

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Meine Anregungen betreffen das Lagern des anfallenden Niederschlagswassers und der viel zu klein geplanten Abwassergrube.</p> <p>Wir sind die Bewirtschafter der darunter liegenden Grundstücke also zwischen Gärtnerei und der Landstraße. Diese Grundstücke können wir nicht immer ganz bewirtschaften bzw. wenn es mal gelingt geht im laufenden Jahr die Kultur teilweise kaputt wegen der Überschwemmung. Mit Herrn Nesch habe ich schon vor Jahren darüber gesprochen, dieser meinte das sei Wasser vom Martinsberg, das durch seine Gärtnerei läuft und unsere Grundstücke überflutet. Jetzt nach einer Nutzungsänderung bzw. eines Eigentümerwechsels müsste es gelingen, diese Missstände zu beheben. Wäre es nicht möglich die ganzen Abwässer vom Hof wegzupumpen. Es gibt doch die Möglichkeit einer Zerkleinerung und dann das Abwasser in einem Schlauchsystem abzutransportieren, vielleicht bis zur Landstraße oder sind dort keine Abwasserleitungen vorhanden. Jedenfalls können wir uns mit der geplanten Abwassersituation nicht zufrieden geben. Wer überprüft außer dem Eigentümer den Füllstand der Anlage, bei viel Arbeit wird das leicht übersehen. Bei Starkregen läuft vielleicht das Rückhaltebecken über und was dann.</p> <p>Wir mussten bei unserer Hauserweiterung eine 70 m³ Grube erstellen nur für häusliches Abwasser ohne Fäkaliengrube, diese waren schon vorhanden. Und wir können diese jederzeit mit einem Pumpfass entleeren, weil hofstationiert. Unsere Haushalte umfassen 4 Erwachsene und 3 Kinder. Im obigen Fall sind ja auch Besucherströme bzw. Mitarbeiter zu erwarten.</p> <p>Ich denke, dass Sie diese Anregungen in Ihre Genehmigung einbeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Zurückweisung</p> <p>Das von den versiegelten Flächen der Gärtnerei Anima ablaufende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, in einem Teich als Verdunstungsbecken gesammelt. Um die Verdunstungsrate möglichst groß zu halten, sind möglichst große Grundflächen anzustreben.</p> <p>Nach der einschlägigen Fachtechnik werden je Hektar angeschlossener undurchlässiger Fläche 40 m³ Stauvolumen benötigt, das bedeutet im Fall der Gärtnerei Anima überschlägig unter Zugrundelegung der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 4.300 m² rund 17 m³ Stauvolumen. Allein das im Plan eingezeichnete Teichbiotop hat eine Fläche von ca. 128 m²; es ist somit ausreichend Stauraum gegeben.</p> <p>Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass durch die Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf die talseits gelegenen Grundstücke entstehen dürfen. Auswirkungen durch die bergseits des Vorhabens anfallenden Oberflächenwasser, die oberflächlich über das Gelände abfließen, sind nicht dem Vorhaben Gärtnerei Anima anzulasten; durch die naturnahe Gestaltung der Gartenflächen ist jedoch insgesamt mit einer Verbesserung der Abflusssituation zu rechnen.</p> <p>Das Schmutzwasser (menschliche Fäkalien) wird in einer geschlossenen Grube gesammelt, deren Fassungsvermögen bedarfsabhängig ermittelt wird - mindestens jedoch 10 m³ umfassen muss.</p> <p>Die Entsorgung der Kleinkläranlagen und geschlossenen Gruben ist gem. § 4 der Satzung über die Entsorgung der Kleinkläranlagen und geschlossenen Gruben vom 16.11.2004 i.d.F. vom 24.09.2013 (Entsorgungssatzung) Aufgabe der Stadt. Die Leerung erfolgt satzungsgemäß nach Bedarf, mindestens jedoch 1x jährlich.</p>

		Die Betreiber der Gärtnerei Anima sind vertraglich verpflichtet, den Füllstand der Schmutzwassergrube regelmäßig zu prüfen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
--	--	--

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.03.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	<p>Landratsamt Tübingen Abteilung 40 Wilhelm-Keil-Straße 50 72072 Tübingen</p> <p>Schreiben vom 20.04.2015 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)</p>	<p>I. Naturschutz</p> <p>Hinweise: Die Hecke, welche nach aktueller Planung bestehen bleiben soll, weist einen hohen Anteil standortfremder Gehölze auf (vgl. Nr. 2.1.2 auf S. 10 des Umweltberichts). Wir schlagen vor, diese Hecke sukzessive mit standortgerechten Gehölzen zu strukturieren. Versiegelte Flächen werden laut Ökokonto-Verordnung nicht mit 0, sondern mit 1 Punkt bewertet (vgl. Umweltbericht Tab. 2, S. 11).</p>	<p>Kenntnisnahme / Zustimmung</p> <p>Im Umweltbericht ist als Maßnahme für Natur und Landschaft aufgeführt, dass die standortfremden Gehölze der Hecke sukzessive durch einheimische, standortgerechte kleinere Laubbäume und Sträucher ersetzt werden (Maßnahme M7). Die Anregung, versiegelte Flächen mit „1“ zu bewerten, wurde aufgenommen; die positive Bilanz des Vorhabens wird dadurch etwas vergrößert. Dies hat allerdings keine Auswirkungen auf die Aussagen des Umweltberichts.</p>
		<p>II. Verkehr und Straßen</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Im Einmündungsbereich der L 370 dürfen keine Werbeschilder aufgestellt werden.</p> <p>Da die Mitarbeiter im Inklusionsangebot mit Kleinbussen gebracht werden, ist das Linksabbiegen auf der L 370 in den Herdweg kurz vor der signalgesteuerten Einmündung der Osttangente in die L 370 als sehr kritisch anzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Zustimmung</p> <p>Der Durchführungsvertrag regelt, dass im Einmündungsbereich der L 370 keine Werbeschilder aufgestellt werden dürfen. Vorgesehen ist aber ein Hinweisschild als Wegweiser wie bisher auch (zur Gärtnerei Nesch).</p> <p>Kenntnisnahme / Zurückweisung</p> <p>Die Entwicklung der Verkehrssituation steht unter Beobachtung; zunächst ist davon auszugehen, dass die Abbiegevorgänge bewältigt werden können.</p>
2	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen</p> <p>Email vom 22.04.2015</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Bereits im Mai 2014 hat das SG Raumordnung zu o.a. Planung Stellung genommen und Bedenken gegen das Vorhaben geäußert. Auf das Schreiben vom 19. Mai 2014 wird insoweit Bezug genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Az.: 21-30/2511.2-1207.3-386	<p>Am 04. Juli 2014 hat daraufhin eine Besprechung stattgefunden. Bei diesem wurden die Prämissen definiert, unter welchen das Vorhaben im Regionalen Grünzug, teilweise im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und vor dem Hintergrund des Zersiedlungsverbots nach PS 2 des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (dieser ist seit 10.04.2015 verbindlich) denkbar ist ohne mit Zielen der Raumordnung in Konflikt zu geraten.</p> <p>Festgelegt wurde (s.h. Vermerk der Stadt Rottenburg vom 10.07.2014):</p> <ul style="list-style-type: none">• Das Vorhaben wird über einen VEP planerisch gesteuert;• Der VEP darf keine Festlegung einer Gebietsart enthalten, die zulässigen Nutzungen sind im VEP und dem zugehörigen Vertragswerk detailliert zu regeln;• Der VEP darf keine weiteren Bauflächen außerhalb der heute bebauten Fläche enthalten; die vorhandenen und geplanten Bauflächen müssen sich auf den heutigen Bestand konzentrieren. <p>Der nunmehr vorgelegte Planentwurf ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. Für die bereits bebauten Bereiche der ehemaligen Gärtnerei Nesch wird keine Art der baulichen Nutzung festgelegt. Nach dem Plan ist zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gärtnerei mit Gewächshäusern• Hofladen• Personal- und Therapieeinrichtungen• Nebenanlagen zur Tierhaltung sowie Ver- und Entsorgung. <p>Vorgesehen ist im südwestlichen Teil weiterhin ein Betriebs-Wohnhaus.</p> <p>Die übrige Fläche ist als private Grünfläche festgelegt. Innerhalb dieser sind westlich der bestehenden Gebäude und außerhalb des derzeit bebauten Bereichs Stallungen sowie eine Dunglege vorgesehen. Östlich des baulichen Bestands sind Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (konkret: Parkplätze und Schuppen) ausgewiesen. Die weitere Nutzungsart innerhalb der privaten Grünfläche werden als Bürgergärten, Freigehege für Nutztiere, Garten und privater Garten konkretisiert.</p>	
--	------------------------------	--	--

	<p>Aus Sicht der Raumordnung ist daher folgendes festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die jetzt vorgelegte Planung entspricht dem Besprechungsergebnis, soweit ein VEP vorgesehen ist und für die bebauten Flächen keine Nutzungsart festgelegt werden soll. Die Festlegung einer privaten Grünfläche begegnet im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung keinen Bedenken. • Die zulässigen Nutzungen werden im VEP und im Textteil - z.T. mit Flächenobergrenzen - beschrieben. Zusätzlich sind außerhalb der überbaubaren Flächen Freisitze und Terrassen bis 100 qm zulässig. Nicht eindeutig festgesetzt ist die Größe des Hofladens. Eine ausdrückliche Beschränkung erfolgt nicht, die Festsetzung ist mit dem Zusatz „Bestand“ versehen. Vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich ist eine Konkretisierung und Definition der maximalen Verkaufsfläche erforderlich. • Entgegen dem Besprechungsergebnis werden weitere Bauflächen außerhalb des Bestands ausgewiesen. Insbesondere die Flächen für Stall und Schuppen begegnen hier Bedenken, da damit weitere nicht privilegierte Gebäude außerhalb des Bestands entstehen. Diese sind innerhalb des Bestands anzulegen. <p>Ausdrücklich begrüßt wird die im Bebauungsplan festgeschriebene rückbaufähige Ausführung für Teile der neu errichteten Gebäude, wobei nicht ersichtlich ist, weshalb diese für das geplante neue Stallgebäude (Nr. 9) nicht gelten soll und die Rückbaupflichtung nach Aufgabe der Nutzung.</p> <p>II. Belange des Naturschutzes</p> <p>Es kann nicht abschätzen werden, ob es durch die Umgestaltung der Nutzung zu einer erheblichen Zunahme des Nutzer-/Besucherstromes kommen wird oder soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung Es werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Verkaufsflächen und Nutzflächen festgesetzt (Verzicht auf Art und Maß der baulichen Nutzung); allerdings wird in den Festsetzungen und im Durchführungsvertrag eine Beschränkung für das Warenangebot nicht selbst produzierter Waren ergänzt (bis zu 1/3 der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 50 m²).</p> <p>Zurückweisung Stall und Schuppen für Gartengeräte lassen sich nicht sinnvoll im Bestand unterbringen; sie sind in ihrem Erscheinungsbild zudem von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Kenntnisnahme / Zustimmung Gemäß Durchführungsvertrag sind alle Neubauten rückbaufähig auszuführen. Bei dem Stallgebäude (Unterstand) ist davon auszugehen, dass es von vornherein eine einfachere bauliche Qualität aufweist als die geplanten Räume für Büro, Aufenthalt und Therapie, die daher ausdrücklich "rückbaufähig", z.B. modulartig, zu erstellen sind.</p> <p>Kenntnisnahme Im Vergleich zur Bestandsnutzung soll es nicht zu einer wesentlichen Zunahme des Besucherstroms bzw. des betrieblich bedingten Verkehrs kommen.</p>
--	--	---

		Die Flächenbilanzierung im Umweltbericht (1.3) ist rechnerisch nicht nachvollziehbar.	Zustimmung In der Flächenbilanz 1.3 des Umweltberichts ist ein Vorzeichenfehler (Bilanz Gartenflächen -0,17 ha statt +0,17 ha). Die Tabelle wurde entsprechend korrigiert.
3	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.2 –Denkmalkunde Alexanderstraße 48 72072 Tübingen Email vom 20.04.2015	Weitere Anregungen oder Bedenken, die über die Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, werden nicht vorgebracht. Der Hinweis der Mittelalterarchäologie ist berücksichtigt.	Kenntnisnahme
4	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i.Br. Schreiben vom 13.04.2015 Az.: 2511 // 15-02745	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 14.05.2014 (Az. 2511 // 14-03307) sowie Ziffer II.4 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 16.10.2014) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden können.	Kenntnisnahme
5	Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen Schreiben vom 14.04.2015 Az. 45.11-TRb0160b sei-ku	Der Regionalverband befürwortet grundsätzlich das geplante Vorhaben mit seinem integrativen Ansatz. Der Regionalverband hat in dieser Sache mit Schreiben vom 20.05.2014 eine Stellungnahme abgegeben, in der Bedenken zur Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO vorgebracht worden waren. Grundlage für die erneute Stellungnahme bildet der inzwischen rechtsgültige Regionalplan Neckar-Alb 2013. Nachdem die Festsetzung in der nun vorgelegten Planung nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO erfolgt, die Bauflächen auf den heutigen Bestand konzentriert werden, eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden wird und die zulässigen Nutzungen detailliert geregelt und erkennbar sind, ist das geplante Vorhaben mit	Kenntnisnahme

		den Zielen der Raumordnung des Regionalplans 2013 vereinbar. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken.	
--	--	---	--

Speyer/Rottenburg am Neckar, den 18.12.2015

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt