

---

Stadt Rottweil

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Rw 345/22 „Hölderstraße – Königstraße“**

---

**Umweltbeitrag mit grünordnerischen  
Festsetzungen**

Anlage 5 zu Vorlage Nr. 048 / 2023

---

Rottweil, den 10.02.2023

Fassung: Entwurf zur Offenlage



---

Stadt Rottweil, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rw 345/22 „Hölderstraße – Königstraße“, Umweltbeitrag, Fassung: Entwurf zur Offenlage

---

Projektleitung und Bearbeitung:  
Andrea Meiler, Dipl. Ing. Landespflege

Bearbeitung:  
Carolin Lensch, M. Sc. Biologie

---

Faktorgruen  
78628 Rottweil  
Eisenbahnstraße 26  
Tel. 07 41 / 1 57 05  
Fax 07 41 / 1 58 03  
rottweil@faktorgruen.de

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
www.faktorgruen.de

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1 Vorhabenbeschreibung .....	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen .....	2
1.3 Geschützte Bereiche .....	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen .....	3
1.5 Datenbasis .....	4
<b>2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....</b>	<b>5</b>
3.1 Prüfung der UVP Pflicht .....	5
3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit.....	5
3.3 Risiko schwerer Unfälle.....	6
<b>4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Grünordnungsplan .....</b>	<b>15</b>
5.1 Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen .....	15
5.2 Örtliche Bauvorschriften mit Umweltbezug .....	18
5.3 Umweltbezogene Hinweise .....	20
<b>6. Zusammenfassung .....</b>	<b>22</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: LUBW Online-Kartendienst, abgerufen am 14.11.2022) .....	2
--	---

## Anhang

- Anhang 1 Pflanzliste

# 1. Allgemeines

## 1.1 Vorhabenbeschreibung

### *Angaben zum Bebauungsplan*

Die Stadt Rottweil plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Hölderstraße – Königstraße“. Hintergrund der Planung ist die Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, um den heimischen Wohnungsmarkt zu entlasten und das Angebot an Wohnungen in unterschiedlichen Größen und für alle Lebenslagen zu erweitern. Anstelle flächenintensiver Bauflächen im Außenbereich können dadurch infrastrukturell sinnvolle und ressourcenschonende Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 551/2, 553 tw., 553/1 und 554 auf der Gemarkung Rottweil und besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,39 ha. Die früher auf der Fläche bestehenden Gewerbebauten wurden zwischenzeitlich abgebrochen und die Fläche entsiegelt.

Der Bebauungsplan bereitet die Entstehung von 5 dreigeschossigen Wohnungsbauten mit insgesamt 55 barrierefreien Wohneinheiten vor. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,45 festgesetzt. Die GRZ darf durch Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen jedoch bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

Die Erschließung erfolgt über die Hölderstraße. Die Wohngebäude sollen mit Tiefgaragen versehen werden, die PKW-Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) und Fahrradstellplätze (2 pro Wohneinheit) enthalten. Außerdem soll das Quartier mit CarSharing und BikeSharing Stellplätzen mit E-Lademöglichkeiten versehen werden.

### *Lage des Plangebiets*

Das Plangebiet liegt im Bereich der sog. Mittelstadt, unmittelbar östlich des städtischen Friedhofs bzw. des historischen Römerbades. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die Königstraße und die denkmalgeschützte Villa der Königstraße 61 begrenzt, im Westen durch die Hölderstraße und im Norden durch die Hoferstraße (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle Luftbild: LUBW Online-Kartendienst, abgerufen am 14.11.2022)

## 1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

*Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan gem. § 12  
BauGB, / Bebauungsplan  
der Innenentwicklung nach  
§ 13a Abs. 1 S 2 BauGB –  
Voraussetzungen*

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1) oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 2).
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen. (siehe hierzu Kap. 3.1)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten. (siehe hierzu Kap. 3.2)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind. (siehe hierzu Kap. 3.3)

*Belange des  
Umweltschutzes*

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

## *Eingriffsregelung*

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

## *Artenschutzrecht*

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Teil 1: Relevanzprüfung (faktorgruen 12/2022) verwiesen.

## **1.3 Geschützte Bereiche**

Da es sich beim Plangebiet um eine innerstädtische Fläche handelt, die bereits zuvor bebaut war, sind keine Schutzgebiete nach § 23 bis § 29 sowie § 30 BNatSchG betroffen.

Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet nach § 31 ff BNatSchG ist das FFH-Gebiet „Prim-Albvorland“. Dieses befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,7 km zum Bebauungsplangebiet. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Auch festgesetzte Überschwemmungsgebiete, HQ 100-Flächen oder Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

## **1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen**

### *Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VGRW) wird das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 2).

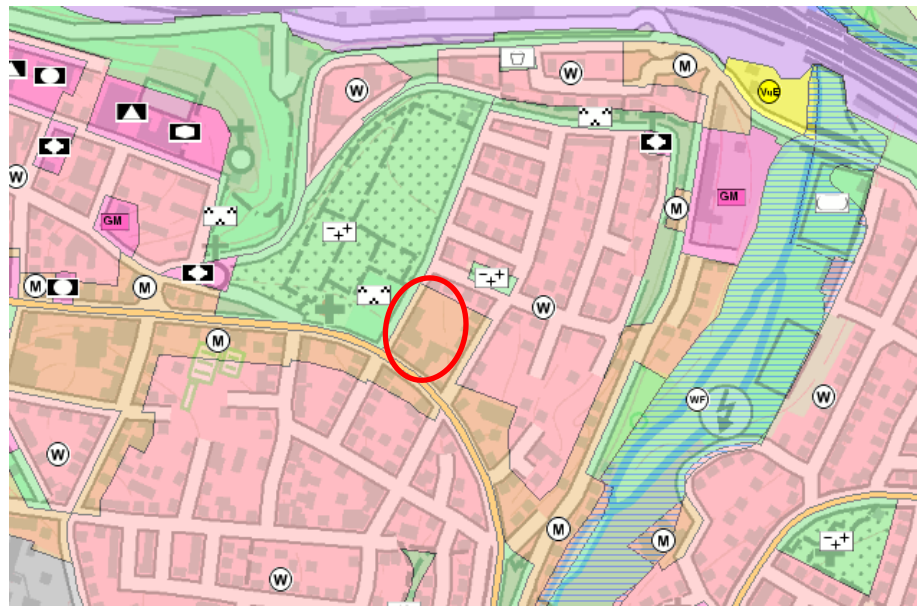


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 der Stadt Rottweil (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, abgerufen am 19.09.22)

*Landschaftsplan*

Im Landschaftsplan der VGRW von 1996 sind keine Ziele für das Plangebiet genannt.

*Biotopverbund*

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund.

## 1.5 Datenbasis

*Verwendete Daten*

Folgende Daten wurden für den Umweltbeitrag verwendet:

- fsp Stadtplanung (02/2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Hölderstraße - Königstraße“. Beb.-Plan Nr. Rw 345/22 (Plan, Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Begründung). Stand: Offenlage. Freiburg,
- faktorgruen (02/2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Hölderstraße - Königstraße“. (Nr. Rw 345/22) – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Teil 1: Relevanzprüfung. Rottweil,
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (10/2022): Neubebauung Hölderstr. 11, Wohneinheiten mit Tiefgarage, Flurst. 551/2, 553/1, 554 – Planungen seitens IPI Immo Projekt X GmbH, Bad Dürkheim. Freigabe des überplanten Baugeländes nach Abschluss der bauvorgreifenden archäologischen Rettungsgrabungen. Stuttgart, 06.10.2022
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW online (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>)
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2022): LGRB Kartenviewer online (<http://maps.lgrb-bw.de/>)

- Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (2022): Geoportal Raumordnung BW Kartenviewer online (<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)
- Eigene Geländebegehung am 08.08.2022 und 16.11.2022

## 2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

### *Baubedingt*

Baubedingt können verschiedene Wirkfaktoren eintreten wie z.B.:

- Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung,
- Entstehung von Schall- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet ursprünglich bereits bebaut war und jetzt abgeräumt sowie archäologisch untersucht wurde.

### *Anlagenbedingt*

Anlagebedingt ist von einer Flächeninanspruchnahme für Wohngebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und sonstigen Freianlagen auszugehen. Dabei kommt es bei einer GRZ von max. 0,85 zu einer Versiegelung von Flächen im Umfang von max. 0,33 ha für Wohngebäude, Zufahrten und Nebenanlagen.

### *Betriebsbedingt*

Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage im innerstädtischen Bereich, inkl. seiner Vorbelastungen, sind für Wohnnutzung übliche Emissionen in Form von Schall, Licht und Luftschadstoffen zu erwarten.

## 3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

### 3.1 Prüfung der UVP Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnbebauung (vgl. Kap. 1.1). Diese unterliegt keiner UVP-Pflicht.

### 3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes von mehr als 1,7 km Luftlinie zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet „Prim-Albvorland“ (vgl. Kap. 1.3) und der Innerortslage können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



### 3.3 Risiko schwerer Unfälle

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnbebauung im Zuge der Nachverdichtung (vgl. Kap. 1.1). Im Umfeld bestehen bereits Wohnnutzungen. Bei dieser Konstellation ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

## 4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
<b>Fläche</b>		
<i>Flächenbilanz</i>	Das Plangebiet liegt im Innenbereich und war zuvor hauptsächlich mit Gewerbebauten bestanden. Große Teile der Freiflächen waren asphaltiert. Die versiegelte Fläche inklusive Gebäude betrug etwa 0,19 ha, die restlichen Flächen wurden als Grünflächen (u. a. Garten) genutzt.	Eine Nachverdichtung im Zuge der Bebauungsaufstellung wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch aus. Durch die mehrgeschossige Bauweise wird die Fläche effizient genutzt und es muss nicht auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, um Wohnraum zu schaffen. Die versiegelte Fläche im Wohngebiet könnte jedoch durch eine GRZ von 0,45 (0,85 mit Überschreitung) auf bis zu 0,33 ha ansteigen.
<b>Boden</b>		
<i>Bodentypen</i>	Die Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) enthält im Plangebiet (Siedlung) keine Angaben. Durch die Grabungsarbeiten des archäologischen Landesamtes wurden im Plangebiet große Teile der Fläche umgegraben und ggf. noch vorhandene Bodenschichtungen zerstört. Durch die vorhergehende Bebauung und Nutzung des Plangebiet ist jedoch nicht davon auszugehen, dass natürliche Bodenstrukturen und Funktionen in größerem Umfang noch gegeben waren.	Im Zuge der Bautätigkeiten sind weitere Bodenbewegungen durch Bodenaufträge und -abträge sowie Bodenverdichtungen zu erwarten, die auch bei einem anschließenden Auftrag von Oberbodenmaterial dauerhaft mit einer Störung der natürlichen Bodenstruktur und Bodenschichtung einhergehen.
<i>Funktionsbewertung</i>	Die Bodenfunktionen sind durch die vorangegangene Versiegelung und die archäologischen Grabungen großenteils bereits stark eingeschränkt.	Nach Umsetzung der Planung können die Bodenfunktionen wie folgt bewertet werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine / sehr geringe Funktionserfüllung in den bebauten / versiegelten Bereichen</li> <li>• geringe Funktionserfüllung in den unversiegelten, aber evtl. von Bodenabgrabung und -aufschüttung sowie Verdichtung betroffenen Bereichen.</li> </ul>

## Schutzgut / Prüfaspekte

### Derzeitiger Zustand

### Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind neben dem sparsamen und fachgerechten Umgang mit Boden und Bodenmaterial die folgenden Maßnahmen zu nennen:

- Wege- und Stellplatzflächen (inkl. derjenigen für Fahrräder) sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) auszuführen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 40 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 10 cm zu herzustellen und zu extensiv begrünen.
- Flachdächer von Nebengebäuden und -anlagen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 10 cm zu herzustellen und extensiv zu begrünen.

### Versiegelungsgrad

Derzeit sind die Flächen unversiegelt. Zum Zeitpunkt vor dem Abriss lag die Versiegelung im Plangebiet bei etwa 49 %.

Durch die GRZ von 0,45 kann bei einer zulässigen Überschreitung bis 0,85 bis 85 % des Wohngebietes versiegelt werden (ca. 0,33 ha). Bzgl. möglicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen s. bei „Funktionsbewertung“.

### Alllasten

Die ursprünglich für Gewerbe genutzten Flächen an der Hölderstraße sind als Altstandort eingestuft (AS „Hölderstraße 11“).

Bei der Entsorgung sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten. .

## Wasser

### Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der hydrogeologischen Einheit „Lößsediment“. Diese weist eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit auf, weshalb das Gebiet lediglich von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung des Plangebietes ist lediglich eine Reduzierung der Grundwasserneubildung in geringfügigem Maß infolge der zusätzlichen Versiegelung zu erwarten.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur in geringem Umfang möglich, da der Boden nur wenig wasserdurchlässig ist.

<b>Schutzgut / Prüfaspekte</b>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Oberflächengewässer</i>	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In etwa 300 m Entfernung fließt der Neckar, ein Gewässer I. Ordnung.	<p><u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung so gering wie möglich halten,</li> <li>• Dachbegrünung, die zwar nicht direkt der Grundwasserneubildung zugutekommt, aber die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser fördert,</li> <li>• Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Wege- und Stellplatzflächen.</li> </ul> <p>Zum Regenwassermanagement ist angedacht das Niederschlagswasser in Zisternen, Mulden und Rigolen zwischenzuspeichern und zum einen zur Bewässerung der Gehölze im Plangebiet zu verwenden, zum anderen möglichst reduziert in das öffentliche Kanalsystem weiterzuleiten.</p>
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasser- / Überflutungsflächen.	Keine Auswirkung.
<i>Starkregen</i>	Für das Gebiet ist keine wesentliche Gefährdung durch Bodenerosion bekannt (Quelle: LGRB, 2020).	Keine Auswirkung.
<i>Quell- / Wasserschutzgebiete</i>	Das Plangebiet liegt nicht in Quell- / oder Wasserschutzgebieten.	Keine Auswirkung.
<b>Klima / Luft</b>		
<i>Lokalklima</i>	Das Lokalklima ist aufgrund der Ortslage bereits vorbelastet. Insbesondere die angrenzenden großen Grünflächen des Friedhofs wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.	Auf das Klima im Raum an sich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Bzgl. der Auswirkungen auf die Klimafunktionen im Detail s. unten bei „Kaltluftentstehung / -abfluss“ sowie „Lufthygiene“.
<i>Kaltluftentstehung / -abfluss</i>	Vor Beginn der Räumung des Plangebietes dienten im Plangebiet die unbebauten Flst. Nr. 554 u. 553/1 der Kaltluftentstehung. Den größeren Einfluss auf die Kaltluftentstehung hat der nahegelegene Friedhof.	Die geplante zusätzliche Versiegelung wirkt sich zwar negativ auf die Entstehung von Kaltluft aus, deren Auswirkung ist jedoch aufgrund der angrenzenden großen Grünflächen als geringfügig einzustufen.

<b>Schutzgut / Prüfaspekte</b>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Lufthygiene</i>	Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage, der Topographie und Nutzung allenfalls eine sehr geringe thermische und / oder lufthygienische Ausgleichsfunktion.	<p><u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung des Plangebietes inkl. Neupflanzung von Bäumen,</li> <li>• Dachbegrünung.</li> </ul> <p>Durch Voll- / Teilversiegelungen kommt es zu Veränderungen des Kleinklimas, da sich (teil-) versiegelte Flächen durch die Sonne stärker aufheizen bzw. während der Nacht langsamer abkühlen. Bzgl. der Frischluftversorgung s. o. bei „Kaltluftentstehung / -abfluss“. Hier sind auch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung genannt.</p>
<i>Immissionen / Emissionen</i>	Die Immissionsbelastung für NO <sub>2</sub> und Feinstaub PM <sub>10</sub> ist lt. LUBW Daten- und Kartendienst (Stand: 2016) gering bis mittel, Grenzwerte werden nicht überschritten und für 2025 geringere Werte prognostiziert.	<p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren lufthygienischen Belastungen durch die Baufahrzeuge und einer höheren Staubbelastung, vor allem bei trockenen Wetterlagen, zu rechnen.</p> <p>Mit Schadstoffemissionen ist aufgrund der Wohnnutzung nur in geringem Maße zu rechnen.</p>
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>		
<i>Biotoptypen / -strukturen</i>	Vor Räumung der Baugrundstücke befanden sich randlich der bebauten / versiegelten Bereiche des Flurstücks Nr. 551/2 Grünflächen, die Flurstücke Nr. 553/1 und 554 waren weitgehend gärtnerisch genutzt und u. a. mit Bäumen bestanden (Laub- und Nadelgehölze). Im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 554 befand sich zudem eine Aufschüttung mit Ruderalvegetation.	<p>Mit Ausnahme einer Hecke am Südrand des Flurstücks Nr. 553/1 sind die Grundstücke im Plangebiet inzwischen völlig abgeräumt und ohne Vegetation. Allenfalls randlich besteht noch kleinstflächig Ruderalvegetation.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung werden bebaute und (teil-) versiegelte Flächen hinzukommen, daneben mit Sträuchern und Bäumen bestandene Grünflächen.</p>
<i>Geschützte Pflanzen</i>	Auf den Flächen des Plangebiets wurden bei der Begehung keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
<i>Habitatpotenzial</i>	Vor Räumung der Baugrundstücke bestand die Möglichkeit, dass Vögel die Gehölze im Plangebiet zur Brut genutzt haben. Aufgrund der Art der Gehölze, Lage und Nutzung des	Die Rodung der Gehölze erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit, von einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 – 3 ist nicht auszugehen.

<b>Schutzgut / Prüfaspekte</b>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<b>Landschaftsbild und Erholungswert</b>		
<i>Landschaftsbildqualität</i>	Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Rottweil. Das Ortsbild ist in diesem Bereich durch die denkmalgeschützte Villa in der Königsstraße 61, das Römerbad sowie den Friedhof geprägt.	<p>Im geplanten Wohnquartier sind Grünflächen und Baum- / Strauchpflanzungen vorgesehen. Insgesamt ist nicht von einer Verschlechterung des Habitatpotenzials auszugehen.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan zukünftig zulässigen Gebäude werden sich optisch in das Ortsbild einfügen. Die geplanten Gebäude überragen die bestehende Villa nicht und halten Abstand zu diesem wichtigen Eckgebäude. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.</p> <p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkungen hinsichtlich der Einfriedungen,</li> <li>• Abschirmung von Müllbehältern,</li> <li>• Neupflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen,</li> <li>• Eingrünung des Gebiets.</li> </ul>
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich um Privatgrundstücke. Öffentliche Grünflächen und somit eine öffentliche Erholungseignung ist nicht vorhanden.	Keine Auswirkung. Im Plangebiet werden verschiedene Räume geschaffen, die den zukünftigen Bewohnern zur Freizeitnutzung zur Verfügung stehen.
<b>Mensch</b>		
<i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Königsstraße und der Hölderstraße gestört.	<p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren Lärmbelastungen durch die Baufahrzeuge zu rechnen.</p> <p>Die Lärmemissionen durch den Anwohnerverkehr und die Wohnnutzung werden nur geringfügig steigen. Möglich sind Straßenverkehrslärmeinwirkungen durch die angrenzende Königstraße und es bei einigen Wohnungen zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommen wird. Daher wurden Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies sind zum einen Anforderungen an die Außenbauteile und zum anderen</p>

<b>Schutzgut / Prüf Aspekte</b>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	Wie unter „Klima / Luft“ ausgeführt, ist im Plangebiet von keinen Luftschadstoffimmissionen auszugehen mit denen Umweltqualitätsnormen der EU überschritten werden.	<p>Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 2Schallschutz im Hochbau“. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Hand eines Investors handelt, kann die Ermittlung der Lärmpegelbereiche und der Nachweis, dass ausreichende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p> <p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren lufthygienischen Belastungen durch die Baufahrzeuge und einer höheren Staubbelastung, vor allem bei trockenen Wetterlagen, zu rechnen.</p> <p>Im Betrieb sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage, inkl. seiner Vorbelastungen, allenfalls geringe Auswirkungen (Luftschadstoffemissionen), die nicht erheblich über das jetzige Maß hinausgehen, zu erwarten.</p>
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	Nicht betroffen.	Langfristig keine Veränderung durch das Bauvorhaben, jedoch ist eine Geruchsbelästigung durch die Baustelle während des Bauzeitraums möglich.

## **Kultur- und Sachgüter**

<i>Archäologische Fundstellen</i>	Da das Plangebiet direkt gegenüber der historischen Ausgrabungsstätte des römischen Legionsbades liegt, ist ein Vorkommen von archäologischen Funden denkbar. Das Gebiet wurde im Zuge dessen großflächig durch das archäologische Landesamt untersucht und die Rettungsgrabungen im Oktober 2022 beendet.	<p>Die Fläche der geplanten Tiefgarage wurde vollständig untersucht und kann von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ohne weitere Einschränkungen bebaut bzw. genutzt werden. Im Bereich der schmalen Verbindung zur Hoferstraße wurde jedoch lediglich die Beseitigung des Oberbodens denkmalfachlich begleitet. Im Zuge der Realisierung des geplanten Bauvorhabens sind daher hier keine Bodeneingriffe oder Baumaßnahmen zulässig, die tiefer als die aktuelle Oberfläche reichen (ca. 581,85 m ü. NN). Diese Einschränkung betrifft auch lediglich temporäre Bodeneingriffe.</p> <p><u>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Befahrung der schmalen Verbindung zur Hoferstraße mit Radfahrzeugen, von Kettenfahrzeugen nur unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege,</li> </ul>
---------------------------------------	--	---

<b>Schutzgut / Prüfaspekte</b>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Baudenkmale</i>	Die denkmalgeschützte Villa in der Königsstraße 61 befindet sich direkt westlich angrenzend, aber bereits außerhalb des Plangebietes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung einer Baustraße nur unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege,</li> <li>• Sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens trotz der vorangegangenen Grabungen dennoch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.</li> </ul> Keine Auswirkung.
<b>Geschützte Bereiche</b>	Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes.	Keine Auswirkung.
<b>Abwasser und Abfall</b>	Abwasser und Abfall fallen derzeit nicht an, da das Grundstück ungenutzt ist.	<p>Durch den Bau der neuen Wohngebäude und deren Anschluss an die bestehende Kanalisation wird sich die Abwassermenge erhöhen. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation.</p> <p>Insgesamt wird es durch die Errichtung von weiteren Wohneinheiten auch zu einer Erhöhung der anfallenden Abfallmenge kommen.</p> <p>Abfälle, die während der Baustelle entstehen sind fachgerecht zu entsorgen.</p> <p>Nicht belasteter Bodenaushub wird, sofern möglich, wiederverwendet. Gleiches gilt für Baustoffe, die im Rahmen der Bebauung, Erschließung oder der Gestaltung der Außenanlagen anfallen.</p> <p>Überschüssiges, nicht belastetes (Boden)Material wird gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.</p> <p>Abwässer werden in die kommunale Kläranlage eingeleitet.</p>



<b>Schutzgut / Prüfaspekte</b>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<b>Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung</b>		
	<p>Eine Nutzung erneuerbarer Energien findet bislang nicht statt.</p>	<p>Im Plangebiet sind zukünftig die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei Dachneigungen 0 bis 10° gestattet.</p> <p>Darüber hinaus werden in § 8a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg folgende Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden gemacht:</p> <p>(1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn</p> <p>2. beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022</p> <p>der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Bau-rechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.</p>

**Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## 5. Grünordnungsplan

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen:

### 5.1 Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

#### **Grundflächenzahl § 19 BauNVO:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,45 festgesetzt. Durch Nebenanlagen und Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,85 überschritten werden.

Begründung:

*Durch die zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,85 bleiben mindestens 15 % der Fläche unversiegelt. Im Rahmen der Nachverdichtung ist es zu begrüßen, das Schutzgut Fläche effektiv zu nutzen. Außerdem werden durch die Zulassung von Tiefgaragen oberirdische Stellplätze reduziert und die Tiefgaragen mit einer Oberbodenandeckung inkl. Begrünung versehen.*

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und 3 und § 15 Abs. 5 BauNVO)

#### **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen und auch die Nebenanlagen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Begründung:

*Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und -linien, werden die verbleibenden Bereiche, insbesondere die randlichen Grünflächen, vor einer Bebauung geschützt. Auch die Nebenanlagen sind nur in den gekennzeichneten Flächen erlaubt, um unbebaute Fläche zu schonen.*

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### **Reduzierung der Flächenversiegelung:**

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

Begründung:

*Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verringern den Eingriff in den Boden, vor allem aber reduzieren sie den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser, was u. U. die*

*hydraulischen Problemn in den Kanälen / Vorflutern reduzieren kann.*

## **Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag:**

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

### Begründung:

*Schwermetalle in Außenbauteilen können bei fehlender Materialbehandlung ausgelöst und in den Boden verfrachtet werden, wo es zu Boden- und Grundwasserbelastungen kommen kann. Mittels einer Beschichtung oder vergleichbaren Materialbehandlung kann dies hinreichend sicher ausgeschlossen werden.*

## **Dachbegrünung:**

Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

Die Dachflächen über dem obersten Geschoss sind extensiv zu begrünen, Dachterrassen sind dort nicht zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 3 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und extensiv zu begrünen.

Flachdächer von Tiefgaragen sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mind. 40 cm (zuzüglich Drainschicht) herzustellen und zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für Dachrandausbildungen, Dachaufbauten für die Haustechnik, Dachluken, Verankerungen von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie etc. können ausnahmsweise bis zu 35 % der Dachflächen ohne Dachbegrünung bleiben.

Bei einer Kombination von Gründach und PV-Anlagen ist für die Einsaat eine artenreiche Saatgutmischung aus niedrig wachsenden heimischen Arten zu verwenden.

### Begründung:

*Dachbegrünungen stellen zum einen Lebensraum für verschiedene Arten, insbesondere aus der Artengruppe der Insekten dar, und können hierdurch einen Beitrag leisten zur Minimierung der durch die Versiegelung von Flächen entstehenden Lebensraumverluste. Zum anderen ermöglichen begrünte Dächer eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser und entlasten damit Kanäle und Vorfluter. Zudem minimieren sie die Erwärmung im Plangebiet.*

*Eine Bepflanzung der nicht überbauten Tiefgaragenfläche wirkt sich zum einen gestalterisch positiv aus und erhöht die Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Zum anderen wird Lebensraum für Tiere und*

*Pflanzen geschaffen. Darüber hinaus kann durch die Begrünung anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets führt. Die Mindestdicke des Substrats ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für Rasenflächen, Stauden und kleine Sträucher bzw. bei höherer Überdeckung Großsträucher oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.*

## **Außenbeleuchtung:**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen.

### Begründung:

*An das Plangebiet angrenzend befinden sich entlang des Römerbades und des Friedhofs Strukturen, die von besonders und streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden können. Zum Schutz dieser Arten, aber auch zum Schutz von Insekten sollte die Lichtverschmutzung reduziert werden.*

## **Schutz von Kleinsäugern:**

Licht- und Lüftungsschächte am Haus sind durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) so zu gestalten, dass eine Gefährdung für Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

### Begründung:

*In unüberdeckten Licht- und Lüftungsschächte können Kleinsäuger fallen und nicht mehr herauskommen. Durch die Überdeckung kann dies verhindert werden. Wenn keine Überdeckung erfolgt kann durch die Anbringung von Aufstiegsrampen gewährleistet werden, dass sie wieder heraus klettern können.*

*Pflanzgebote und  
Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)*

## **Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen:**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind standortgerechte Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 oder Solitär 3xv.) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. S. Artenliste in Anhang 1. Die Standorte können um bis zu 2,0 m verschoben werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Laubsträucher (Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60 -80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung der Hochbauten durchzuführen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste (siehe Artenliste im Anhang 1).

Begründung:

*Baum -und Gehölzpflanzungen spielen hinsichtlich des vorherrschenden Ortsbilds eine wichtige Rolle. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst (Blüte, Blattfärbung etc.) können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Ortsbildqualität steigern. Größere Gehölze und Bäume sind zudem Lebensraum für Tiere und wirken als Schattenspende und tragen zur Kühlung bei, was insbesondere hinsichtlich der erwartbar wärmer werdenden Sommer von Relevanz ist.*

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften mit Umweltbezug

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Einfriedungen:**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, nicht höher als 0,8 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedungen nicht zulässig.

Begründung:

*Die Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen dienen dazu, das Plangebiet in das typische Ortsbild einzufügen bzw. das Ortsbild zu wahren sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.*

**Solar- und Photovoltaik:**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Begründung:

*Aus Gründen des Klimaschutzes ist es erstrebenswert, die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet zu fördern. Hinweis: In § 8 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg werden Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden gemacht. Dies beinhaltet u.a., dass beim Neubau von Gebäuden auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren sind. Dies gilt beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1.Mai 2022.*

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**Begrünung Freiflächen und Abfallbehälter / Müllbehälterstandorte**

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste

*Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.*

Erläuterung / Begründung:

*Durch die Gestaltung der unbebauten Bereiche werden zumindest in gewissem Umfang Lebensräume für verschiedene Pflanzen und Tiere geschaffen. Zudem verhindert eine Begrünung Austrocknungs- und Erosionsprozesse. Daher sind alle Flächen, die nicht zwingend zu versiegeln sind, zu begrünen und versiegelte Flächen möglichst gering zu halten. Dies verringert zudem die Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Ortsklimas und ist auch aus Ortsbildgründen zu wünschen. Eine adäquate Planung dieser Flächen ist im Rahmen des Bebauungsplans jedoch nicht möglich. Im Rahmen des Bebauungsplans werden hier daher lediglich die Mindestanforderungen aufgeführt (z.B. Baum- und Strauchpflanzungen). Der Verweis auf das NatSchG wird als Hinweis mit aufgenommen, da die gesetzliche Regelung unabhängig vom Bebauungsplan gilt.*

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

Begründung:

*Die Festsetzung bzgl. der Müllstandorte dient dazu, das Plangebiet einzugrünen und durch Hitze entstehende Geruchsbelästigungen weitestgehend zu vermeiden.*

Niederschlagswasser (§74  
(3) Nr.2 LBO)

**Niederschlagswasser:**

Das auf Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Vorab ist ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Versickerung zu erbringen.

Sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgeschrieben. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und der Drosselabfluss sind auf Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit der versiegelten Fläche und Kapazität des Kanals zu ermitteln.

*Hinweise:*

*Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Zur Bemessung der Mulden- bzw. Flächenversickerung kann das Arbeitsblatt DWA-A 138 von April 2005 herangezogen werden.*

Begründung:

*Der Rückhalt von Niederschlagswasser dient v.a. dazu, die bereits vorhandene Kanalisation durch den Anschluss weiterer Gebäude*

*nicht zu überlasten. Vor allem im Falle von Starkniederschlags-Ereignissen kann es durch überlastete Kanalisation zu Schäden kommen, falls die Kanalisation die Niederschlagsmengen nicht mehr aufnehmen kann.*

*Die Versickerung vor Ort ist hierbei zu bevorzugen, da somit auch die Grundwasserneubildung vor Ort erhalten bleibt und nicht alles Wasser abgeleitet wird.*

## 5.3 Umweltbezogene Hinweise

### *Hinweise - Bodenschutz*

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden gemäß DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 vorgeschrieben.

#### Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### *Hinweise – Archäologischer Denkmalschutz*

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG BW) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.



## 6. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	<p>In Rottweil soll für die Flurstücke 551/2, 553 tw., 553/1 u. 554 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan („Hölderstraße – Königstraße“) aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt im Bereich der sog. Mittelstadt, unmittelbar östlich des städtischen Friedhofs bzw. des historischen Römerbades. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die Königstraße und die denkmalgeschützte Villa der Königstraße 61 begrenzt, im Westen durch die Hölderstraße und im Norden durch die Hoferstraße.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist der Bau von fünf Geschosswohnungsbauten im Zuge der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf ehemals mit Gewerbebauten bestandenen Flächen. Diese wurden bereits abgerissen und die Fläche entsiegelt. Die bestehende angrenzende denkmalgeschützte Villa bleibt erhalten.</p> <p>Aktuell ist der Großteil des Plangebietes als Mischnutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Zukünftig soll es das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,39 ha. Es wird für das Wohngebiet eine GRZ von 0,45 festgesetzt, die bis auf 0,85 überschritten werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p>
<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Der vorliegende Umweltbeitrag hat zur Aufgabe, gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden die derzeitigen Zustände den Auswirkungenprognosen der Planung gegenübergestellt.</p> <p>Zusätzlich wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten ermittelt. Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann.</p>
<i>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</i>	<p>Der grünordnerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beinhalten verschiedene Maßnahmen, welche die Durchgrünung des Gebiets fördern sollen. Negative Einflüsse auf die verschiedenen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen &amp; biologische Vielfalt, Landschaftsbild &amp; Erholungswert sowie Mensch) sollen so gering wie möglich gehalten werden.</p>
<i>Hinweise</i>	<p>Neben den genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auch verschiedene Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Dabei handelt es sich um Hinweise zum Bodenschutz, Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan ebenfalls beigelegt.</p>
<i>Ergebnis</i>	<p>Aufgrund der zuvor bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der anschließenden Bodenbearbeitung (Grabungen im Rahmen des Denkmalschutzes) fallen die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung gering aus.</p>

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert werden können. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist gewährleistet, dass nachteilige Umweltauswirkungen wie Versiegelung abgemildert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **Anhang 1 Pflanzliste**

## Anhang 1 - Pflanzliste

*Allgemeines* Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

*Mindestqualitäten* Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und privaten Grünflächen  
Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und Grünflächen  
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80

*Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen und privaten Grünflächen*

- Bäume
 

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenescle
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Malus sylvestris   | Wildapfel               |
|                    |                         |
| • Sträucher        |                         |
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana   | Gewöhnliche Hasel       |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| Rosa canina        | Echte Hunds-Rose        |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |

- Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung
- |                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Deutzia gracilis              | Maiblumenstrauch                     |
| Euonymus fortunei 'Coloratus' | Kletter-Spindelstrauch               |
| Hedera helix                  | Efeu                                 |
| Lonicera pileata              | Heckenkirsche                        |
| Rosa div.                     | Bodendecker-Rose (diverse<br>Sorten) |
| Spiraea japonica              | Japanische Spiere                    |

### *Einfriedungen*

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich gut schnittverträgliche und Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten darf.

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletterspindel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Immergrüne Strauch-Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Für Heckenpflanzungen, die nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen sind, sind geeignet:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

### *Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnen/ Abfall- / Lagerplätze ( Fassaden / Mauern)*

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Rosa sp.(kletternde Arten)	Kletterrose

Darüber hinaus sind Spalierbäume (insbesondere Obstbäume wie Birne) für eine Begrünung größerer Oberflächen an Fassaden und Mauern geeignet.

## *Dachbegrünung*

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

aufgestellt:  
Rottweil, den 25.01.2023  
faktorgrun