



Bund Naturschutz Bayern e. V., OG Rothenburg, Possenmühle 1, 91628 Steinsfeld

Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber  
Abteilung Hochbau  
Grüner Markt 1  
91541 Rothenburg

Versandt per Mail an  
stadtbauamt@rothenburg.de

#### **Ortsgruppe Rothenburg**

1. Vorsitzender: Walter Würfel

Possenmühle 1  
91628 Steinsfeld  
Tel.: 09861 936131  
walter.wuerfel@t-online.de

### **Einwendungen und Anregungen des Bund Naturschutzes (Ortsgruppe Rothenburg) zum Bebauungsplan XXX „Am Himmelweiher“ im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Neubaugebiet am Himmelweiher reagiert die Stadt Rothenburg auf die „anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen“ sowie auf die im Rahmen der Wohnraumbedarfsberechnung von 2023 ermittelte Bedarfe an unterschiedlichen Wohnformen.

im Rahmen der dritten Auslegung des Bebauungsplans XXX „Am Himmelsweiher“ möchten wir, die Ortsgruppe Rothenburg o. d. T. des Bund Naturschutz, zu den Grundzügen der Planung sowie zu einzelnen Inhalten im Folgenden Stellung nehmen:

#### **Berechnung des Bedarfs an Wohnbauland soll angepasst werden**

In der vorliegenden Wohnbaulandbedarfsberechnung zum Baugebiet „Am Himmelweiher“ mit Prognose bis 2035, wird für das Jahr 2012 mit 10898 Einwohnern und Einwohnerinnen die niedrigste Einwohnerzahl seit 1990 aufgezeigt. Im Jahr 2022 wurde eine Einwohnerzahl von 11347 erfasst. Für das Jahr 2035 wird durch das LfSt lediglich ein geringer Bevölkerungszuwachs auf 11470 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert.

Trotz dieser tatsächlichen und der prognostizierten Entwicklung stieg die Ausdehnung der durch Siedlungsbebauung beanspruchten Flächen seit 1990 bis heute überproportional an. Maßgeblich für diesen Flächenzuwachs sind die Ausweisung der Wohnbaugebiete XIII Heckenacker Nord (1994), IX Heckenacker West (1985), Heckenacker (der BP zum Heckenacker ist nicht online über das Stadtportal abrufbar), BP I Tektur 4 Wolff-/Wächterstraße (1993; ha). Einen nicht unerheblichen

Anteil nehmen bei diesen „modernen“ Wohnbaugebiete die großzügig dimensionierten, überwiegend unbegrünte Verkehrsflächen (z.B. Herterichweg, Am Katzenbuckel, Reichardsrother Weg, An der Landhege, Wächter-straße, etc.) ein. Öffentliche Grünflächen und Gemeinschaftsflächen, die zum einen eine Klimaregulationswirkung, zum anderen das soziale und gesellschaftliche Miteinander fördern, sucht man in diesen Wohnbaugebieten (mit Ausnahme der wenigen Spielplätze) vergeblich.

Die Berechnung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt für das Neubaugebiet „Am Himmelweiher“ unter Berücksichtigung der bestehenden Bruttowohnbauflächen, d.h. der Summe aller Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün- und Verkehrsflächen.

Dementsprechend fließen hier gerade jene Wohnbaugebiete (Einfamilienhaussiedlungen) in großem Umfang in die Berechnung ein, die in Relation zu ihrer Flächengröße die geringste Anzahl an Wohneinheiten schaffen.

Gebiete, die flächensparenden Wohnraum durch alternative Wohnmodelle schaffen, werden dagegen bei der Berechnung nicht oder nur in sehr geringem Maße berücksichtigt, da derartige Wohnmodelle bis dato in Rothenburg kaum existieren.

Der sog. Auflockerungsfaktor, der bei der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs außerdem angesetzt wird, um durch den Neubau von Wohnungen zusätzlich eine geringere Belegdichte zu erreichen, erscheint vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Großteil der Wohnbauflächen in Rothenburg ohnehin bereits Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlungen handelt, überflüssig.

- Die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs sollte unter Berücksichtigung zeitgemäßer, flächensparender Wohnmodelle – z.B. generationenübergreifendes Wohnen oder barrierefreie Wohneinheiten, Wohneinheiten für Senior\*innen, Alleinerziehende sowie Pflegewohnungen, kleine Mehrfamilienwohneinheiten und Wohneinheiten für Alleinlebende, Familienwohnung, Kubuswohneinheiten etc. – erfolgen.
- Keinesfalls sollte das Augenmerk vorrangig auf die Schaffung flächenintensiver und kostenintensiver Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser nach dem Vorbild der bestehenden Baugebiete gerichtet sein.
- Auf den Auflockerungsfaktor sollte verzichtet werden.

### **Flächenverbrauch muss reduziert werden**

Das aktuelle Vorgehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans XXX „Am Himmelweiher“ spiegelt einen gegenwärtigen Trend wider, der in Bayern im Jahr 2024 zu einem Flächenverbrauch für diverse Bauvorhaben von knapp 10 ha pro Tag (!) führte.

Um den „Flächenfraß“ zu stoppen, wurde durch die Staatsregierung das Ziel formuliert, bis spätestens 2030 den Flächenverbrauch auf 5 ha pro Tag zu reduzieren. Landesweit soll auf diese begrenzte Flächeninanspruchnahme hingewirkt werden (vgl. Landesplanungsgesetz).

Die Schaffung von Wohnbauflächen bzw. Wohnraum nach dem Vorbild der bestehenden Baugebiete in Rothenburg – so wie es im aktuellen Entwurf der Fall zu sein scheint - ist dabei weder zeitgemäß, noch würde so die Zielvorgaben der Bayerischen Staatsregierung hinreichend hingewirkt werden.

- ➔ Aus Sicht des Bund Naturschutzes (Ortsgruppe Rothenburg) sollte vor allem durch die Reduzierung der Verkehrsflächen (Wendehammer, öffentliche Straßenverkehrsflächen etc.) und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in diesen Bereichen der Flächenverbrauch und die Nutzungsintensität deutlich verringert werden.
- ➔ Eine neue, klügere Strukturierung und Gestaltung des Baugebiets ermöglicht die Reduzierung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades zugunsten der tatsächlich für Wohnbebauung und als Wohnraum nutzbaren Fläche und sollte daher unbedingt in Erwägung gezogen werden.

### **Maßgaben des Flächennutzungsplans müssen besser umgesetzt werden**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht eine umfangreiche Ortsrandeingrünung entlang des östlichen Ortsrandes vor. Im Bebauungsplan, der aus diesem FNP zu entwickeln ist, ist jedoch lediglich eine einfache Baumreihe dargestellt, bei der es sich bei genauerer Betrachtung auch nur um Darstellung beispielhafter Baumstandorte handelt. Eine Verbindlichkeit lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die höhere Naturschutzbehörde wies bereits in ihrer Stellungnahme vom 31.05.2024 auf die Ortsrandeingrünung entlang des östlichen Ortsrandes hin, deren Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen sollte.

Bis jetzt wurden die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung jedoch noch nicht in diesem Sinne nachgebessert. Eine einzige textliche Festsetzung findet sich unter Punkt 8.6.1, wonach die Eingrünung der Grundstücke zur freien Landschaft mit einer Hecke vorzunehmen sei.

Diese Regelung ist jedoch nicht ausreichend, um die im Flächennutzungsplan dargestellte und von Seiten der höheren Naturschutzbehörde angemahnte Ortsrandeingrünung sicherzustellen, zumal damit weder die Lage noch der Umfang der Eingrünung klar und zuverlässig festgesetzt wird.

- ➔ Aus Sicht des Bund Naturschutzes (Ortsgruppe Rothenburg) können die Maßgaben des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zur Ortsrandeingrünung des

Baugebiets nach Osten hin zur freien Landschaft nur durch unmissverständliche Festsetzungen und verbindliche Darstellung auf öffentlichen Grünflächen erreicht werden.

- Der Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Grünflächen und Grundstücken (Abnahme der Freiflächengestaltungspläne, Korrektur und Beratung, Umsetzungskontrolle etc.) kann durch die Stadt Rothenburg angesichts aktuell fehlender personeller Ressourcen kaum bewerkstelligt werden. Damit muss das ökologische Grundgerüst des Baugebiets durch eine professionelle Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen gesteckt werden.

### **Gestaltung des Gebiets muss ökologischer und nachhaltiger werden**

Nicht nur im Hinblick auf den Flächenverbrauch, sondern auch was die Gestaltung der Baugebiete betrifft, dürfen die bestehenden Rothenburger Wohnbaugebiete keine Vorbilder mehr sein.

Die aktuelle Planfassung sieht nahezu keine Begrünungen im Bereich der Verkehrsflächen vor. Bei den wenigen Pflanzungen handelt es sich wiederum lediglich um beispielhafte Standorte für Bäume, die jedoch im Textteil nicht durch konkrete Festsetzungen gestützt werden. Öffentliche Grünflächen findet man, abgesehen von den gesetzlich verpflichtend vorzuhaltenden Kompensationsflächen (hier innerhalb des Geltungsbereichs), im Baugebiet nicht. Mit dem als öffentliche Grünfläche dargestellten Grünzug im Osten des Baugebiets wird lediglich eine unbebaute Fläche des Außenbereichs einbezogen, jedoch ohne hierauf konkrete grünordnerische Festsetzungen zu formulieren.

- Aus Sicht des Bund Naturschutzes (Ortsgruppe Rothenburg) muss ein ökologisches Grundgerüst im Baugebiet durch gezielte und qualitativ hochwertige grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen werden.
- Dazu ist es aus hiesiger Sicht erforderlich, Straßen und sonstige Verkehrsflächen durch konkret definierte Pflanzungen aufzuwerten.
- Darüber hinaus sollen weitere öffentliche Grünflächen im Wohngebiet eingerichtet werden und der Versiegelungsgrad durch den Einsatz wasserdurchlässiger und begrünbarer Beläge insbesondere im Bereich von Park- und Stellflächen reduziert werden.
- Um den ökologischen Wert dieser Grünflächen zu betonen, halten wir es für notwendig, neben der Bepflanzung mit heimischen klimaangepassten Gehölzen, insektenfreundlichen Stauden und der Einsaat mit gebietsheimischem standort-geeignetem Saatgut, auch ein zielgerichtetes, extensives Pflegeregime festzulegen.

Kritik möchten wir außerdem an der Gestaltung der Fuß- und Radwege im Baugebiet äußern. Die aktuell geplanten Wege im Bereich des WA 1.1 und WA 2 grenzen unmittelbar an die dortigen

Straßen an. Damit fehlt es hier nicht nur an Beschattung und Flächen, die die Aufwärmung vor allem in den Sommermonaten regulieren können. Die fehlende Abgrenzung stellt nach hiesiger Erfahrung auch ein gewisses Sicherheitsrisiko dar. Gerade im Bereich des Kindergartens, sollten die Fuß- und Radwege jedoch deutlich attraktiver und sicherer sein, um zur Benutzung geradezu einzuladen und damit den motorisierten Verkehr im Gebiet auf ein Minimum zu reduzieren.

- ➔ Dazu sollten Fuß- und Radwege durch attraktiv gestaltete Grünstreifen mit schattenspendenden Gehölzpflanzungen von den Verkehrsflächen abgegrenzt werden.
- ➔ Fuß- und Radwege sollten durchgängig sein und es sollte ihnen gegenüber dem motorisierten Verkehr im Wohnbaugbiet absoluter Vorrang eingeräumt werden.
- ➔ Hilfestellung dazu gibt auch das neu erstellte Radwegekonzept, das sich gut in Neubaugebieten verwirklichen lässt.

Außerdem fehlen im aktuellen Entwurf zum Gebiet Schatten- und Ruheplätze, die gerade in Zeiten zunehmender Erwärmung von essenzieller Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität sind. Und es fehlen Gemeinschaftsflächen, einschließlich Spielplätze, denen für das soziale Miteinander im Siedlungsbereich zentrale Bedeutung beikommt.

- ➔ Der Bund Naturschutz (Ortgruppe Rothenburg) empfiehlt daher dringend, im Gebiet derartige Gemeinschaftsflächen zu etablieren und diese im Zeichen der Nachhaltigkeit ökologisch auszugestalten.

Neben den genannten Punkten, die die unmittelbaren Grundzüge der Planung betreffen, lassen sich auch inhaltliche Mängel und Abweichungen von den einschlägigen Rechtsvorschriften mit den anerkannten Fachgrundlagen feststellen.

### **Der Eingriffsvermeidung und -minimierung muss im Vordergrund stehen**

Im Zusammenhang mit der Bebauung, für die durch den Bebauungsplan Baurecht geschaffen wird, kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verbunden. Das Naturschutzrecht sieht hier vor, Beeinträchtigungen und nachteilige Wirkungen vorrangig zu vermeiden.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entwickelt wurde, stellt dazu eine Vielzahl an Maßnahmen vor, durch die die Intensität der Eingriffswirkung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts reduziert werden kann.

Jedoch werden diese Maßnahmen im vorliegenden Entwurf nur unzureichend aufgenommen und kaum in konkrete Festsetzungen gefasst. Um die nachteiligen Auswirkungen auf die Insekten- und Vogelwelt zu vermeiden bzw. zu reduzieren muss beispielsweise auf eine reduzierte Beleuchtung, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, geachtet werden. Barriere- und Fallenwirkungen für Kleintiere aller Art müssen vermieden werden.

- Zu diesem Zweck muss der Einsatz insektenfreundlicher Leuchttechnik und Beleuchtungszeiten in den Festsetzungen geregelt werden.
- Bei den Festsetzungen zur Einfriedung sollte ein Verbot von Sockelmauern aufgenommen werden.
- Des Weiteren sollte eine Verpflichtung zur Begrünung von Garagen und Überdachungen aufgenommen werden.
- Außerdem zählen die Eingrünung von Wohnstraßen etc. und die naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen zu den zentralen Elementen der Eingriffsvermeidung.

### **Weitere Empfehlungen**

- Anstelle bzw. als Ergänzung der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag sollte von Seiten der Stadt Rothenburg fachliche Unterstützung angeboten werden, um die erforderliche Qualität der Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sicherzustellen. Denkbar wären hierzu gemeinsam organisierte Pflanzaktionen unter fachlicher Anleitung.
- Die Festsetzung, Photovoltaikanlagen nur nach Süden auszurichten, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Möglichkeiten. Photovoltaikanlagen sollten verpflichtend, jedoch frei in ihrer Ausrichtung sein.
- Es sollten Sickermöglichkeiten, kleine Himmelweiher auch für Kleinwohneinheiten wie Mehrgenerationenwohnungen usw. vorgesehen werden.
- Desweiteren soll die Verfüllung von Zäunen mit Kunststoff grundsätzlich verboten sein, auch bei Doppelstabzäunen.
- Zum Schutz der Kinder, zur Förderung guter Nachbarschaften sowie im Sinne der einfacheren und umweltschonenden Erreichbarkeit brauchen wir anstelle der geplanten großdimensionierten Kindertageseinrichtung („Zentralkindergarten“) im Baugebiet „Am Himmelweiher“ mehr dezentrale, familiäre Einrichtungen!

## **Resümee**

Wir empfehlen trotz des fortgeschrittenen Planungsstandes die Umplanung des Baugebiets „Am Himmelweiher“ entsprechend den oben angeführten Kriterien und halten ein Festhalten an den aktuellen Grünzügen und Inhalten der Planung für eine vertane Chance, hier ein ökologisches, soziales und damit zukunftsfähiges Wohnbaugebiet zu schaffen, mit weitaus weniger Flächenversiegelung die den aktuellen Erkenntnissen entspricht.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserer Erfahrung, unseren Ideen und unserer Fachkompetenz tatkräftig bei der Neuausrichtung und Umsetzung.

Ihre Bund Naturschutz Ortsgruppe Rothenburg o. d. T.  
Rothenburg, den 14.04.2026

Walter Würfel

Gute Beispiele



URBANES ÖKOLOGISCHES SYSTEM

