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung und der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung überwacht. Mit den Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen, Retentionsflächen für die Niederschlagswasserrückhaltung, schonender Umgang mit dem Boden etc. liegt ein Teil der internen Ausgleichsmaßnahmen in städtischer Hand. Dies ermöglicht eine direkte Überwachung der Maßnahmen.

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

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rottenburg am Neckar plant die Erweiterung des Plangebiets „Wiesenäcker“ auf der Gemarkung Wendelsheim. Im Zuge dieses Verfahrens soll einer ortsansässigen Schreinerie die Vergrößerung ihrer Betriebsfläche ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage von Wendelsheim. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an; westlich und nördlich wird das Plangebiet durch Straßen begrenzt. An die umgebenden Straßen schließen Wohnbebauungen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha. Er beinhaltet die Flst. mit den Nrn. 2085, 2085/1, 2085/2 und 2090 (Gemarkung Wendelsheim) sowie teilweise die Flst. mit den Nrn. 2064/1, 3880, 2092/1 und 2092/2 (Gemarkung Wendelsheim).

Die Entwicklung soll planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Wiesenäcker – Erweiterung“ gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dokumentiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „Kiebingen“ in der Wasserschutzgebietszone IIIB. Weitere für das Bebauungsplanverfahren relevante Schutzkategorien liegen nicht vor.

Die bisher zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden zum Teil durch den rechtskräftigen B-Plan „Wiesenäcker“ vorgegeben. Der bestehende B-Plan weist im betroffenen Bereich ein Misch- sowie ein Gewerbegebiet mit dazugehöriger Pflanzgebietsfläche aus. Die südliche Erweiterungsfläche wird maßgeblich durch die Ackernutzung geprägt.

Der B-Plan „Wiesenäcker – Erweiterung“ weist im Geltungsbereich ein Mischgebiet mit GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,6 und ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis GRZ 0,8 aus. Die nicht überbaubaren Flächen der Gebiete sind gärtnerisch anzulegen. Am Ostrand wird eine kleine Pflanzmaßnahme festgesetzt. Im Bereich von Stellplatzflächen sind Bäume zu pflanzen. Eine Fassaden- und Dachbegrünung wird teilweise ebenfalls festgesetzt. Die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan „Wiesenäcker“ entsprechen weitgehend den Festsetzungen des B-Plan „Wiesenäcker – Erweiterung“.

Die Erschließung und Bebauung hat zur Folge, dass die Lebensräume im Bereich der Erweiterungsfläche (Ackerfläche, dazugehörige Ackerrandstreifen, Grasweg) verloren gehen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets. Der Verlust von Lebensräumen und Bodenfunktionen ist als Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten.

Die Möglichkeiten eines Ausgleichs nachteiliger Umweltauswirkungen sind innerhalb des überwiegend gewerblich genutzten Plangebiets naturgemäß begrenzt. Sie beschränken sich auf eine möglichst gute Durchgrünung im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sowie im Bereich des östlichen Gebietsrands. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können gemindert werden, indem zumindest die Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –
– ENTWURF –



Der verbleibende Ausgleich von 18.964 Ökopunkten erfolgt zum Teil über die erweiterte Anlage der Blühbrache auf ca. 830 m² Fläche (6.640 ÖP). Der verbleibende Ausgleich (12.324 Ökopunkte) erfolgt über das Ökokonto der Stadt Rottenburg am Neckar.

Der Bebauungsplan hat die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Als diesbezüglich relevante Artengruppen sind Vögel und Fledermäuse zu berücksichtigen. Für diese Arten sollen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus ist die Dicke Trespe durch eine vorsorgliche Ausgleichsmaßnahme gezielt zu fördern.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin

geprüft
Fachbereichsleiterin Umweltplanung

Lea Sauter
M.Sc. Geoökologie

Jeanette Hauenstein
M.Sc. Umweltwissenschaften

Anhang I Literatur und Quellen

- [1] HPC AG (2024a): Bebauungsplan „Erweiterung Wiesenäcker“, Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtteil Wendelsheim – Artenschutz – Ergebnisprotokoll Kartierung Dicke Trespe, Stand: 07.06.2024.
- [2] HPC AG (2024b): Bebauungsplan „Erweiterung Wiesenäcker“, Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtteil Wendelsheim – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand 13.03.2024.
- [3] Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) (2003): Lärmschutz Wiesenäcker Schreinereibetrieb Schäfer Rottenburg Wendelsheim, Stand: November 2023.
- [4] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2026): Kartenviewer, Link: <https://maps.lgrb-bw.de/>, Themen: Bodenkunde, Geologie und Hydrogeologie, Abfragen: April 2026.
- [5] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2010): Flurstücksbezogene Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung nach ALK und ALB, Vektordaten, Gemarkung Waldenbuch und Steinenbronn, Stand 2010.
- [6] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2026): Daten- und Kartendienst der LUBW, online unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, abgerufen April 2026.
- [7] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Stand April 2024, Karlsruhe.
- [8] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2018): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Stand: November 2018.
- [9] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Stand 2010, Stuttgart.
- [10] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, abgestimmte Fassung, Karlsruhe 2005.
 Ergänzt durch: StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Wolfslugen 05/2016.
- [11] LEO-BW Landeskunde entdecken online (2026): Obere Gäue (Nr. 122), Link: <https://www.leo-bw.de/web/guest/themen/natur-und-umwelt/naturraum/schonbuch-und-glemswald>, Abfrage: April 2026.
- [12] Regionalverband Neckar-Alb (2015): Regionalplan 2013, verbindlich seit 10. April 2015, Raumnutzungskarte Blatt West, Maßstab 1 : 50.000, Stand 9. April 2015.
- [13] Regionalverband Neckar-Alb (2011): Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Regionales Freiraumkonzept, Maßstab 1 : 50.000, Stand: 7. Juni 2011.
- [14] Stadt Rottenburg am Neckar (2026): Bebauungsplan Wiesenäcker – Erweiterung, Entwurf, Stand: 22.04.2026.
- [15] Stadt Rottenburg am Neckar (2003): Bebauungsplan Wiesenäcker, Stand: 02.05.2003.
- [16] Universität Freiburg (2022): LoKlim Lokale Strategien zur Klimaanpassung – Rottenburg am Neckar Klimasteckbrief. Bericht v. 09.2022.
- [17] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (2026): Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 20.000, Stand 27.02.2026.
- [18] Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach (2019): Landschaftsplan, Handlungsprogramm – Karte H1 Sicherung und Karte H2 Entwicklung, Maßstab 1 : 20.000, Stand Dezember 2019.

Projekt-Nr. 2306430
 Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
 Stadtteil Wendelsheim
 – Begründung Teil II: Umweltbericht –
 – ENTWURF –

Anhang II Rechtsquellenverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der gültigen Fassung
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, S. 502), in der gültigen Fassung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der gültigen Fassung
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, in der gültigen Fassung
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), in der gültigen Fassung
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der gültigen Fassung
DSchG	Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), in der gültigen Fassung
EU-VSR	Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
KSG BW	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 23. Juli 201 (GBl. 2013, 229), mit aktuellen Änderungen
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), in der gültigen Fassung
LBodSchAG	Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. Nr. 17, S. 908), in der gültigen Fassung
LKreiWiG	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020 (GBl. 2020 S. 1233), in der gültigen Fassung
PVPf-VO	Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021, in der gültigen Fassung
NatSchG	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 23. Juni 2025 (GBl. S. 585), in der gültigen Fassung
ÖKVO	Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 19. Dezember 2010, in der gültigen Fassung
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503), in der gültigen Fassung

Projekt-Nr. 2306430

Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
Stadtteil Wendelsheim

– Begründung Teil II: Umweltbericht –

– ENTWURF –



TA Luft	Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. 2021 S. 1050), in der gültigen Fassung
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, in der gültigen Fassung
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. August 2021, in der gültigen Fassung

Projekt-Nr. 2306430
 Bebauungsplan "Wiesenäcker – Erweiterung", Stadt Rottenburg am Neckar,
 Stadtteil Wendelsheim
 – Begründung Teil II: Umweltbericht –
 – ENTWURF –

Anhang III Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume

Stammhöhe bis zum Kronenansatz: ca. 1,8 – 2,0 m,
 Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume.

Deutscher Name	Botanischer Name
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Pflanzliste 2 – Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spionosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Cornus sanguinea</i>
Efeu	<i>Corylus avellana</i>
Wilder Wein, fünfblättrig	<i>Prunus spionosa</i>
Geißblattarten	<i>Lonicera spec.</i>

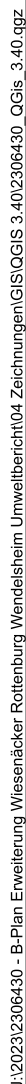
Pflanzliste 4 – extensive Dachbegrünung

Deutscher Name	Botanischer Name
Schneepolster Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Pechnelke	<i>Silene viscaria</i>
Thymian	<i>Thymus spec</i>

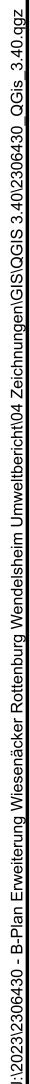
ANLAGE 1

Planunterlagen

- 1.1 Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 500
- 1.2 Geplante Nutzung, Maßstab 1 : 500



Anlage: 1.1	Projektnummer: 2306430	Planstand: 24.04.2026
Maßstab: 1 : 500	Plangröße [mm]: 297x 420	gezeichnet: lsa
Layout: DIN A3		geprüft: jha
Koordinatensystem: ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)		Höhensystem: DHHN2016



Anlage: 1.2	Projektnummer: 2306430	Planstand: 24.04.2026
Maßstab: 1 : 500	Plangröße [mm]: 297x 420	gezeichnet: lsa
Layout: DIN A3		geprüft: jha
Koordinatensystem: ETRS89/UTM zone 32N (EPSG 25832)		Höhensystem: DHHN2016

ANLAGE 2

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- 2.1 Detailbilanz Biotoptypen
- 2.2 Detailbilanz Boden

Detailbilanz Biotoptypen

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 4 und 7)

Fläche		Bestand im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Gewerbegebiet GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 - überbaubare Fläche (gemäß Bebauungsplan "Wiesenacker" (2003))	1.820	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche/ Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	1.820
Gewerbegebiet - nicht überbaubare Fläche (20 %) (gemäß Bebauungsplan "Wiesenacker" (2003))	330	60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	4	1.320
Gewerbegebiet - nicht überbaubare Fläche (20 %) (Pfg 4) (gemäß Bebauungsplan "Wiesenacker" (2003))	130	42.20/ 60.50	Gebüsch mittlerer Standorte/ Kleine Grünfläche	mittel	9	1.170
Mischgebiet GRZ 0,4 Überschreitung bis 0,6 - überbaubare Fläche (gemäß Bebauungsplan "Wiesenacker" (2003))	640	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche/ Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	640
Mischgebiet - nicht überbaubare Fläche (40 %) (gemäß Bebauungsplan "Wiesenacker" (2003))	430	60.60	Garten	gering	6	2.580
Ackerfläche	1.450	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering	4	5.800
Wirtschaftsweg versiegelt	300	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	300
Grasweg und Ackerrandstreifen	100	33.70/ 60.50	Trittpflanzenbestand/ Grasweg	gering	5	500
Geltungsbereich	5.200				Summe	14.130

Fläche		Planung im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Biotoptyp		Wertstufe	Punkte/m²	Öko- punkte
Gewerbegebiet GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8 - überbaubare Fläche	3.000	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche/ Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	3.000
Gewerbegebiet - nicht überbaubare Fläche (20 %)	750	60.50	Kleine Grünfläche	sehr gering	4	3.000
Mischgebiet GRZ 0,4 Überschreitung bis 0,6 - überbaubare Fläche	640	60.10/ 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche/ Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	640
Mischgebiet - nicht überbaubare Fläche (40 %)	430	60.60	Garten	gering	6	2.580
Verkehrsfläche	300	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	300
Pflanzgebotsfläche	80	42.20/ 60.50	Gebüsch mittlerer Standorte/ Kleine Grünfläche	mittel	9	720
Geltungsbereich	5.200				Summe	10.240

Bilanz

Ausgangszustand

14.130

Planung

10.240

Ausgleichsdefizit im Gebiet

-3.890

Detailbilanz Schutzgut Boden

(Erläuterungen zur Bewertung s. Textteil Kap. 4 und 7)

Ausgangszustand im Plangebiet	Fläche F	BvE	Ökopunkte
Nutzung	max. ca. [m²]	Wertstufe	
natürlicher Boden (Ackerfläche)	1.550	2,67	16.554
nicht überbaubare Gewerbegebiets- inkl. Pflanzgebietsfläche, Mischgebietsfläche (gemäß B-Plan "Wiesenacker (2003))	890	1,00	3.560
überbaubare Gewerbegebiets-, Mischgebiets-, Verkehrsfläche (gemäß B- Plan "Wiesenacker (2003)) + asphaltierter Wirtschaftsweg	2.760	0,00	0
Summen	5.200		20.114

Geplante Nutzung im Plangebiet	Fläche F	BnE	Ökopunkte
Nutzung	max. ca. [m²]	Wertstufe	
nicht überbaubare Gewerbegebiets-, Mischgebietsfläche und Pflanzgebietsfläche	1.260	1,00	5.040
überbaubare Gewerbegebiets-, Mischgebiets-, Verkehrsfläche	3.940	0,00	0
Summen	5.200		5.040

Bilanz

Ausgangszustand	20.114
Planung	<u>5.040</u>
Ausgleichsdefizit im Gebiet	-15.074

Erläuterungen:

BvE

BnE

KB

BnM

BvM

KW

Bewertung vor dem Eingriff

Bewertung nach dem Eingriff

Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE)

Bewertung nach der Maßnahme

Bewertung vor der Maßnahme

Kompensationswirkung in Ökopunkten