



## Beschlussvorlage Nr. 2014/242

24.10.2014

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" in Rottenburg am Neckar -  
Kernstadt  
- Auslegungsbeschluss**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	13.11.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

19.03.2013 Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Anima“ in der Fassung vom 16.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 16.10.2014 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ zu und
3. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Anlagen:

1. vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf „Gärtnerei Anima“ vom 16.10.2014, Lageplanausschnitt ohne Maßstab
2. Textteil „Gärtnerei Anima“ vom 16.10.2014
3. Begründung Teil A vom 16.10.2014
4. Begründung Teil B - Umweltbericht - vom 16.10.2014
5. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen und Beratungen wird verwiesen.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass und Planungsbereich**

Der Vorhabenträger, mittlerweile die gGmbH Anima, beabsichtigt das Gelände der Gärtnerei Nesch, Wette 1 in Rottenburg am Neckar, künftig als „Anima - Zentrum für Mensch, Tier und Natur“ weiter zu entwickeln.

Die ehemalige Traditionsgärtnerei Nesch soll nach den Prinzipien der Permakultur weitergenutzt 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 (u.a. mit Hofladen) orientiert sich am Bestand.

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

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Nesch liegt südöstlich des Stadtgebietes von Rottenburg am Neckar zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldgebiet Rammert. Das Gelände fällt leicht von ca. +370 m ü. NN im Südosten auf ca. +365 m ü. NN im Nordwesten ein. Am südlich gelegenen Waldrand befindet sich das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“.



Der ca. 1,9 ha große Geltungsbereich 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).

Begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- einen kaum mehr erkennbaren Wirtschaftsweg im Norden (Parzelle Nr. 9620/1),
- den Herdweg - eine Zufahrt zum Martinsberg - im Osten (Parzelle Nr. 11470/1),
- einen Wirtschaftsweg im Südosten (Parzelle Nr. 9352/1),
- eine Obstwiese im Südwesten (Parzelle Nr. 9526) und
- einen weiteren Wirtschaftsweg im Westen (Parzelle Nr. 9588/2).

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 Umgebung ist von landwirtschaftlicher Nutzung mit einem hohen Anteil an Ackerflächen geprägt. Dazwischen gestreut liegen die für den Landschaftsraum typischen Streuobstwiesen. Ein ausgedehntes Wegenetz ermöglicht die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die Erreichbarkeit des Wochenendhausgebietes „Martinsberg“ und unterschiedliche Arten der Naherholung.

## **2. Flächennutzungsplan und Fachplanungen**

In dem seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar/Hirrlingen/Neustetten/Starzach ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen. Das Plangebiet ist als „Gärtnerei“ gekennzeichnet. Südlich und östlich angrenzend sind Streuobstbestände dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) sowohl nach dem aktuell gültigen Regionalplan Neckar-Alb als auch nach dem Regionalplanentwurf. Nach dem verbindlichen Regionalplan Neckar-Alb wird der östliche Vorhabenbereich zusätzlich von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) erfasst. Das Gebiet tangiert des Weiteren Vorbehaltsgebiete für Erholung und Bodenerhaltung.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine geschützten Biotope oder andere geschützte Objekte. Im Südosten grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Rammert“. In der näheren Umgebung - von Westen nach Süden - erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“; der Grenzverlauf entspricht weitgehend dem Waldrand. In etwas größerer Entfernung verläuft das FFH-Schutzgebiet „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.

### 3. Verfahren

#### 3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. 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.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, die in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil B der Begründung dokumentiert wird. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft mit Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (siehe Begründung Kapitel 8.4 bis 8.6, Umweltbericht Kapitel 2.3).

Das Planungsbüro STADTLANDPLAN, Dipl.-Ing. Stefanie Tremmel, Speyer ist mit der Durchführung der Planungsarbeiten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Vorhabenträger beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19.03.2013 in öffentlicher Sitzung gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.10.2014.

Anfängliche Bedenken der Stadt wurden nach Stellungnahmen des Landratsamtes Tübingen mittlerweile 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.

#### 3.2 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 (tabellarische Zusammenfassung siehe Anlage 5).

Äußerungen vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zu den geologischen Verhältnissen und Äußerungen vom Regierungspräsidium Tübingen - Archäologische Denkmalpflege zu möglichen archäologischen Bodenfunden bzw. Fundstellen wurden als „Hinweise“ im Bebauungsplan berücksichtigt.

Vom Landratsamt Tübingen wurde Folgendes vorgetragen:

- Durchführung einer Habitatpotenzialanalyse: *wurde Teil des Umweltberichtes*
- Erhaltung und Ergänzung vorhandener Obstbäume: *Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen*
- Haltung von heimischen Nutztieren und Schutz vor Überweidung bzw. Trittschäden: *Festsetzungen zum Freigehege*
- Nutzung der Gartenfläche zur Heugewinnung: *Regelung im Durchführungsvertrag*
- Hinweis auf den vorhandenen Betriebsbrunnen der ehemaligen Gärtnerei, Erfordernis einer wasserrechtlichen Entnahme-Erlaubnis von Grundwasser (bisher für die Gärtnerei Nesch GbR zu Gießzwecken erteilt); Prüfung des künftigen Wasserbedarfs und der Eignung zur Trinkwasserversorgung: *Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag bzw. Einholung mit Bauantrag*
- Hinweis auf fehlenden Abwasseranschluss, Sammlung in geschlossener Grube; Überwachung der ordnungsgemäßen Abwassersammlung obliegt der Stadt: *Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag bzw. Einholung mit Bauantrag*

- Bebauungsplan nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt; bauliche Erweiterung der bestehenden Gärtnerei nur in geringem Umfang: *Festsetzung verschiedener privater Grünflächen; Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.*
- Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb der Plangebietes: *keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; Gebiet wird sogar deutlich aufgewertet*

Folgende bebauungsplanrelevante Anregungen wurden vom Regierungspräsidium Tübingen und vom Regionalverband Neckar-Alb vorgetragen:

- Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs und teilweise Erfassung von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege: *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, Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag*
- Abschätzung des Besucherandrangs bzw. des Verkehrsaufkommens: *wurde erhoben; unwesentliche Erhöhung vgl. zur bisherigen Gärtnereinutzung*
- Erfordernis von Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und FFH-Vorprüfung: *Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung als Habitatpotenzialprüfung liegt vor; keine Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten; Inanspruchnahme nur geringwertiger Lebensräume; deutliche Aufwertung im Plangebiet*

Die Bedenken konnten im Abstimmungsgespräch am 04.07.2014 mit dem RP Tübingen und dem Regionalverband ausgeräumt werden.

### **3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sollte sinnvollerweise stattfinden, sobald die Äußerungen der Behörden aufgearbeitet sind und der Umweltbericht vorliegt. Dementsprechend wurde die Öffentlichkeit 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. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

## **4. Planungskonzeption**

Die ehemalige Gärtnerei Nesch soll im Zusammenhang mit dem neuen Nutzungskonzept „Anima“ unter Berücksichtigung der natürlichen Ressourcen entwickelt werden. Der Gebäudebestand bleibt im Wesentlichen erhalten; wertvolle Grünelemente wie z.B. die südlich gelegene Obstwiese werden ebenfalls erhalten und in die Außenanlagen integriert. Die Leitgedanken der zukünftigen Nutzung verbinden ökologische Zielsetzungen im Landbau mit Naherholung, Inklusion, Naturpädagogik und Therapie mit Tieren.

Die geplanten 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).

Das geplante Projekt und die entsprechenden Festsetzungen sind in der Begründung, Kapitel 7 und 8 dargelegt (siehe Anlage 3).

## 5. Gutachten

### 5.1 Umweltprüfung

Entsprechend den Vorgaben des § 2a BauGB sind 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 werden 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).

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).

## 6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

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

## III. Weitere Vorgehensweise/Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgetragenen Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. Zum Satzungsbeschluss muss der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag zur Unterzeichnung vorliegen.

Gabriele Klein

