

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

Änderung Nr. 36
(„Gärtnerei Anima“ in der
Stadt Rottenburg am Neckar, Kernstadt)

Begründung

Stand: 06.06.2016

1 Planungsanlass und Planbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Nesch mit Betriebs- und Produktionseinrichtungen und einer Freilandfläche. Das Areal liegt südöstlich des Stadtgebietes von Rottenburg am Neckar zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldgebiet Rammert. Es ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen mit Ackerflächen und Obstbaumwiesen.

Unter Berücksichtigung der natürlichen Ressourcen soll das Areal künftig als „Anima - Zentrum für Mensch, Tier und Natur“ weiter entwickelt werden. In diesem Zusammenhang sind die Umstellung der bisherigen Zierpflanzengärtnerei zu einer Lehrgarten-Gärtnerei mit ökologischer Zielsetzung, die Anlage von Bürgergärten auf den bisherigen Ackerflächen sowie Tierhaltung in kleinerem Umfang geplant. Die geplante Umgestaltung der Gebäude orientiert sich am Bestand.

Die geplante Nachnutzung des Gärtnereigeländes ist nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Daher ist eine planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans zu schaffen.

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP der vVG als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt insbesondere bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

Für das Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach sind die Ziele des Regionalplans Neckar-Alb 2013 maßgebend.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind im Bereich des Bebauungsplans auf der gesamten Fläche ein "Regionaler Grünzug" (Vorranggebiet) und im westlichen und südlichen Bereich ein "Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" (Vorranggebiet) als Ziele der Raumordnung festgelegt. Darüber hinaus ist das Areal als „Gebiet für Erholung“ (Vorbehaltsgebiet) und als „Gebiet für Bodenerhaltung“ (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.

Es gilt:

- Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.
- Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege haben eine besondere Bedeutung für die Erhaltung einer artenreichen und standorttypischen Pflanzen- und Tierwelt. Andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen sind ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine geschützten Biotop- oder andere geschützte Objekte. Im Südosten grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Rammert“.

In der näheren Umgebung befinden sich das Vogelschutzgebiet "Mittlerer Rammert" und das FFH-Gebiet "Rammert". Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Tübingen, vom 21.05.2014 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete zu erwarten; eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3 Standortalternativen

Die Realisierung des Projekts „Gärtnerei Anima“ wird durch die Umnutzung eines bestehenden Gärtnereibetriebs ermöglicht. Eine Standortalternative liegt daher nicht vor. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen sich die Gebäude der geplanten Nutzung auf den Bestand konzentrieren.

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der 36. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung einer geplanten Grünfläche im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Nesch. Die bestehende Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche wird dahingehend angepasst.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Mögliche Fragen im Zusammenhang mit der Realisierung geplanter Nutzungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	36. FNP-Änderung
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	1,9 ha	-
Grünfläche - Planung	-	1,9 ha
Summe	1,9 ha	1,9 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 36 erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Anima“.

Zusammen mit dem Änderungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, wurde am 06.07.2016 auch die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde abgesehen, da die Öffentlichkeit und die Behörden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wie folgt beteiligt wurden:

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; es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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. Folgende flächennutzungsplanrelevante Stellungnahmen wurden vom Landratsamt Tübingen, dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb vorgetragen:

Stellungnahmen der Behörden (Zusammenfassung)	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs und teilweise Erfassung von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege	<i>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, keine zusätzliche Zersiedlung</i>
Erfordernis von Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und FFH-Vorprüfung	<i>Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung als Habitatpotenzialprüfung liegt vor; keine Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten; Inanspruchnahme nur geringwertiger Lebensräume; deutliche Aufwertung im Plangebiet</i>
Erfordernis einer Habitatpotenzialanalyse	<i>wurde Teil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan</i>
Bebauungsplan nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt	<i>Durchführung Parallelverfahren</i>
Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb des Plangebietes	<i>keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; Gebiet wird sogar deutlich aufgewertet</i>

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans fand vom 31.08.2015 bis zum 30.09.2015 statt. Während dieser Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.08.2015 bis zum 30.09.2015 durchgeführt. Von Seiten des Landratsamts Tübingen und des Regionalverbands wurden keine Bedenken geäußert.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen – Referat 21 verweist teilweise auch auf Schreiben der Behörde, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden. Folgende Sachverhalte wurden thematisiert:

- Lage des zu überplanenden Bereichs innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und im westlichen Bereich innerhalb eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege
- Lage in einem Gebiet für Bodenerhaltung sowie für die Erholung (Vorbehaltsgebiete im Regionalplan Neckar-Alb)
- Darstellung einer Grünfläche im FNP
- Größe der baulichen Anlagen im Bereich der überbaubaren Flächen
- Weitere Bauflächen außerhalb des Bestands
- Konkretisierung der maximalen Verkaufsflächen
- Rückbauverpflichtungen für neu errichtete Gebäude
- Veränderung der Nutzer- und Besucherzahlen
- Flächenbilanzierung im Umweltbericht

Fragen einer zulässigen Bebauung innerhalb des Plangebiets werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Anima“ einschl. des dazugehörigen Durchführungsvertrages abschließend geregelt. Auf der Grundlage dieser konkretisierenden Planung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Mit der im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Darstellung einer geplanten Grünfläche im Flächennutzungsplan werden die übergeordneten Belange der Raumordnung nicht beeinträchtigt. Die Darstellung im FNP hat keine direkte Auswirkung auf die konkrete Bebaubarkeit innerhalb des Plangebiets.

7 Umweltbericht

Im Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchzuführen. Dieser Bericht wurde bereits als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Umweltbericht werden auf der Basis der dargestellten Umweltschutzziele, der Bestandsanalyse und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagen und soweit wie möglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Dies sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung - Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen (Ausnahme für Barrierefreiheit),
- Bodenschutz - getrennter Ausbau des Oberbodens und Wiedereinbringung auf den Grundstücken,
- Grundwasserschutz - kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) bei der Dacheindeckung,
- Artenschutz - insektenfreundliche Beleuchtung, Durchführung von Gehölzrodungen nur außerhalb der Vegetationsperiode

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. Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Gebiet wird nach der E-/A-Bilanzierung sogar deutlich aufgewertet.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Habitatpotenzialanalyse)

Auszug: Umweltbericht vom 16.10.2014. S. 8 u. 9.

Das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) wurde auf Grundlage der Analyse der im Plangebiet ausgebildeten Habitatstrukturen bewertet. Diese wurden im März 2014 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben.

Das gesamte Plangebiet ist durch eine langjährige intensive Nutzung geprägt: Im westlichen Teilbereich befand sich ein Gärtnereibetrieb, der östliche Teilbereich wurde ackerbaulich genutzt. Die im Zuge der Umnutzung geplanten Baumaßnahmen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Bestand. Weiterhin sind Maßnahmen der Umgestaltung innerhalb der Freiflächen geplant.

Arten bzw. Artengruppen, die spezielle Lebensraumansprüche aufweisen, wie z. B. bestimmte streng geschützte Säugetiere (z. B. die Haselmaus), Amphibien- und Reptilienarten, oder auch auf bestimmte Wirtspflanzen spezialisierte Insektenarten (Falter, Totholzkäfer) sind generell auszuschließen. Auch Tierarten, die empfindlich auf Störungen durch Betriebsamkeit oder eine anthropogen bedingte Geräuschkulisse reagieren, sind nicht zu erwarten.

Dagegen ist das Gebiet als Lebensraum von häufigen, jedoch dennoch unter das Artenschutzrecht fallenden Vogelarten sowie von Fledermausarten geeignet. Allerdings lagen weder an den Gebäuden, noch in den Freiflächen Hinweise darauf vor, dass sie als Fortpflanzungsstätten für die genannten Tierarten dienen. Da die Brutzeit zum Zeitpunkt der Begehung gerade erst begonnen hatte, wird vorsorglich angenommen, dass einzelne Vögel im Gehölzbestand brüten. Der Obstbaumbestand auf der südlich gelegenen Baumwiese (Flst.-Nr. 9525) mit seinem Habitatpotenzial (Totholz, Rindenspalten, Baumhöhlen) soll erhalten und in den künftigen Außenbereich eingegliedert werden. Für darüber hinaus ggf. entfallende Brutplätze bietet das Umfeld ausreichend Ersatzmöglichkeiten.

Im Ergebnis ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG von der Ausweisung des Bebauungsplans betroffen werden.

Auf den Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ wird verwiesen.

Rottenburg am Neckar, den 06.06.2016

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt