



## Beschlussvorlage Nr. 2016/016

19.01.2016

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt

- Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
- Beschluss zur erneuten Auslegung

---

#### Beratungsfolge:

Gemeinderat	23.02.2016	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

19.03.2013 Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 13.11.2014 Auslegungsbeschluss

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 18.12.2015 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2014/17.12.2015 (redaktionell geändert) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ zu und
3. beschließt die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Anima“ in der Fassung vom 18.12.2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Form, dass die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird und dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

#### Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ vom 18.12.2015, Lageplanausschnitt ohne Maßstab
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ vom 18.12.2015, Textteil
4. Begründung Teil A vom 18.12.2015 (einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan)
5. Begründung Teil B – Umweltbericht – vom 16.10.2014/17.12.2015 (redaktionell geändert)
- 6. Nicht-öffentlich: Liste der privaten Adressen (zu den Stellungnahmen)**

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens „Gärtnerei Anima“ trägt der Vorhabenträger.

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## **Begründung**

### **I. Verfahrensstand**

12.11.2012		Antrag der Vorhabenträger, Andrea und Bernd Heckner, Römerstraße 5, 72108 Rottenburg am Neckar - Weiler, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
11.12.2012	TAnö	Vorberatung zur Antragstellung - Ablehnung (Vorlage Nr. TA 05/2012)
07.03.2013	TAnö	erneute Vorberatung zur Antragstellung - erneute Ablehnung
19.03.2013	GR	Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorlage Nr. 2013/036)
23.01.2014	TAö	mündliche Vorstellung zum Sachstand des Projektes
10.04.2014 bis 20.05.2014		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden
17.10.2014		öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
22.10.2014		Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung
13.11.2014		Auslegungsbeschluss (Vorlage Nr. 2014/242)
13.03.2015		öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
25.03.2015 bis 24.04.2015		öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass, Planungsbereich und Planungskonzeption**

Der Vorhabenträger, die gGmbH Anima, beabsichtigt das Gelände der Gärtnerei Nesch, Wette 1 in Rottenburg am Neckar, künftig als „Anima - Zentrum für Mensch, Tier und Natur“ zu entwickeln. Die Leitgedanken der zukünftigen Nutzung verbinden ökologische Zielsetzungen im Landbau mit Naherholung, Inklusion, Naturpädagogik und Therapie mit Tieren. Die bisherige Zierpflanzengärtnerei soll zu einer Lehrgarten-Gärtnerei mit ökologischer Zielsetzung umgestellt werden, Bürgergärten sollen auf den bisherigen Ackerflächen angelegt und Tiere in kleinerem Umfang gehalten werden.

Die Baugenehmigungen für die Gärtnerei Nesch wurden seinerzeit jeweils auf der Grundlage des § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) erteilt. Die geplante Nachnutzung des Gärtnergeländes ist jedoch nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Daher muss für die geplante Konzeption zur Weiternutzung des Gärtnergeländes eine planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich liegt südöstlich des Stadtgebietes von Rottenburg am Neckar zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldgebiet Rammert und umfasst:

- das eigentliche Gärtnergelände mit entsprechendem Gebäudebestand (Parzellen Nr. 9522, 9523 und 9524),
- eine südlich daran angrenzende Baumwiese (Parzelle Nr. 9525),
- den ehemaligen Park- und Lagerplatz der Gärtnerei (westlicher Teil der Parzelle Nr. 9521),
- die östlich gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Parzellen Nr. 9519, 9520 und 9521 z.T.) und
- den Weg, der in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Gärtnergelände und dem Parkplatz verläuft (Parzelle Nr. 9521/1).

Die Erschließung erfolgt von Norden über den Herdweg (Parzelle Nr. 11470/1), der von der L 370 abzweigend in südliche Richtung zum Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ führt.

Die geplanten weitgehend bestandsorientierten Baumaßnahmen bestehen aus:

- einer Lehrgarten-Gärtnerei nach dem Konzept der Permakultur,
- der Anlage von Bürgergärten nach dem Konzept der Permakultur,
- der Umnutzung des Gebäudebestandes mit Einrichtung eines Hofladens, Bereitstellung von Verwaltungs-, Lehr- und Aufenthaltsräumen (u.a. zur Ausbildung und Betreuung von behinderten Personen) und
- Neubauten in geringem Umfang (Betriebs-Wohnhaus und Stallerweiterung).

Wertvolle Grünelemente wie z.B. die südlich gelegene Obstwiese werden erhalten und in die Außenanlagen integriert.

Das geplante Projekt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt (siehe Anlage zur Begründung); die entsprechenden Festsetzungen sind in der Begründung, Kapitel 7 und 8 erläutert (siehe Anlage 4).

## **2. Verfahren**

### **2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Besonderheit auf, dass er auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Seine Wirkung ist die gleiche wie durch einen qualifizierten Bebauungsplan: Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bei dieser Verfahrensform verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie Gutachterleistungen vor dem Satzungsbeschluss (Durchführungsvertrag).

Das Verfahren entspricht dem eines Bebauungsplans „im Regelverfahren“; ergänzend gelten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Absätze 2 bis 6 des § 12 BauGB.

Das Planungsbüro STADTLANDPLAN, Dipl.-Ing. Stefanie Hanisch, Speyer, hat im Auftrag des Vorhabenträgers die Planungsarbeiten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt.

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil B der Begründung dokumentiert ist.

Der Gemeinderat hat den Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19.03.2013 in öffentlicher Sitzung gefasst. Anfängliche Bedenken der Stadt wurden nach Stellungnahmen des Landratsamtes Tübingen ausgeräumt. Die interessante Konzeption, die die künftig brachliegende Gärtnerei zu einem gemeinwohlorientierten Zentrum für Mensch, Tier und Natur ermöglichen soll, überzeugt als sinnvolle standortgerechte Folgenutzung der Gärtnerei und wurde zwischenzeitlich als einzigartiges Projekt im Landkreis Tübingen in die PLENUM-Förderung aufgenommen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.10.2014.

## **2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 10.04.2014 bis 20.05.2014 statt.

Die Bedenken des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbandes Neckar-Alb

- auf Grund der Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs und
- auf Grund der teilweisen Erfassung von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege

konnten unter Darlegung der Planungskonzeption:

- Festsetzung von Grünflächen - kein Baugebiet
- Berücksichtigung des sensiblen Naturraumes durch das Vorhaben mit ökologischem Ansatz
- Beschränkung der Bauflächen auf den Bestand
- Weiternutzung eines bestehenden Standortes
- Vermeidung zusätzlicher Zersiedlung und
- Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag

ausgeräumt werden.

Die Anmerkung

- zum Erfordernis der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird mit der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt.

Die Äußerungen bzw. Anmerkungen

- zu den geologischen Verhältnissen und
  - zu möglichen archäologischen Bodenfunden bzw. Fundstellen
- wurden als „Hinweise“ im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anmerkung

- zur Abschätzung des Besucherandrangs bzw. des Verkehrsaufkommens wurde aufgegriffen und als unwesentliche Erhöhung im Vergleich zur bisherigen Gärtnereिनutzung eingeordnet.

Die Anregungen

- zur Erhaltung und Ergänzung vorhandener Obstbäume
  - zum Schutz vor Überweidung bzw. Trittschäden infolge Haltung von heimischen Nutztieren und
  - zur baulichen Erweiterung der bestehenden Gärtnerei in nur geringem Umfang
- wurden festgesetzt.

#### Die Hinweise

- zum Erfordernis von Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und FFH-Vorprüfung
- zum Erfordernis einer Habitatpotenzialanalyse und
- zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb des Plangebietes

wurden im Umweltbericht behandelt.

#### Die Anregungen bzw. Hinweise

- zur Nutzung der Gartenfläche zur Heugewinnung
- zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Entnahme-Erlaubnis von Grundwasser für den vorhandenen Betriebsbrunnen und zur Prüfung des künftigen Wasserbedarfs sowie der Eignung zur Trinkwasserversorgung und
- zum fehlenden Abwasseranschluss und zum Erfordernis der Sammlung in geschlossener Grube

werden im Durchführungsvertrag geregelt bzw. werden im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

### **2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung am 22.10.2014 über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, nachdem die Äußerungen der Behörden aufgearbeitet waren und der Umweltbericht vorlag. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging zeitverzögert eine Stellungnahme ein, die mit den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung behandelt ist.

### **2.4 Öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat hat den Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 13.11.2014 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13.03.2015; es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 25.03.2015 bis 24.04.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 über die öffentliche Auslegung informiert.

Folgende Unterlagen wurden öffentlich ausgelegt:

- Übersichtsplan Anima
- Planteil vom 16.10.2014
- Textteil vom 16.10.2014
- Begründung Teil A vom 16.10.2014
- Begründung Teil B - Umweltbericht - vom 16.10.2014
- Vorhaben- und Erschließungsplan Gärtnerei Anima, Lageplan vom 09.02.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan Gärtnerei Anima, Ansichten vom 09.02.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan Gärtnerei Anima, Vorhabenbeschreibung vom 16.10.2014/04.02.2015
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg i.Br., Landesamt für Geologie... vom 14.05.2014
- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege vom 16.05.2014
- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz, Recht vom 20.05.2014
- Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung vom 20.05.2014
- Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb vom 20.05.2014
- Stellungnahme Landratsamt Tübingen vom 21.05.2014
- Stellungnahme Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe vom 21.05.2014
- Aktennotiz Abstimmung mit Regierungspräsidium Tübingen und Regionalverband Neckar-Alb vom 04.07.2014

- Stellungnahme der Öffentlichkeit vom 30.11.2014.

#### Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Die fünf Rückmeldungen von behördlicher Seite enthielten Anregungen zu den Themen

- Neustrukturierung der vorhandenen Hecke
- Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung
- Einmündungsbereich der L 370
- Begrenzung der Verkaufsfläche des Hofladens
- Bauflächen für Stall und Schuppen außerhalb des Bestandes und
- Rückbaufähigkeit für neu errichtete Gebäude.

Die bereits vorliegende Stellungnahme der Öffentlichkeit (2.3) zu den Themen

- anfallendes Niederschlagswasser und
- Abwassergrube.

wurde ebenfalls behandelt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgelistet und wörtlich wiedergegeben. In der tabellarischen Aufstellung der Abwägung sind persönliche Daten wie Namen aus Datenschutzgründen nicht mehr aufgeführt. Das Gremium erhält als nicht-öffentliche Anlage (siehe Anlage 6) eine Liste zur Sitzungsvorlage, mit der eine Zuordnung der Namen entsprechend der aufgeführten Stellungnahme (Ziffer) ermöglicht wird.

### **2.5 Änderung nach der öffentlichen Auslegung**

Auf Grund der Berücksichtigung einiger Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den entsprechenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- ein Vorzeichen bei der Flächenbilanz (1.3) im Umweltbericht
- Bewertung versiegelter Flächen mit „1“ (Anlage 3 des Umweltberichtes)
- Flächenbegrenzung des Hofladens für nicht selbst produzierte Waren.

Des Weiteren waren Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich, damit Bebauungsplanung, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag übereinstimmen:

- Festsetzung des Feldweges Nr. 9521/1 als private Verkehrsfläche
- Zulässigkeit von Fahrradanlagen (außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche)
- Zulässigkeit von Trockenmauern (als Einfriedung innerer Nutzungsbereiche)
- Zulässigkeit von Vorhaben nur entsprechend Verpflichtung im Durchführungsvertrag.

Wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (d.h. nach der öffentlichen Auslegung) geändert oder ergänzt wird, muss der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und müssen die Stellungnahmen erneut eingeholt werden. Bei der erneuten Auslegung kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Wenn durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

### 3. Gutachten

#### 3.1 Umweltprüfung

Entsprechend den Vorgaben des § 2a BauGB waren die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Das Büro HPC AG, Rottenburg am Neckar, erarbeitete den Umweltbericht, der als Teil B der Begründung dokumentiert ist.

Im Umweltbericht sind auf der Basis der dargestellten Umweltschutzziele, der Bestandsanalyse und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagen (Umweltbericht, Kapitel 2.3, M1 bis M9); diese sind als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (siehe Anlage 2 und 3).

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche trägt dazu bei, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen, sprich Eingriffe, für die Schutzgüter verbleiben: Es werden fast ausschließlich geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen. Ein geringfügiger Teil des Geltungsbereiches wird neu überbaut und für Stellplätze, Hofflächen, Wege und Straßen benötigt. Teilweise werden diese Flächen durch Entsiegelung ehemaliger Gärtnereiflächen bereitgestellt.

Die übrigen bisher geringwertigen Lebensräume können als Folge der nachhaltigen Gartennutzung (auch Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher) aufgewertet werden; die Obstwiese wird erhalten und in Fläche und Baumbestand ergänzt.

Insgesamt kann mit den vorgesehenen Maßnahmen eine deutliche Aufwertung des Gebietes erreicht werden (Umweltbericht, Kapitel 2.3.3). Die Berücksichtigung der Anregung, versiegelte Flächen mit „1“ zu bewerten, führt dazu, dass die positive Bilanz des Vorhabens dadurch etwas vergrößert wird; auf die Aussagen des Umweltberichtes hat dies allerdings keine Auswirkungen.

#### 4. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Die Wegparzelle Nr. 9521/1 wird von der Stadt an die gGmbH Anima veräußert.

#### 5. Flächenbilanz

Geltungsbereich	1,86 ha	100 %
Private Grünflächen	1,81 ha	97 %
- <i>Gärtnerei Anima</i>	<i>0,60 ha</i>	<i>32 %</i>
- <i>Garten</i>	<i>0,34 ha</i>	<i>18 %</i>
- <i>Freigehege</i>	<i>0,47 ha</i>	<i>25 %</i>
- <i>Bürgergärten</i>	<i>0,40 ha</i>	<i>22 %</i>
Verkehrsfläche	0,05 ha	3 %

### III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach § 4a Abs. 3 BauGB wird die erneute Auslegung auf zwei Wochen verkürzt und Stellungnahmen werden nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugelassen.

Folgende Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Bestandteile der erneuten Auslegung:

- Der Feldweg (Parzelle Nr. 9521/1) wird als private Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Lageplan).
- Das Warenangebot nicht selbst produzierter Waren darf nur auf einer untergeordneten Fläche von 1/3 der Gesamtverkaufsfläche des Hofladens, max. jedoch auf 50 m<sup>2</sup> stattfinden (siehe Textteil Pkt. 1.1).
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Ergänzung der Nutzungen nach I.1.1 5) - 7) Freisitze und Terrassen bis 100 m<sup>2</sup> sowie Fahrradabstellanlagen zulässig (siehe Textteil Pkt. 1.1).
- Zur Einfriedung interner Nutzungsbereiche (z.B. Garten, Laufbereiche für Tiere) sind auch Holzzäune und Trockenmauern zulässig (siehe Textteil Pkt. 5.1).
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (siehe Textteil Pkt. 7).

Im Rahmen der erneuten Auslegung können Anregungen nur zu den vorgenannten Punkten vorgetragen werden.

Nach Ablauf der verkürzten und beschränkten Auslegung werden die vorgetragenen Anregungen aufgearbeitet; auf dieser Grundlage erfolgen die Abwägung durch den Gemeinderat und der Satzungsbeschluss nach Vorliegen des Durchführungsvertrages.

Gabriele Klein