

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft**  
zwischen der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar  
und den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach

**Beschlussvorlage VG Nr. 2020/019**

18.12.2019

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:** Stadtentwässerung  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt  
Umwelt und  
Klimaschutz

**Tagesordnungspunkt:**

**Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Rottenburg am Neckar, Kernstadt im Bereich "Ehehalde" und "Hintere Ehehalde" (Änderung Nr. 45)  
- Änderungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	04.02.2020	Entscheidung	öffentlich
--	------------	--------------	------------

---

**Stand der bisherigen Beratung:**

--

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt,

1. den Flächennutzungsplan 2010 dahingehend zu ändern, dass die geplanten Sondergebietsflächen in Rottenburg am Neckar - Kernstadt (Änderung Nr. 45) aus dem FNP herausgenommen werden und
2. nach § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung vom 09.08.2019

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die vorbereitende Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg a.N. durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 13.000 Euro (brutto) einschließlich Plan-UP und Umweltbericht.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42730800	188.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

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

keine

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

- Jugendvertretung       Integrationsbeirat       Behindertenbeirat

## Begründung

### 1. Anlass

Das „Weggental“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die landschaftliche Vielfalt im Weggental zeigt sich u.a. in der Vielzahl vorhandener „Schutzgebiete“ (z.B. NSG Trichter-Ehehalde von 1938 und Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG von 1995).

In zwei Teilbereichen des Weggentals sind außerdem geplante Sondergebiete für die Ausweisung als „Gartenhausgebiet“ dargestellt („Ehehalde“ mit 1,6 ha und „Hintere Ehehalde“ mit 2,5 ha).

Die Schutzwürdigkeit und der Zustand des Weggentals wurden z.B. im Januar 1997 bei einem Ortstermin u.a. mit dem Ersten Landesbeamten und dem damaligen Naturschutzbeauftragten in Augenschein genommen.

Eine Diplomarbeit zur ökologischen und landschaftsgestalterischen Ausstattung des Weggentals wurde 1998 am Geographischen Institut der Universität Tübingen verfasst. Im Untersuchungsergebnis wurde die Notwendigkeit eines flächenhaften Schutzes betont und ein Abgrenzungsvorschlag für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erarbeitet.

Mit Planstand Juli 1999 wurde das „in Aussicht genommene LSG Weggental“ mit einer unmaßstäblichen Plan-Verkleinerung des Landratsamtes Tübingen als Anhang 2.1 im Flächennutzungsplan vermerkt.

Anfangs der 2000er Jahre ging man davon aus, dass mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die sich immer weiter ausbreitende (weitgehend ungenehmigte) Bebauung der Gartengrundstücke eingegrenzt werden könnte. Daher sollten die Aufstellung der Bebauungspläne für Gartenhausgebiete und die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes weiterverfolgt werden (siehe Anlage 4: Aktennotiz vom 02.04.2003). Die Bearbeitung der Bebauungspläne für die angedachten Gartenhausgebiete wurde jedoch zurückgestellt.

Eine Reihe von Grundstückseigentümern hat ihre Hütten nun praktisch im Vorgriff auf eine Bebauungsplanregelung ohne Genehmigung bereits errichtet. Deshalb steht zu befürchten, dass Bebauungspläne, die die Bebauungsmöglichkeiten dann für alle Grundstücke regeln, dazu führen, dass noch mehr Gebäude errichtet werden.

Derzeit ist die baurechtliche Situation im Weggental zumindest eindeutig: Das gesamte Weggental liegt im Außenbereich. Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, nicht genehmigte Gebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht. Insbesondere nach dem Trichter sind zahlreiche große Gartenlauben entstanden. Teilweise wird in diesen zumindest zeitweise übernachtet.

Im Außenbereich sind nur so genannte Geschirrhütten mit höchstens 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig. Geländeänderungen und bauliche Maßnahmen entlang des Weggentalbachs sind insbesondere im beidseitigen Gewässerschutzstreifen unzulässig.

Hinsichtlich der bereits errichteten baulichen Anlagen ist es erforderlich, die baurechtliche Zulässigkeit zu überprüfen. Das wird im einen oder anderen Fall zu Schwierigkeiten führen, wie die Vorgehensweise an anderer Stelle bisher gezeigt hat.

Grundsätzlich sollte nach Auffassung der Verwaltung das Weggental vor einer weiteren Zersiedelung geschützt werden - unabhängig von sich aktuell in Aufstellung befindlichen Land-

schaftsplans vorgeschlagenen Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets für das Weggental. Für eine solche Ausweisung ist im Übrigen das Landratsamt zuständig.

Daher sollen die geplanten Sonderbauflächen Gartenhausgebiete „Ehehalde“ und „Hintere Ehehalde“ aus dem Flächennutzungsplan heraus genommen werden.

Der Flächennutzungsplan als Verwaltungsprogramm begründet keine Ansprüche auf Entschädigung der Grundstückseigentümer.

## **2. Verfahrensstand**

Beratungsfolge in den Bauleitplanverfahren:

Einleitungsbeschluss FNP-Änderungsverfahren

12.11.2019 GR Einleitungsbeschluss Herausnahme SO-Gebiet

## **3. Bericht zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Änderung Nr. 45 FNP)**

Nach dem Änderungsbeschluss werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Der Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses ist öffentlich bekannt zu machen.