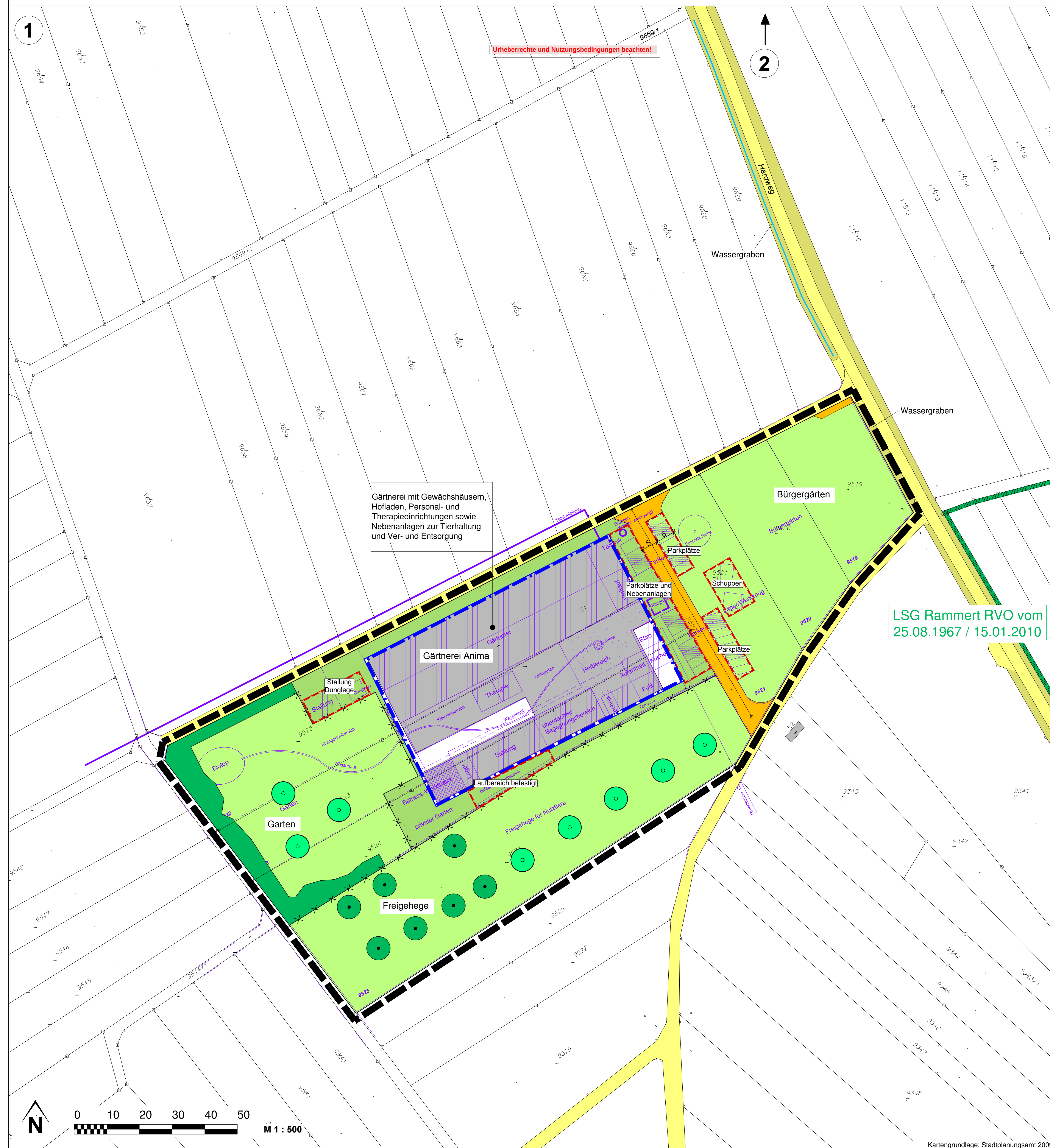


[illegible]

Auftraggeber / Gemeinde: ANDREA HECKNER 		Planungsbüro: STADTLANDPLAN		Projektnummer: 	
Römestraße 5 72108 Rottenburg am Neckar Tel. 0 71 47 88 78 0 Email: heckner.andrea@web.de		Stefanie Hanisch 71074 Metzingen Johannesstraße 5 67346 Speyer Tel. 06222-96091 Email: kontakt@stadt-land-plan.de		13 14	
Bearbeiter: S.T. / K.S.	Stand: 18.12.2015	Dateiname: 1314_BP_181215.kwg	Maßstab: Nord		
Layoutname: BP_M500	Plotdatum: 18.12.2015	Format: 1,04 x 0,77 = 0,80 m²	1 : 500		
					



	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 4 23 BauGB Zweckbestimmung: siehe Planschrift
	Private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Gartener Areal, Garten, Freizeigehege, Bürgergrün
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

 Landschaftsschutzgebiet Rammert
§ 9 Abs. 6 BauGB

	Gebäudebestand
	Vorhaben "Gärtnerei Anima"
	Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
	Grünstreifen außerhalb des Geltungsbereiches
	Wassergraben außerhalb des Geltungsbereiches

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB		19.03.2013
Örtliche Bekanntmachung	am	17.10.2014
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB		13.11.2014
Örtliche Bekanntmachung	am	13.03.2015
Örtliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.03.2015 bis	24.04.2015
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom	16.10.2014
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom	16.10.2014
Beschluss erneute Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB		23.02.2016
Örtliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	vom 19.04.2016 bis	04.05.2016
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom	19.12.2015
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom	18.12.2015
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		09.04.2019
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom	18.12.2015
Begründung mit Umweltbericht in der Fassung	vom	18.12.2015

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 11.04.2019

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 24.05.2019



KREIS TÜBINGEN
 ROTTENBURG AM NECKAR
 KERNSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GÄRTNEREI ANIMA"

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil
Plantell vom 18.12.2015 Rechtsverbindlich seit 24.05.2019



gez. A. Garthe
Leiterin des
Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gärtnerei Anima" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen *(nachträglich aktualisiert)*

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" besteht aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planungsbüros STADTLANDPLAN, Speyer vom 18.12.2015, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Projektbeschreibung) vom 18.12.2015 sowie dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Büros HPC, Rottenburg a.N. vom 16.10.2014/17.12.2015 (redaktionell geändert).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gärtnerei Anima", "Bürgergärten", "Freigehege" und "Garten" festgesetzt. Das Struktur- und Gestaltungskonzept ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

In den privaten Grünflächen sind nur die in den Ziffern 1.1 - 1.4 aufgeführten Gebäude und Nebenanlagen zulässig.

1.1 Gärtnerei Anima

Die private Grünfläche dient der Unterbringung der Gärtnerei Anima mit Inklusions- und Ausbildungsangeboten zur Qualifizierung für den ersten Arbeitsmarkt.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen sind Gebäude und Nebenanlagen wie folgt zulässig:

- 1) Gewächshaus einschließlich Verkaufsraum und Technik (Bestand); das Warenangebot nicht selbst produzierter Waren darf nur auf einer untergeordneten Fläche von 1/3 der Gesamtverkaufsfläche des Hofladens, max. jedoch auf 50 m² stattfinden.
- 2) Befestigte Hofflächen und Wasserlauf
- 3) Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (Brunnen, Klärgrube, u.a.)
- 4) Unbefestigte Stellplätze für Besucher und Bedienstete.
- 5) Einrichtung zur Therapie, Fortbildung und Tagesbetreuung bis zu einer GR von 250 m²
- 6) Räume für Personal, Büro, Sanitär, Küche und Technik bis zu einer GR von 200 m²
- 7) Betriebswohnen bis zu einer GR von 100 m²
- 8) Stall bis zu einer GR von 500 m² (Bestand, Umbau ehemaliges Folienhaus)
- 9) Stall bis zu einer GR von 80 m²
- 10) Einrichtungen zur Tierhaltung (Laufbereiche, Gehege u.a.)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Ergänzung der Nutzungen nach I.1.1 5) - 7) Freisitze und Terrassen bis 100 m² sowie Fahrradabstellanlagen zulässig.

Neue Gebäude nach I.1.1 5) - 7) sind rückbaufähig (siehe II. Hinweise 5.) auszuführen. Nach Aufgabe der Nutzung sind die nach Ziffer 1.1 dieser Festsetzungen neu errichteten Gebäude zu entfernen.

1.2 Freigehege

Die private Grünfläche dient als Koppel im Anschluss an das südliche Stallgebäude. Die vorhandenen sieben Obsthochstämme sind zu erhalten und durch weitere fünf Obsthochstämme (Stammumfang mind. 18-20 cm) in Fortsetzung der südlichen Baumreihe zu ergänzen. Dabei darf ein Pflanzabstand von 10 m nicht unterschritten werden. Der Baumbestand ist gegen Weidetiere zu schützen. Der Unterwuchs wird als Weide genutzt. Eine Dauerbeweidung durch Großvieh ist aufgrund der begrenzten Fläche zu vermeiden. Das Grünland ist abschnittsweise als 2-schürige Wiese zur Heuernte zu pflegen; die Nutzung sollte alle 2-3 Jahre wechseln.

1.3 Garten

Die private Grünfläche dient als Gartenfläche in Ergänzung der Gärtnerei Anima mit Kleingartenbereich und Entwässerungsmulde/Teich.

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen (Wiese mit Gräsern und Kräutern, Zier- und Nutzgarten). Die Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) zu gestalten. Dazu sind vier Laub- oder Obstbäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen.

Der Teich ist als Biotop mit einem tieferen Bereich und einer ausgedehnten Flachwasserzone anzulegen, in deren Randbereich sich Röhricht ansiedeln kann. Die die Fläche nach Norden, Westen und Süden eingrenzende Hecke aus standortfremden Gehölzen ist zu erhalten. Die standortfremden Gehölze sind nach und nach durch einheimische, standortgerechte kleinere Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" sind Geschirrhütten bis zu 20 m³ umbautem Raum zulässig.

1.4 Bürgergärten

Die private Grünfläche dient der Unterbringung von ca. 18 Gartenparzellen zur saisonalen Verpachtung und als Schau- und Lehrgärten. Die Flächen sind als Nutzgartenbereiche zu gestalten.

Gemäß Planeintrag sind Schuppen für Werkzeuge und Materiallagerung sowie unbefestigte Stellplätze für Besucher und Bedienstete zulässig.

2. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich ist die Führung von Versorgungsleitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom/Telekommunikation und zur Verteilung für Beregnungs- und Beleuchtungszwecke sowie zur Abführung von Abwasser in die Klärgrube zulässig. Sanitäreinrichtungen sind an die Abwasserleitung anzuschließen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Minimierung der Versiegelung

Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, sonstige wassergebundene Oberflächen wie Kies- oder Splittdecken usw.; Versickerungsleistung mindestens 250 l/ha/s) auszuführen. Dies gilt nicht für barrierefrei auszuführende Hofbereiche.

3.2 Bodenschutz

Bei Geländeänderungen ist der Oberboden getrennt auszubauen, abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die „Hinweise“ sind zu beachten.

3.3 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung der Nebengebäude kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

3.4 Beleuchtung

Für Beleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.

3.5 Rodungsarbeiten

Gehölzfällungen sind im Herbst-/Winterzeitraum (November bis Februar) vorzunehmen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorzunehmenden Anpflanzungen und die textlich oder in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

5. Gestaltungsvorschriften

5.1 Einfriedungen

Für Einfriedigungen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen gilt:
Höhe maximal 1,75 m

Als Materialien sind zulässig

- lebende Einfriedigungen in Form von Hecken,
- Maschen- oder Knüpfdrahtzäune mit oder ohne Heckenpflanzung.

Um das Flurstück Nr. 9525 ("Freigehege") ist ein elektrischer Zaun (Holzpflocke mit elektrischem Draht) zulässig.

Mauern, Stahlzäune, Stacheldrahtzäune usw. sind unzulässig.

Zur Einfriedung interner Nutzungsbereiche (z.B. Garten, Laufbereiche für Tiere) sind auch Holzzäune und Trockenmauern zulässig.

6. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu sammeln, zu verbrauchen und/oder zu versickern. Zur Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers ist eine Zisterne zulässig; überschüssiges Wasser ist einem Teich zuzuleiten, wo es verdunsten bzw. versickern kann.

7. Zulässige Vorhaben

§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (vgl. § 20 DSchG).

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten (Anlegen der Bürgergärten u.ä.) auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag erreicht werden.

3. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

4. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Gebäudemodule

Den Anforderungen an rückbaufähige, modulartige Gebäude entsprechen beispielsweise die "Plejado-Module" mit einem Außenmaß von 7x7 m und einer lichten Höhe von 2,75 m, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt sind. Die Module sind für unterschiedlichste Einsatzmöglichkeiten als hochwertige, bauphysikalisch und dämmtechnisch anspruchsvolle Einheiten konzipiert. Für Sanitäreinrichtung und Küche werden Wasser- und Abwassereinrichtungen vorinstalliert, ebenso die Stromversorgung.

Rottenburg am Neckar, den 18.12.2015

Angelika Garthe

Stadtplanungsamt

Stefanie Hanisch

STADTLANDPLAN



KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„GÄRTNEREI ANIMA“

Begründung vom 18.12.2015

Teil I Städtebauliche Begründung

Teil II Umweltbericht (getrennt beigelegt)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Übergeordnete Planungen

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

3. Beschreibung des Planbereiches

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1 Landschaftsschutzgebiet
- 4.2 Natura2000-Gebiete
- 4.3 Eigentumsverhältnisse

5. Verfahrensart

- 5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

- 6.1 Umweltprüfung

7. Ziele und Zwecke der Planung

- 7.1 Erschließung
- 7.2 Planungskonzeption und Bauabschnitte

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Private Grünflächen
- 8.2 Versorgungsanlagen
- 8.3 Verkehrsflächen
- 8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- 8.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 8.7 Gestaltungsvorschriften
- 8.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

9. Flächenbilanz

10. Planungs- und Erschließungskosten

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.12.2015

- Lageplan
- Ansichten
- Vorhabenbeschreibung

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan umfasst die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Nesch mit Betriebs- und Produktionseinrichtungen und einer Freilandfläche südlich der L 370 zwischen Rottenburg am Neckar und Kiebingen.

Aus Altersgründen suchte der bisherige Inhaber der Gärtnerei lange nach Käufern bzw. Nachfolgern für das Gelände; im Rahmen der geplanten Betriebsaufgabe konnte allerdings keine reine erwerbsgartenbauliche Folgenutzung realisiert werden. Die Produktion am Standort „Wette 1“ wurde in den letzten Jahren immer weiter reduziert; bis zuletzt war das Ladengeschäft in Betrieb.

Zwischenzeitlich haben sich mehrere Investoren gefunden, die das Gelände einschließlich der baulichen Anlagen übernehmen und als "Ort für Begegnung von Mensch, Tier und Natur" (gGmbH Anima) mit den Bausteinen Gärtnerei und Hofladen (Inklusion, Qualifizierung Behindelter für den ersten Arbeitsmarkt), naturpädagogische, tierunterstützte Therapie/Angebote sowie Bürgergärten (saisonale Verpachtung mit Gemüseanbau) reaktivieren möchten. Dem Projekt zugrunde liegt die Idee der Permakultur, d.h. die Bewirtschaftung folgt den Planungsprinzipien sich selbst erhaltender Lebensräume.

Mit dem vorliegenden Konzept "Gärtnerei Anima" und der Festsetzung von entsprechenden privaten Grünflächen kann das künftig brachliegende Gärtnereigelände einer sinnvollen, standortgerechten Folgenutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat daher am 19.03.2013 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Nutzungen zu schaffen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Neckar-Alb 2013 weist für das Plangebiet einen Regionalen Grünzug (VRG), ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) sowie ein Gebiet für Erholung (VBG) aus.

Es gilt:

- Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.
- Gebiete, die für die Erhaltung einer artenreichen und standorttypischen Pflanzen- und Tierwelt und damit für die langfristige Sicherung landschaftlicher Eigenarten sowie für die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts eine besondere Bedeutung haben, sind zusammenhängend im Verbund zu schützen. Sie sind als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf somit zu keiner weiteren Zersiedlung beitragen und muss mit dem regionalen Grünzug verträglich sein. Daher ist das Vorhaben in Abstimmung mit dem Regionalverband an diesem Standort nur möglich, wenn sich die Bauflächen auf den heutigen Bestand konzentrieren und die zulässigen Nutzungen detailliert geregelt werden; die Ausweisung eines Baugebiets nach BauNVO ist nicht möglich.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist die zu überplanende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Die erforderliche Änderung zu „Grünfläche“ ist seit 25.11.2016 rechtswirksam.

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

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grund- bzw. Flurstücke 9519, 9520, 9521, 9521/1 (Weg), 9522, 9523, 9524 und 9525.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen

- die Fläche der ehemaligen Gärtnerei mit mehreren Gewächs- und Folienhäusern sowie einem Nebengebäude mit Arbeits- und Wirtschaftsraum, Büro und Heizraum und der zugehörigen Freilandfläche,
- eine Obstbaumwiese im Süden des Planbereichs,
- eine Ackerfläche in Richtung Osten am Herdweg
- sowie den öffentlichen Feldweg 9521/1 im Eingangsbereich der Gärtnerei.

Die bebaute Fläche umfasst ca. 3.700 m².

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt im Außenbereich am Fuße des Martinberges und wird über die L 370 und den Herdweg (Flst.Nr. 11470/1) erreicht. Das Gelände weist eine geringe Neigung nach Nordwesten auf.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen mit Ackerflächen und Obstbaumwiesen. In südlicher Richtung im weiteren Verlauf des Herdwegs gelangt man in das Wochenendhausgebiet "Martinsberg".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rammert“ (Geschlossenes Keuperwaldgebiet; ein Gegenstück zum Schönbuch) an.

Das Vorhaben zur geplanten Umnutzung verändert das Landschaftsbild nicht nachteilig und wird dem sensiblen Standort gerecht.

4.2 Natura2000-Gebiete

In der näheren Umgebung befinden sich das Vogelschutzgebiet "Mittlerer Rammert" und das FFH-Gebiet "Rammert". Es sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die beiden Schutzgebiete zu erwarten.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst.Nr. 9519, 9521, 9522, 9523, 9524, 9525 befinden sich im Eigentum oder in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

Das Flurstück 9520 (Teil der Bürgergärten) befindet sich im Privateigentum und kann plangemäß genutzt werden, wenn die Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger hergestellt ist. Der Feldweg 9521/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar und wird vom Vorhabenträger erworben (Gegenstand des Durchführungsvertrages).

5. Verfahrensart

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt sowie ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

6. Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans

6.1 Umweltprüfung

Im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient dazu, Wirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die von den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen auf die Umwelt ausgehen; die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gärtnerei Anima" (HPC AG Rottenburg am Neckar) umfasst neben den o.g. Inhalten auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung. Im Ergebnis ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen werden. Im Plangebiet selbst werden nur geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen; daher kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung sogar eine deutliche Aufwertung erreicht werden.

7. Ziele und Zwecke der Planung

7.1 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist über einen asphaltierten Feldweg (Herdweg) an die Umgehungsstraße L 370 angebunden. Diese Zufahrt diene auch der Erschließung der früheren Gärtnerei Nesch und hat sich bisher als ausreichend für den Begegnungsverkehr von Pkw erwiesen. Im Hinblick auf den geplanten Bundesstraßenausbau B 28neu und den entsprechenden Rückgang der verkehrlichen Bedeutung der alten L 370 wird auch die Einmündungssituation des Herdwegs mittel- und langfristig nicht als Problem gesehen.

Im Zuge des Vorhabens ist nicht mit einer wesentlichen Verkehrssteigerung zu rechnen. Die Mitarbeiter im Inklusionsangebot werden mit Kleinbussen der sozialen Einrichtungen gebracht und abgeholt; mit dem Pkw kommen hauptsächlich Kunden (wie bisher) und zusätzlich lediglich die Pächter der 16 Bürgergärten (erwartungsgemäß vor allem am Wochenende; die Pflege der Gärten bei Abwesenheit wird durch den Gärtnereibetrieb sichergestellt).

Die Einrichtung einer Ausweichbucht vor der Scheune am Herdweg außerhalb des Geltungsbereiches wird von der Stadt Rottenburg am Neckar bedarfsabhängig hergestellt. Die benötigte Fläche ist als Teil des Herdwegs (Flst.Nr. 11470/1) im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar und wird derzeit tlw. als Schotterfläche zum Abstellen landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt. Die Herstellung einer ca. 20 m langen asphaltierten Ausweichstelle für drei Pkw ist somit problemlos möglich.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher werden im Plangebiet auf den privaten Grünflächen zwischen der Gärtnerei und den Bürgergärten entlang des Zufahrtsweges Flst.Nr. 9521/1 angeordnet. Insgesamt sind hier 25 Stellplätze, davon 6 behindertengerechte, vorgesehen. Weitere ca. 16 Stellplätze, die im Einzelfall z.B. im Rahmen von saisonalen Veranstaltungen ("Tag der offenen Tür") benötigt werden, sind am Rand des Hundetrainingsgeländes am Steinernen Brückenweg Nr. 15 temporär möglich.

Der Stellplatzbedarf wird wie folgt abgeleitet:

1. Bauabschnitt

1.1	Gärtnerei und Berufsausbildung	ein Gärtner und eine Hilfskraft	2 St
1.2	Gärtnerei Ladengeschäft	eine Verkaufskraft, Kunden	3 St
1.3		Beschäftigte Inklusion und Wiedereingliederung	1 St (Kleinbus)
1.4	"Grünes Klassenzimmer"	Schülerkleingruppe mit Begleitung	1 St (Kleinbus vgl. 1.3)
2.1	Bürgergärten	ca. 16 vermietete Gärten	5 St
2.2	Stall und Begegnung	ein Tierpfleger + Therapeut/Patient (stundenweise)	2 St
3.1	Büro / Verwaltung	ergänzende Funktion, keine weiteren Mitarbeiter vorgesehen	1 St
3.2	Küche und Aufenthaltsraum, Sanitär	ergänzende Funktion, keine weiteren Mitarbeiter vorgesehen	
3.3	Förder- und Begleitungsgruppe	zwei Angestellte vom Freundeskreis	2 St
3.4	Hofbereich	Ausstellungsfläche/Außenverkauf	3 St
3.5	Betriebswohnhaus	1 Wohnung	2 St

2. Bauabschnitt

4.1	Stall	ergänzende Funktion, keine weiteren Mitarbeiter vorgesehen	-
-----	-------	--	---

3. Bauabschnitt

5.1	Erweiterung Therapie	ein Mitarbeiter	1 St
-----	----------------------	-----------------	------

Summe			23 St
--------------	--	--	--------------

Der Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzergruppen überschneidet sich zeitlich; am Wochenende oder nach Feierabend werden die Stellplätze voraussichtlich von den Gartenpächtern genutzt; dann findet aber keine Therapie oder Ausbildung mehr statt.

Versorgung:

Der Betrieb wird über eine Freileitung mit Strom versorgt.

Auf dem Gelände befindet sich der ehemalige Betriebsbrunnen der Gärtnerei Nesch. Dieser ca. 60 m tiefe Muschelkalkbrunnen soll zur Wasserversorgung des Plangebiets genutzt werden, da keine Trinkwasserleitung vorhanden ist. Die Entnahme von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Gärtnerei Nesch verfügte über eine Entnahmeerlaubnis zu Gießzwecken.

Der Brunnen wird bei Bedarf an eine entsprechende Filteranlage angeschlossen, um dauerhaft die Trinkwasserqualität abzusichern. Es ist nicht zu erwarten, dass die Kapazität dieses tiefen Brunnens nicht für die Versorgung des Vorhabens ausreicht.

Entsorgung:

Das Plangebiet verfügt über keinen Abwasseranschluss. Das künftig anfallende Schmutzwasser soll in einer geschlossenen Grube mit rund 30 m³ Fassungsvermögen gesammelt werden. Die Überwachung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Rottenburg.

Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück (Sammlung über Zisternen) und wird für die WC-Spülung, Bewässerung und die Tierhaltung verwendet; überschüssiges Regenwasser wird auf dem Grundstück über einen Wasserlauf in einen Teich geleitet, wo das Wasser verdunsten bzw. versickern kann.

7.2 Planungskonzeption und Bauabschnitte

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Planungskonzeption ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Am Standort der ehemaligen Gärtnerei Nesch soll ein Ort der Begegnung für Mensch, Tier und Natur in mehreren (Bau-)Abschnitten entstehen:

1. Bauabschnitt

Ziel ist die Weiterführung des bestehenden Gewächshauses und des Ladengeschäfts (Flst.Nr. 9522). Bisherige Betriebsabläufe sollen auf eine Bewirtschaftung in der Ausrichtung Permakultur und geschlossene Ökologiekreisläufe umgestellt werden. Vor der Gärtnerei entstehen ca. 10 Stellplätze, davon 5 behindertengerechte.

Im östlichen Teil des Geländes entstehen auf den Flst.Nr. 9519, 9520, 9521 Bürgergärten, in denen das Prinzip der Permakultur vermittelt wird, indem Parzellen für den Gemüseanbau saisonweise verpachtet werden. Benötigte Werkzeuge und Materialien werden in zwei Schuppen im Bereich der Bürgergärten (Flst.Nr. 9521) bereitgestellt. Insgesamt ist die Aufteilung in ca. 16 Pachtgärten, einen Schulgarten und einen Versuchs- bzw. Vorführgarten geplant.

Das vorhandene südlichste Folienhaus (Flst.Nr. 9524) wird teilweise zu einer wettergeschützten Begegnungsmöglichkeit für Mensch und Tier (z.B. auch tiergestützte Therapie und Schulungen) umgebaut. Es wird ein Stroh- und Heulagerplatz integriert und ein Innenstall für Ziegen geschaffen. Im Freien entsteht ein großzügiger Laufbereich mit Zugang zur Weidefläche. Westlich der Gewächshäuser (Flst.Nr. 9522) entsteht eine Dunglege.

Gegenüber der Gärtnerei vor den Bürgergärten können noch einmal rund 15 Parkplätze für Pächter, Kunden und Mitarbeiter angeordnet werden.

In rückbaufähigen Gebäudemodulen im Hofbereich finden die zugehörigen Personal- und Verwaltungseinrichtungen (ca. 200 m²) Platz. Dazu gehören Büro, Sanitärräume und ein Technikraum. Eine Küche und ein Aufenthaltsraum dienen der Versorgung des berufsbildenden Bereichs; am Wochenende auch für kleinere Veranstaltungen. Angegliedert wird ein Bereich für Förder- und Betreuungsgruppen (ca. 150 m²).

Westlich des Stallgebäudes im Bereich des ehemaligen Folienhauses soll ein Betriebs-Wohnhaus für die Betreiberfamilie bzw. Aufsichtspersonen (Tierhaltung) angegliedert werden.

Die Hoffläche (Flst.Nr. 9523) zwischen dem Gewächshaus im Norden und den Verwaltungsmodulen im Süden dient als Gemeinschaftsfläche aller Bereiche, als Erweiterungsfläche der Außenverkaufsfläche sowie als Ausstellungsfläche für Projektangebote. Durch den Innenhof wird ein Wasserlauf geführt, der im westlichen Gärtneriegelände in einen Teich mündet. Im Anschluss an den Hofbereich sollen in Richtung Westen Lehrgärten und ein Kleintierbereich angelegt werden.

Im Westen, Süden und Osten des Geländes verbleiben Grünbereiche: Ziel ist die Verbesserung der ökologischen Vielfalt: Beweidung ohne den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Erhalt des Streuobstbestandes, Blühstreifen zwischen den Parzellen der Bürgergärten.

Haustechnik: Ersatz der Ölheizung durch regeneratives Energiekonzept

2. Bauabschnitt

Westlich des Gewächshauses auf Flst.Nr. 9522 entsteht eine zusätzliche Stallung, die zur Unterbringung von kleineren Nutztieren gedacht ist.

3. Bauabschnitt

Zwischen Gewächshaus und dem Stallgebäude im Süden besteht die Möglichkeit, weitere Gebäudemodule für Therapieeinrichtungen (ca. 100 m²) unterzubringen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Private Grünflächen

Da man in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht auf den Festsetzungskatalog nach § 9 Baugesetzbuch festgelegt ist, wird hier aufgrund der übergeordneten Freiraumfestlegungen im Regionalplan (insbesondere aufgrund des regionalen Grünzugs) keine Gebietsart festgesetzt.

Die Gärtnerei Anima und ihre Freiflächen werden als unterschiedliche private Grünflächen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen detailliert geregelt, um zu gewährleisten, dass das Vorhaben mit dem regionalen Grünzug verträglich ist.

Damit soll die vom Betreiber konzipierte Nutzung (siehe beiliegende Planungskonzeption) planungsrechtlich ermöglicht und gleichzeitig der sensiblen Lage in der freien Landschaft entsprochen werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Gärtnerei Anima konzentriert sich auf den Gebäudebestand; ergänzende Gebäude werden rückbaufähig im Umgriff der bestehenden, bebauten/versiegelten Gärtnereifläche errichtet. Die Bestandshöhen der vorhandenen Betriebsgebäude bleiben erhalten.

Gärtnerei Anima

Der Kernbereich des Projektes mit Gärtnereibetrieb, Tierhaltung und Betriebswohnhaus und zugehörigen Personal-, Verwaltungs- und Betreuungseinrichtungen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung, bzw. A.7.2) wird als private Grünfläche "Gärtnerei Anima" festgesetzt. Zulässig sind die bestehenden Gewächshäuser einschließlich Verkauf und Technik, befestigte Hofflächen, Stellplätze sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung.

Am Gärtnereistandort im Außenbereich konnte keine privilegierte Nutzung gemäß § 35 BauGB als Folgenutzung realisiert werden. Das jetzige Vorhaben ist keine rein erwerbsgartenbauliche Nutzung mehr, insbesondere die Einrichtungen zur Tierhaltung, das Betriebswohnhaus und die Therapieangebote wären ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig.

Zur Vermeidung der Verfestigung nicht privilegierter Nutzungen am Standort sind die zulässigen, die Gärtnereihauptnutzung ergänzenden Einrichtungen detailliert festgesetzt und nur im Rahmen des Gesamtprojektes Anima möglich; d.h. eine Betriebsaufgabe betrifft auch Tierhaltung, Wohnen und Therapie; die entsprechenden Gebäude sind zurückzubauen (Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages).

Neue Gebäude sind rückbaufähig auszuführen. Von Seiten der Vorhabenträgerin sind derzeit modulartige Gebäude wie beispielsweise die "Plejado-Module" mit einem Außenmaß von 7x7 m und einer lichten Höhe von 2,75 m angedacht. Für Sanitäreinrichtung und Küche werden Wasser- und Abwassereinrichtungen vorinstalliert, ebenso die Stromversorgung.

Eine Rückbauverpflichtung für die neu errichteten Gebäude und Nebenanlagen ist Teil der Baugenehmigung bzw. wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Freigehege

Die vorhandene Obstbaumwiese wird als Koppel im Anschluss an das Stallgebäude genutzt. Die Obstbäume sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Es werden entsprechende Vorgaben aus dem Umweltbericht zu Pflege- und Schutzmaßnahmen des Grünlandes übernommen.

Garten

Die Freifläche im Westen des Geltungsbereiches umfasst einen Kleingartenbereich, Gartenflächen als Wiesen und den Privatgarten am Betriebswohnhaus. Der Wasserlauf endet hier in einem Teich, der als Biotop anzulegen ist.

Die vorhandene Hecke aus standortfremden Gehölzen ist zu erhalten und nach und nach durch einheimische, standortgerechte kleinere Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

Zur Unterbringung von Gartenwerkzeug sind Geschirrhütten zulässig.

Bürgergärten

Die private Grünfläche dient der Unterbringung von ca. 18 Gartenparzellen zur saisonalen Verpachtung und als Schau- und Lehrgärten.

8.2 Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich sind die erforderlichen ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen zulässig. Die genaue Ausgestaltung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

8.3 Verkehrsflächen

Der öffentliche Wirtschaftsweg Flst.Nr. 9521/1 zwischen Gärtnerei und Bürgergärten wird über die Katastergrenze hinaus verbreitert und tlw. im südlichen und nördlichen Kurvenbereich aufgeweitet, um die Umfahrt auch größerer Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug) problemlos zu ermöglichen. Bereits heute liegt der unbefestigte Weg als Zufahrt zur Gärtnerei nicht genau innerhalb der Katastergrenzen (siehe auch Bestandsplan Biotoptypen im Umweltbericht). Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden als private Verkehrsflächen festgesetzt; der Wirtschaftsweg Flst.Nr. 9521/1 wird vom Vorhabenträger erworben.

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

Die sich aus der vorgesehenen Planung ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden 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.

8.5 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Anpflanzungen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

8.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der schützenswerte Vegetationsbestand im Geltungsbereich (z.B. Obstbäume, Hecken) wird entsprechend Umweltbericht zur Erhaltung festgesetzt.

8.7 Gestaltungsvorschriften

Es werden Vorschriften zu den Einfriedigungen gemacht, einerseits um das Vorhaben in die Umgebung einzubinden und andererseits um die Interessen der Betreiber (Sicherheit und Privatheit) im Vorhabenbereich umzusetzen. Folgendes ist vorgesehen:

- Der momentan um die Grundstücke 9522, 9523 und 9524 bestehende Maschen- drahtzaun soll erhalten und ausgebessert werden.
- Um den „befestigten Laufbereich“ im Süden (Flst. 9524) soll ein Holzzaun mit Türen errichtet werden.
- Um das Flurstück 9525 („Freigehege für Tiere“) soll ein elektrischer Zaun (Holzpflocke mit elektrischem Draht) errichtet werden.
- Der Privatgarten am Betriebswohnhaus soll eingefriedet werden.

8.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und genutzt und bleibt somit im natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Überschüssiges Regenwasser wird einem Teich zugeleitet, wo es verdunsten bzw. versickern kann.

9. 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 %

10. Planungs- und Erschließungskosten

Zwischen der gGmbH Anima und der Stadt Rottenburg am Neckar wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner und die Kostenübernahme geregelt werden. Dies betrifft auch die Folgekosten der Planung.

Rottenburg am Neckar, den 18.12.2015

gez. S. Hanisch

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

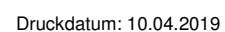
gez. A. Garthe

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

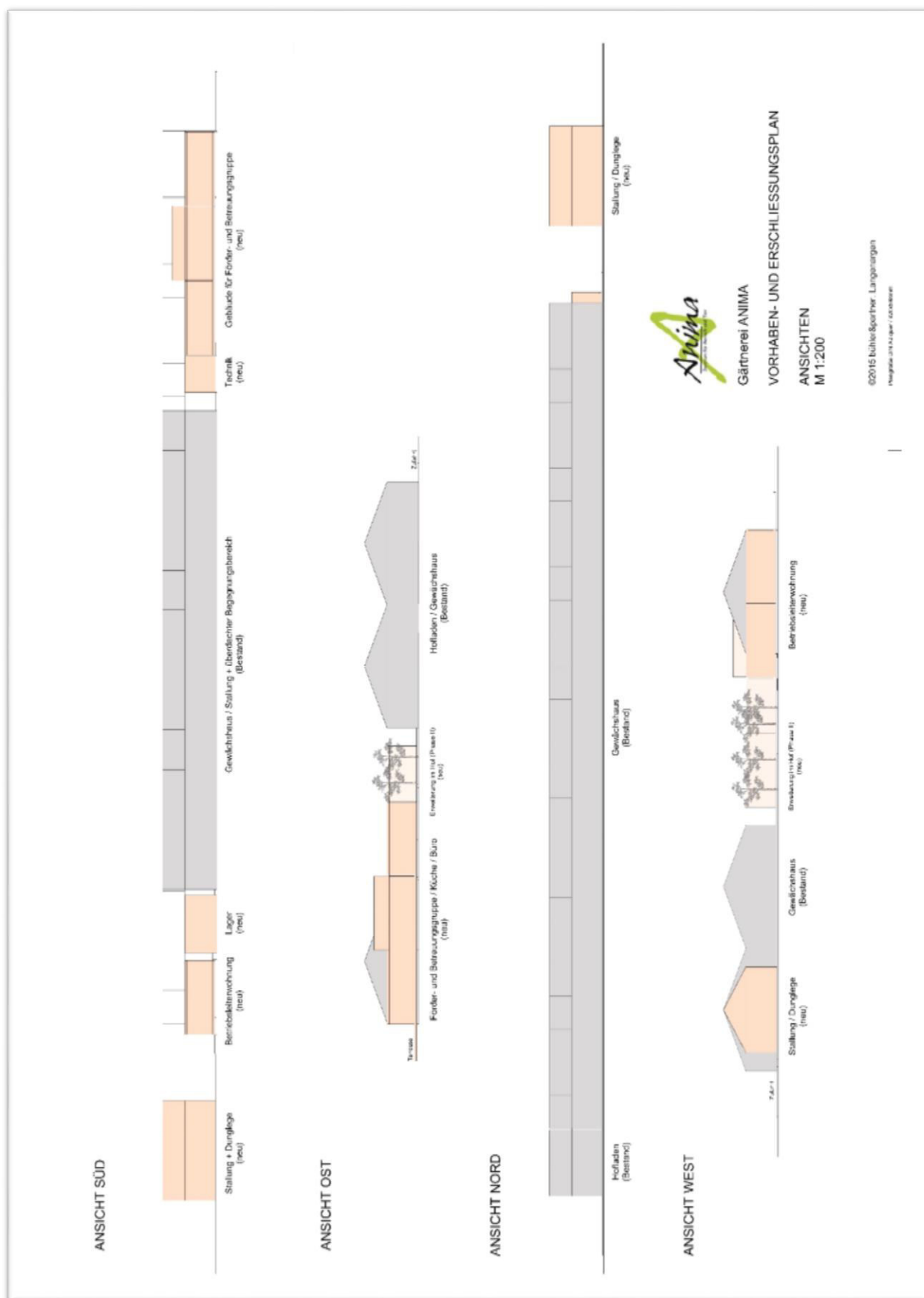
Teil II Umweltbericht

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gärtnerei Anima",
HPC AG Rottenburg a.N. (gesondert beigelegt)

Lageplan



Ansichten



Vorhabenbeschreibung



A. Projektinhalt

I. Anima – Vision und Konzept

II. Lage und Standort des Projektes Anima

B. Umsetzung

I. Gründen der Anima gGmbH

II. Bauabschnitte und Bausteine

- 1) Bürgergärten Mit-Mach Aktionen der Umgebungsgestaltung
- 2) Förder- und Betreuungsgruppe
- 3) Gärtnerei / Hofladen
- 4) Tiere
- 5) Therapie
- 6) Zusammenfassung

III. ANIMA – Fördergemeinschaft

- 1) Ziele der Gemeinschaft laut Satzung
- 2) Leitsätze
- 3) Kontaktadressen

C. Vorhabenbeschreibung

- 1) Projektstart: Bürgergärten
- 2) 1. Bauabschnitt:
 - Gärtnerei
 - Stellplätze
 - Lager/Werkzeug, Stall und überdachter Begegnungsbereich
 - Tagesbetreuung, Büro, Sprechstunde, Betriebs-Wohnhaus
 - Hofbereich
- 3) 2. Bauabschnitt:
 - Erweiterung Offen-Stall (kleinere Nutztiere)
- 4) 3. Bauabschnitt:
 - Erweiterung Therapie
- 5) Grünflächen
- 6) Ver- und Entsorgung

A. Projektinhalt

I. Anima – Vision und Konzept

Anima ist ein Raum, in dem sich Mensch, Tier und Natur nachhaltig, auf ganz vielfältige und unterschiedliche Weise begegnen



Wir schaffen Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung



Wir arbeiten pädagogisch und therapeutisch mit Menschen und Tieren



Wir entwickeln Bildungsangebote, sich selbst und die eigenen Stärken auszuprobieren und (er)kennen zu lernen.

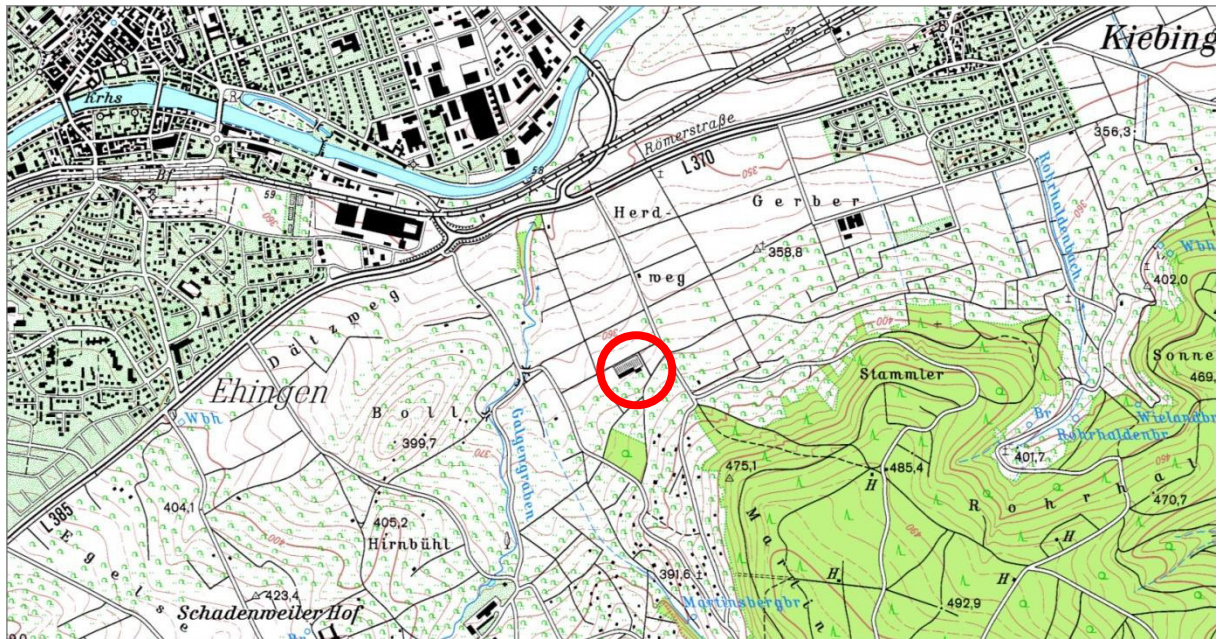
Anima gibt Menschen die Möglichkeit, mit Tieren und Natur auf außergewöhnliche Weise vermehrt in Kontakt zu treten.



Mit der Umgestaltung und Weiternutzung einer alten Traditionsgärtnerei greift Anima vorhandene Strukturen auf und gibt ihnen einen neuen Sinn.

II. Lage und Standort des Projektes Anima

Das Projekt Anima ist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Nesch, In der Wette 1 in 72108 Rottenburg am Neckar geplant.



Die vorhandenen Baulichkeiten lassen sich den folgenden Bildern entnehmen:





Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West

B. Umsetzung

I. Anima gGmbH



Andrea Heckner
Initiatorin



Rolf Seeger



Mirko Barth

Jutta Lubik
Alfred Lubik

Darüber hinaus mit freundlicher Unterstützung **der Fördergemeinschaft Anima e.V.**

II. Bauabschnitte und Bausteine

- Als Basis wird die Gärtnerei Nesch mit einem Grundstück von 10.000 qm Fläche erworben und von bisher konventionellem Gartenbau auf ökologischen Anbau und wo möglich auf Permakultur umgestellt. Der Ankauf findet mit Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt. Parallel wird das Projekt Umgebungsgestaltung für die „Bürgergärten“ initiiert und die vorhandenen Foliengewächshäuser werden in Stallunterkünfte umgebaut. Auf dem gesamten Gelände entstehen Lehrpfade und Biotope für Lehrveranstaltungen.
- In der nächsten Stufe werden die baulichen Erweiterungen durchgeführt. Der Innenhofbereich verbindet die Gebäudeelemente, dient zusätzlich als Außenverkaufsfläche für den Hofladen und kann auch für diverse Projektangebote genutzt werden.

- In der letzten Stufe wird dann das Gesamtkonzept durch Ausbau der Stallungen mit den Bereichen tiergestützte Therapie und Unterbringung von Tieren in Not erweitert und damit das bestehende Angebot ausgebaut.

1) Bürgergärten Mit-Mach Aktionen der Umgebungsgestaltung

Das Projekt „Bürgergärten“ vermittelt Theorie und Praxis im Gemüseanbau nach der Philosophie der Permakultur. Auf einem neben der Gärtnerei gelegenen Gelände werden Parzellen an interessierte Familien verpachtet, die dort unter Anleitung ihr eigenes Obst und Gemüse anbauen und ernten können. Die dafür geeigneten Pflanzensetzlinge werden in Bio Qualität, ebenfalls in der Gärtnerei angezogen und verkauft.

2) Förder- und Betreuungsgruppe

In Zusammenarbeit mit dem Freundeskreis Mensch e.V. Gomaringen wird ein Angebot für Menschen mit schwerer Behinderung bei uns Platz finden.

Für ca. 6 Personen wird eine Betreuungsmöglichkeit geschaffen, die Arbeitsangebote bereithält, die auch für Menschen mit stärkeren Einschränkungen bewältigt werden können. Die Nähe zu Natur und den Tieren bietet optimale Förderungsmöglichkeiten sowie eine gleichzeitige Integration. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit sollen sie in den Arbeitsprozess der Gärtnerei eingebunden werden.

3) Gärtnerei / Hofladen

Umstellung einer klassischen Zierpflanzengärtnerei zu einer Lehrgarten Gärtnerei. Herstellung eigener Bio-Produkte mit dem Ziel einer Demeter Qualifikation. Das Warenangebot wird durch nicht selbstproduzierte Produkte aus regionalem Anbau ergänzt, die diesen Ansprüchen genügen.

4) Tiere

In den umgebauten Stallungen können Tiere ein liebevolles Zuhause finden.

Untergebracht werden sogenannte Nutztiere. Durch das Kennenlernen und die Möglichkeit eine empathische Beziehung aufzubauen, entwickelt sich ein Umdenken im Umgang mit Nutztieren. Die Stallplätze werden über den Förderverein finanziert. Es werden Tiere in Not angenommen.

Geeignete Tiere werden gleichzeitig als therapeutische Helfer eingesetzt.

Öffentlichen Zugang zu den Tieren gibt es nicht.

Es geht uns um nachhaltige Beziehungserfahrungen auch und ganz besonders mit sogenannten Nutztieren. Wir sind ein Ort der Begegnung, mit pädagogischer Anleitung entstehen Kontaktangebote mit den Tieren.

5) Therapie

Durch die Vermietung der Räumlichkeiten und Angebot von eigenen Therapien wird um den Betrieb ein Netzwerk aus Therapie- und Bildungsangeboten etabliert. Anima stellt dabei die Plattform für freiberufliche Kooperationspartner zur Verfügung. Dies sind Therapeuten, die sich auf Sprachförderung, Burn-out und Familientherapie spezialisiert haben und das Konzept von ANIMA in ihre Therapie integrieren möchten.

Im direkten Kontakt zu Natur, zu Pflanzen und Tieren, ist es auf besondere Art und Weise möglich, wieder in Kontakt mit sich selbst zu kommen. Über das Sehen, Riechen und auch Spüren, wird die sinnliche Wahrnehmung angesprochen. Dabei kann man sich erholen und sich im wahrsten Sinne des Wortes wieder „erden“. Ziel dabei ist, wieder fähig zu werden, sich selbst besser wahrzunehmen, Körpersignale erkennen lernen und sich selbst besser helfen zu können, bevor es zu einer Krise

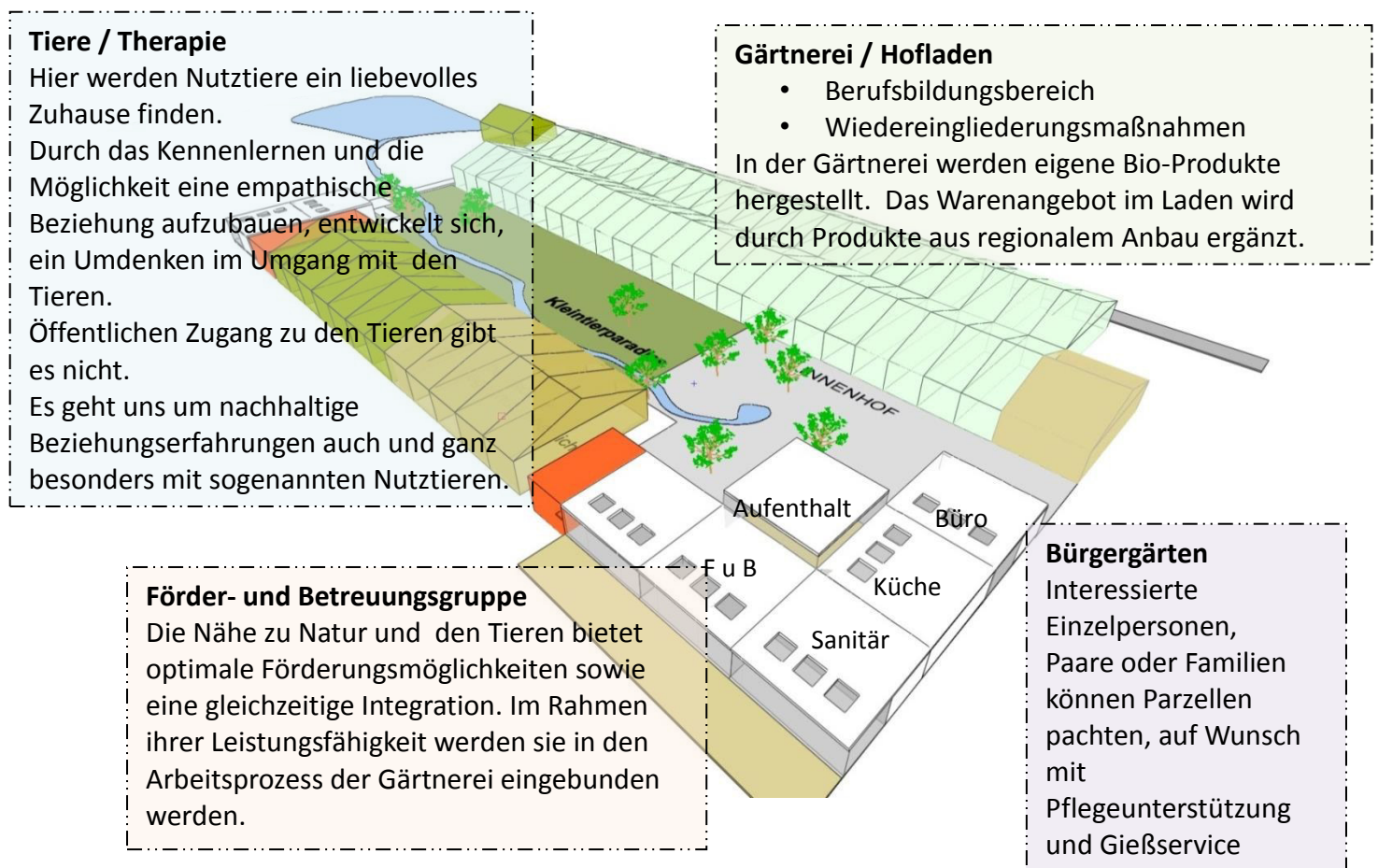
kommt. Gleiches geschieht bei der Arbeit mit den Tieren. Sie geben neue Impulse in der Selbstwahrnehmung, Tiere helfen mit ihrer Anwesenheit zu beruhigen und zu entspannen. Dadurch gelingt es besser mit belastenden Situationen im Alltag umzugehen. In unseren Angeboten finden Menschen das für Sie beste Werkzeug zur Selbsthilfe oder zur vorbeugenden Gesundheitsfürsorge.

6) Zusammenfassung

Der reflektierte Umgang mit Natur und Tier ist zentraler Bestandteil wie auch - und vor allem - die Integration von Menschen mit Behinderung.

Wir arbeiten mit dem Freundeskreis Mensch e.V. um Menschen mit Behinderung die Möglichkeit zu bieten, sich für einen Arbeitsplatz auf dem ersten Arbeitsmarkt qualifizieren zu können. In Ausbildungs- und Erprobungszeiten haben sie die Möglichkeit, die Kompetenz zu erwerben, um den Anforderungen eines Arbeitsplatzes auf dem ersten Arbeitsmarkt standhalten zu können. Der Gärtnereibereich, Gemüseanbau, Hofladen, Tier- und Hofpflege, sowie Verwaltungsaufgaben bieten dafür eine hervorragende Plattform.

Anima auf einen Blick



III. ANIMA – Fördergemeinschaft

Im Spätjahr 2014 hat sich eine ANIMA – Fördergemeinschaft gebildet, die demnächst als eingetragener Verein dieses Projekt aktiv unterstützen wird. Der Vorsitzende, Rolf Seeger, präsentierte die Ziele und Zwecke des Vereins bereits im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 22.10.2014.

1) Ziele der Gemeinschaft laut Satzung

- Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.
- Zweck des Vereins ist die Förderung des gemeinnützigen Projekts ANIMA in Rottenburg am Neckar, Wette 1
- Der Satzungszweck wird insbesondere verwirklicht durch die Beschaffung von Mitteln durch Beiträge, Spenden, Patenschaften für Tierschutztiere, sowie durch Veranstaltungen, der der ideellen Werbung für den geförderten Zweck dienen und der aktiven Mitarbeit der Mitglieder im Projekt ANIMA.“

Derzeit haben sich bereits über 25 Persönlichkeiten aus der Region, die von diesem Konzept überzeugt sind, schriftlich verpflichtet, dieses innovative Projekt aktiv zu unterstützen. Die Mitglieder sind überzeugt, dass sowohl die Familien und die Menschen der Stadt Rottenburg am Neckar und der Region, sowie die wunderbare Gegend selbst von diesem Projekt profitieren.



2) Leitsätze

- ANIMA wird eine innovative, kreative Variante einer umweltbewussten Lebenseinstellung initiieren, die vor Ort konkrete Praxismöglichkeiten im achtsamen Umgang zwischen Mensch und Tieren und der Natur ermöglicht.
- ANIMA bietet nicht nur für Kinder, Mütter, Väter, Familien und Ältere partnerschaftliche Projekte an wie Bürgergärten oder im Umgang mit Tieren, sondern bezieht bewusst Inklusionselemente mit ein: Behinderte werden beteiligt und gefördert mit kompetenten Partnern wie dem Freundeskreis Mensch.
- ANIMA ist mehr als eine Einrichtung, sondern will auch eine Bewegung initiieren, die sich den Prinzipien der Permakultur, also der Bewahrung der Schöpfung verpflichtet weiß und sie praktizieren und weitergeben möchte.
- ANIMA unter dem Martinsberg in Rottenburg entwickelt einen idealen Lernort, um die Entwicklung nachhaltiger Beziehungen zwischen Menschen und Tieren und Umwelt einzuüben, unterstützt von sozialpädagogischen und freizeitpädagogischen Maßnahmen.
- ANIMA kooperiert mit fachlich kompetenten ökologischen und sozialen Einrichtungen der Region, sowie Fachleuten aus Behörden, Bildungseinrichtungen und ökologisch orientierten Unternehmen.
- ANIMA passt mit seinem Konzept in hervorragender Weise zum Profil einer Fairtrade-Stadt wie Rottenburg, fördert diese Prinzipien mit ökologischen, lernorientierten Programmen und leistet so einen wichtigen Beitrag zu den Prinzipien einer Fairtrade-Stadt. Dies trägt auch zur überregionalen Bedeutung bei, so zum Beispiel mit einem Angebot von erlesenen Natur- und Klosterprodukten.

- ANIMA wird aktiv unterstützt von der ANIMA – Fördergemeinschaft, deren Mitglieder ideell, aktiv und finanziell sich an der Entwicklung von ANIMA beteiligen.

3) Kontaktadressen

Anima gGmbH
Andrea Heckner
Römerstraße 5
72108 Rottenburg
Tel.-Nr.: 0178 88 88 708
E-Mail: hecknerandrea@web.de

Fördergemeinschaft Anima e.V.
Rolf Seeger
Kleiststraße 30
72108 Rottenburg
Tel.-Nr.: 07472 / 22 51 0
E-Mail: rdseeger@web.de

C. Vorhabenbeschreibung

1) Projektstart: Bürgergärten

- Zeitrahmen: 2016
- Ort: Flurstück Nr. 9519, 9520, 9521

Das Projekt „Bürgergärten“ vermittelt in Praxis und Bildungsangeboten die Philosophie der Permakultur im Gemüseanbau. Renaturierung und Umgestaltung der ehemaligen Acker- und Brachfläche, zunächst eingeteilt in 18 Parzellen. Diese Parzellen werden für eine Saison verpachtet und tlw. zu Lehr- und Demonstrationszwecken genutzt.

Ziel ist, sich nachhaltig und auf praktische Art mit dem Thema Anbau eigener Lebensmittel auseinanderzusetzen.



Projektskizze Bürgergärten: Beispielhafte Darstellung mit Hoch-, Hügel-, Reihen-, Früh-, Schlüsselloch- oder Mandala-Beeten, Wurmfar- oder Käuterspirale etc.

2) 1. Bauabschnitt:

Gärtnerei

- Zeitrahmen: 2016
- Ort: Flurstück Nr.9522, best. Gewächshaus Nord,
- Bauliche Maßnahmen: best. Gewächshaus (Wieder-Inbetriebnahme),
Laden (ggf. kleinere Sanierung im Ausbau)
- Zielgruppe: Kunden, Menschen im Berufsbildungsbereich,
Wiedereingliederungsmaßnahmen

Planung und Ausführung von neuen Kulturwegen in der Ausrichtung Permakultur und geschlossener Ökologiekreisläufe. Umstellung vom bisherigen Zierpflanzenbetrieb auf eine Bewirtschaftung, die ganz ohne Pflanzenschutzmittel, Herbizide und Düngemittel auskommt. Pflanzung von Neuanlagen zur Kultivierung der Heilpflanzen in der angestrebten Neuausrichtung. Durch Umgestaltung der bestehenden Gärtnereiverkaufsfläche entsteht ein attraktives Ladengeschäft mit Außenverkaufsfläche und Lehrgarten.

Im ersten Bauabschnitt entsteht ein ausgelagerter Berufsbildungsbereich in Zusammenarbeit mit Freundeskreis Mensch e.V.

In Ausbildungs- und Erprobungszeiten wird die Möglichkeit geboten, Kompetenz zu erwerben, um den Anforderungen eines Arbeitsplatzes auf dem ersten Arbeitsmarkt Stand zu halten. Gärtnereibereich, Gemüseanbau, Hofladen, und -ab dem 3. Bauabschnitt- Hauswirtschaft, Tier- und Hopfpflege, sowie Verwaltungsaufgaben bieten dafür eine geeignete Plattform.

Stellplätze

- Zeitrahmen: 2016
- Ort: Flurstück Nr.9522/9523/9524 (10 Stellplätze, davon
6 Behindertenparkplätze),
Flurstück Nr.9521 (15 Stellplätze)

Stellplätze für Kunden und Angestellte, Ausführung entsprechend Bestandsituation geschottert, geteert oder als wassergebundene Decke

Lager/Werkzeug, Stall und überdachter Begegnungsbereich

- Zeitrahmen: 2016-2017
- Ort: Flurstück Nr. 9522 Dunglege
Flurstück Nr. 9524 best. Gewächshaus Süd (Stall und
überdachter Begegnungsbereich),
Flurstück Nr.9521 (Lager/Werkzeug)
- Bauliche Maßnahmen : Lager/Werkzeug: Schuppen (aus Bestand),
Stall und überdachter Begegnungsbereich:
Konstruktion des Gewächshauses

Lager/Werkzeug:

Es wird ein Schuppen aus demontierter und wiederverwendeter Konstruktion der bestehenden Substanz gebaut, in dem Material und Werkzeuge untergebracht werden können.

Es sind alle Werkzeuge und Unterstützung (wenn gewünscht und notwendig) zu erhalten, um die Parzelle fachgerecht pflegen zu können.

Stall/ und überdachter Begegnungsbereich:

Das vorhandene Foliengewächshaus wird umgestaltet, dadurch entsteht eine wettergeschützte Begegnungsmöglichkeit für tiergestützte Therapie und Schulungen.

Es wird ein Stroh- und Heulagerplatz integriert.

Zusätzlich wird ein heller, gut belüfteter Innenstall mit Liegemöglichkeit für Ziegen auf Hochebene geschaffen. Es wird einen großzügigen Laufbereich im Freien mit direktem Zugang zur Weidefläche geben. Ausbruchssicherer Auslauf. Im Kontaktbereich Zaunhöhe je nach Größe der Ziegen 0,80 m – 1,00 m, im Außenbereich mind. 1,20 m.

Tagesbetreuung, Büro, Sprechstunde, Betriebs-Wohnhaus

- Zeitrahmen: 2016-2017
- Ort: Flurstück Nr.9523 (Tagesbetreuung, Büro, Aufenthalt, Küche, Sanitär)
Flurstück Nr.9522 (Sanitär, Haustechnik)
Flurstück Nr.9523/9524 (Betriebs-Wohnhaus)
- Bauliche Maßnahmen: Tagesbetreuung ,Büro, Küche, Aufenthalt , Sanitär, Neubau Betriebs-Wohnhaus (4 Zimmer, Küche, Bad), Neuinstallation Haustechnik
- Zielgruppe: Tagesbetreuung: Menschen mit Behinderung
Küche/Aufenthalt: Verwaltung,

Tagesbetreuung:

In Zusammenarbeit mit dem Freundeskreis Mensch e.V. Gomaringen wird ein Betreuungsangebot für Menschen mit schwerer Behinderung Platz finden. Für 6 Personen wird eine Tagesbetreuungsmöglichkeit geschaffen, die Arbeitsangebote bereithält, die auch von Menschen mit stärkeren Einschränkungen bewältigt werden können. Die Nähe zu Natur und den Tieren bietet optimale Förderungsmöglichkeiten sowie eine gleichzeitige Integration. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit sollen sie in den Arbeitsprozess der Gärtnerei und Hauswirtschaft eingebunden werden.

Büro, Aufenthalt, Küche, Sanitär:

In einem zweiten Gebäudeteil finden ein Büro für die Verwaltung von Anima gGmbH und Versorgungsräume für den Berufsbildenden Bereich Platz. Sie sind Rückzugsort für Gespräche in geschütztem Rahmen und dienen der Kooperation mit kassenärztlich zugelassenen Therapeuten, die im direkten Kontakt zu Natur, zu Pflanzen und Tieren handlungsorientiert mit der Anima gGmbH arbeiten.

Aufenthaltsraum und Küche gewährleisten die Versorgung aller Klienten aus den berufsbildenden Bereichen und sind an Wochenenden für kleinere Veranstaltungen nutzbar.

Betriebs-Wohnhaus:

Aufgrund des Geschäftsmodells, insbesondere der Unterbringung der Tiere, ist es unerlässlich, dass auf dem Gelände auch am Wochenende und in den Abendstunden jemand als Ansprechpartner vor Ort ist.

Haustechnik:

Die momentane Energieversorgung für die Heizung (Ölheizung) wird ersetzt durch ein regeneratives Energiekonzept nach KfW-Standard.

Hofbereich

- Zeitrahmen: gemeinsam mit Stall und überdachtem Begegnungsbereich
- Ort: Flurstück Nr. 9523
- Bauliche Maßnahmen: Wassergebundene Decke/Holzbelag/Pflaster

Der Innenhofbereich verbindet auf harmonische Art und Weise die baulichen Gebäudeelemente und wird so zu einer Gemeinschaftsfläche aller Bereiche. Der Innenhof wird außerdem als Erweiterung der Außenverkaufsfläche und Ausstellungsfläche für Projektangebote mitgenutzt.

Am Innenhof entlang wird ein Wasserlauf angeordnet, der auf dem hinteren Gärtnerigelände in ein Biotop geführt wird. Der Wasserlauf sorgt für wohltuendes Klima im Innenhof und führt über das gesamte Gelände. Das entstehende Biotop rund um den Teich und durch das gesamte Gelände ist für weitere Angebote und Projekte im Natur und Artenschutz eine Bereicherung.

3) 2. Bauabschnitt: Erweiterung Offen-Stall (kleinere Nutztiere)

- Zeitrahmen: 2017-2019
- Ort: Flurstück Nr. 9522 (Erweiterung Offen-Stall)
- Bauliche Maßnahmen: Neubau
- Zielgruppe: Auszubildende, Familien, Betriebe, Einzelpersonen

In der letzten Stufe kann das Gesamtkonzept optional mit den Bereichen tiergestützte Therapien erweitert und das bestehende Angebot ausgebaut werden. Eine Erweiterung der Stallungen ist notwendig, um weitere Tiere aufnehmen zu können (kleinere Nutztiere).

4) 3. Bauabschnitt: Erweiterung Therapie

- Zeitrahmen: als Erweiterungsoption ab 2020
- Ort: Flurstück Nr.9523
- Bauliche Maßnahmen: Neubau
- Zielgruppe: Sprechstunde, Therapeuten und deren Klienten

Im Hofbereich zwischen Gärtnerei und Stallung besteht die Möglichkeit, das Bildungs- und Therapieangebot modulartig zu erweitern (optional).

5) Grünflächen

- Zeitrahmen: 2016
- Ort: Flurstücke Nr. 9519-9524, evtl. 9522
- Bauliche Maßnahmen: Umzäunung

Die Grünflächen stehen teilweise den Tieren als Futter- und Auslauffläche zur Verfügung und werden in das Stallkonzept als Außenfläche integriert. Beweidung ohne Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln.

Der Streuobstbestand wird erhalten, es entstehen Blühstreifen zwischen den Parzellen der Bürgergärten. Zudem entstehen kleine themenorientierte Nischen auf dem gesamten Gelände.

Ziel ist die Verbesserung der biologischen Vielfalt von Pflanzenarten und Artenreichtum im

Grünbereich. Vorwiegend im hinteren Teil der Gärtnerei sowie auf den dazugehörigen Grünflächen, die zu Projektangeboten für Schulen und Kindergärten genutzt werden. In Zusammenarbeit mit Kleingruppen aus Schulen und Kindergärten werden Praktika und Schulprojekte durchgeführt: z.B. „Freigehege-Gestaltung der Kleintiere“, Lehrgarten, Duft- und Barfußpfad, Wasserlauf und Teich, etc..

Dem Betriebs-Wohnhaus wird ein kleinerer Gartenanteil zur privaten Nutzung zugeordnet.

6) Ver- und Entsorgung

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Wasserversorgung | eigener Brunnen (Flst.Nr.9522) Wasserentnahme
Zisterne (WC-Spülung, Gießwasser, Flst.Nr.9524)
Dachflächenwasser teilweise in Zisterne,
überwiegender Anteil in Teich |
| • Gewächshaus | Öl Heizung Bestand |
| • Neubau FuB und Betriebswohnung | Stromversorgung Stadtwerke
Heizung Holzpellets oder Flüssiggastank |
| • Stromversorgung | über Grundleitung von Süden (Stadtwerke Bescheid liegt vor) |
| • Fäkalien | 30 Kubik Grube (Flst.Nr. 9523) >öffentliche Kläranlage
durch Abholung siehe Grubenordnung
Dunglege (Flst.Nr. 9522) |
| • Medienanschluss | Telefonleitung (Hochleitung im Norden) |

Rottenburg am Neckar, den 16.10.2014/04.02.2015/13.01.2016

Andrea Heckner, Vorhabenträgerin
Ulrich Plathe, Architekt

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2140455	Gesamt: 3	16.10.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“,
Rottenburg am Neckar**

Begründung Teil II: Umweltbericht

Auftraggeber **Ulrich Plathe, Freier Architekt**

Anzahl der Seiten: 21
Anlagen: 3

INHALT:

Seite

1	Einleitung.....	4
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets	4
1.2	Art der geplanten Bebauung und Nutzung	5
1.3	Flächenbilanz	7
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	7
1.4.1	Fachgesetze.....	7
1.4.2	Fachplanungen	8
1.4.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte	8
1.4.4	Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Habitatpotenzialanalyse).....	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen.....	9
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	9
2.1.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
2.1.3	Schutzgut Boden.....	12
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	14
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
2.1.8	Energienutzung	15
2.1.9	Wechselwirkungen	15
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	16
2.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden	16
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	17
2.3.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	18
2.3.4	Weitere Hinweise	19
2.4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	19
2.5	Zusätzliche Angaben	20
2.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	20
2.5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	20
2.5.3	Zusammenfassung.....	21

ABBILDUNGEN: **Seite**

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Anima-Strukturplan, Stand 08.08.2014	6

TABELLEN:

Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet „Gärtnerei Anima“	7
Tabelle 2: Biotoptypen nach LUBW im Plangebiet (Ausgangslage)	11
Tabelle 3: Bodenfunktionen und deren Bedeutung im Naturhaushalt	12

ANHANG:

- 1 Pflanzhinweise
- 2 Literaturverzeichnis

ANLAGEN:

- 1 Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 1.000
- 2 Planung Biotoptypen, Maßstab 1 : 1.000
- 3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

1 Einleitung

Die ehemalige Traditionsgärtnerei Nesch soll zukünftig nach den Prinzipien der Permakultur weiter genutzt werden. In diesem Zusammenhang sind die Umstellung der klassischen Zierpflanzengärtnerei zu einer Lehrgarten-Gärtnerei mit Hofladen nach dem Konzept der Permakultur, die Anlage von Bürgergärten sowie Tierhaltung in kleinerem Umfang geplant. Für das Gärtnereigelände liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Daher werden der bisherige Bestand sowie die vorgesehene Umnutzung bzw. Erweiterung planungsrechtlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Im Bauleitplanverfahren sind u. a. auch die Belange der Umwelt zu berücksichtigen. Dazu wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Gesetzliche Grundlage der Umweltprüfung bilden die §§ 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) [1]. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dokumentiert. Inhaltliche Schwerpunkte und Gliederung der Umweltprüfung sind in der Anlage zu § 2 BauGB aufgeführt.

Grundlage des Umweltberichts ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ der Stadt Rottenburg a. N. [19] sowie Angaben des Vorhabenträgers. Die im Weiteren verwendeten Unterlagen sind an den jeweiligen Stellen zitiert und im Literatur- und Quellenverzeichnis angegeben.

1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Nesch liegt südlich des Stadtgebiets von Rottenburg am Neckar, zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldgebiet Rammert (s. Abbildung 1). Es umfasst eine Fläche von ca. 1,86 ha. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

- das eigentliche Gärtnereigelände mit entsprechendem Gebäudebestand (Flst.-Nrn. 9522, 9523 und 9524),
- im Süden daran angrenzend eine Baumwiese (Flst.-Nr. 9525),
- im Osten derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst.-Nrn. 9519, 9520, Teil von 9521) bzw. den ehemaligen Park- und Lagerplatz der Gärtnerei (westlicher Teil von Flst.-Nr. 9521),
- den zwischen Gärtnereigelände und Parkplatz in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg (Flurstück Nr. 9521/1).

Die Grenzen bilden im Norden ein teilweise nicht mehr als solcher erkennbarer Wirtschaftsweg (Flst.-Nr. 9620/1), im Osten eine der Zufahrtsstraßen zum „Martinsberg“ (Flst.-Nr. 11470/1), im Südosten ein Wirtschaftsweg (Flst.-Nr. 9352/1) sowie im Südwesten eine Obstwiese (Flst.-Nr. 9526) und im Westen ein weiterer Wirtschaftsweg (Flst.-Nr. 9588/2).

Die Umgebung ist von landwirtschaftlicher Nutzung mit einem hohen Anteil an Ackerflächen geprägt. Eingestreut dazwischen liegen die für den Landschaftsraum typischen Streuobstwiesen. Im weiteren Verlauf nach Süden beginnt das Waldgebiet des Rammerts.

Ein ausgedehntes Wegenetz ermöglicht die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, schafft Zugang zum Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ und dient unterschiedlichen Arten der Erholung. Kleinere Bachläufe (v. a. der westlich verlaufende Galgengrabenbach) und Gräben entwässern vom Rammert in Richtung Neckar.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets
(Quelle: Kartendienst der LUBW, 2014)

1.2 Art der geplanten Bebauung und Nutzung

Die ehemalige Gärtnerei Nesch in Rottenburg am Neckar soll im Zusammenhang mit einem neuen Nutzungskonzept geringfügig erweitert werden. Die Entwicklung des Geländes steht unter der Prämisse der Rücksichtnahme auf natürliche Ressourcen. Der Gebäudebestand bleibt i. W. erhalten; wertvolle Grünelemente (Obstwiese im Süden) werden ebenso 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 sich auch in der Altenbetreuung bewährt hat.

Die geplanten Baumaßnahmen gliedern sich in folgende Bereiche (s. Abbildung 2):

- Lehrgarten-Gärtnerei nach dem Konzept der Permakultur
- Anlage von Bürgergärten nach dem Konzept der Permakultur
- Umnutzung des Gebäudebestands mit Einrichtung eines Hofladens, Bereitstellung von Veranstaltungs-, Lehr- und Aufenthaltsräumen (u. a. zur Ausbildung und Betreuung von behinderten Personen)
- In geringem Umfang sind Neubauten (Wohnhaus und Stallerweiterung) geplant.

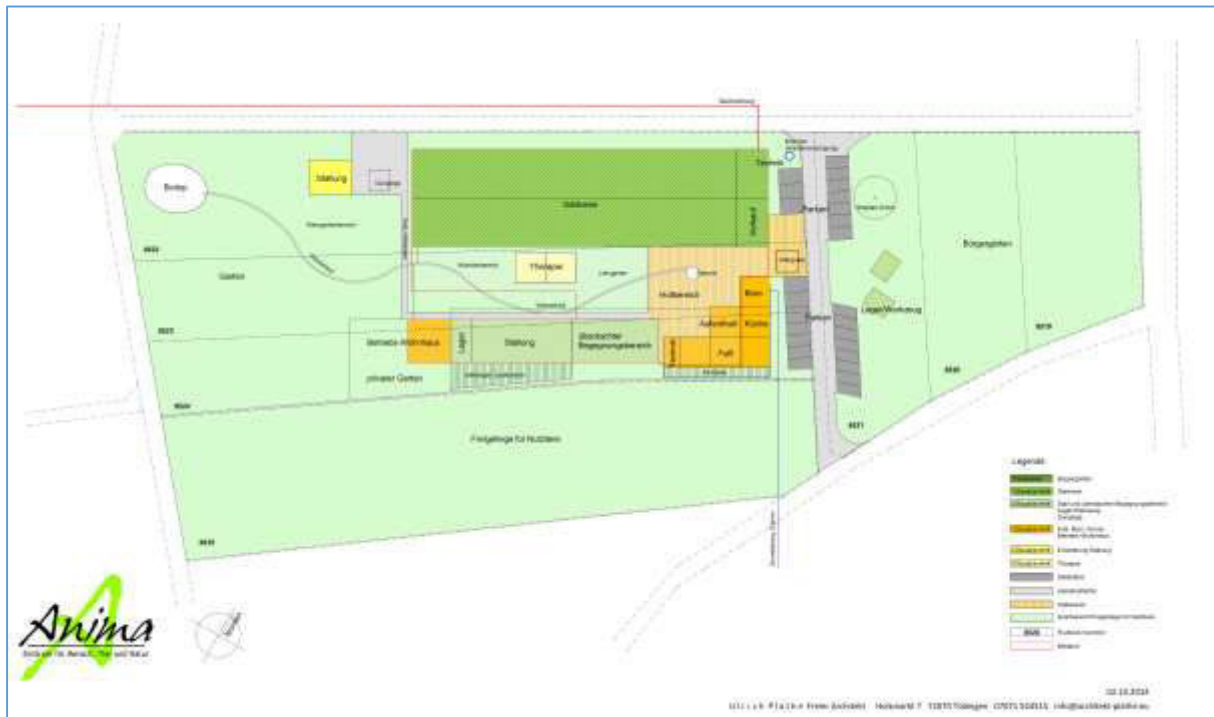


Abbildung 2: Anima-Strukturplan, Stand 02.10.2014

Der Bebauungsplan greift Bestand und vorgesehene Erweiterung auf. Er weist das Gärtnereigelände als Grünfläche aus. Die Bebauung konzentriert sich auf den Bestand. Lage und Grundfläche der zulässigen Gebäude werden über ein Baufenster festgesetzt, ebenso Lage und Grundfläche von Nebenanlagen (Stellplätze, Schuppen). Ein Teil der bisherigen Gewächshäuser soll in eine offene Hoffläche mit Teilversiegelung umgewandelt werden. Insgesamt bleibt der Versiegelungsgrad im Plangebiet weitgehend unverändert.

Die Freiflächen sollen als Gärten, Freigehege für Tiere und Bürgergärten, unterteilt in Parzellen, genutzt werden. Der Baumbestand wird erhalten und in die Außenanlagen integriert.

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Fahrwege. Stellplätze sollen auf den bisher schon zum Parken genutzten Schotterflächen östlich der Gebäude eingerichtet werden. Weitere Stellplätze sind an der östlichen Grenze des Gebiets vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen, der bereits von der Gärtnerei genutzt wurde. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und soweit wie möglich dem Gebrauch zugeführt. Dazu ist auf dem Grundstück eine Zisterne vorgesehen. Das nicht verbrauchte Wasser wird in einen Teich geleitet wo es verdunsten bzw. versickern kann. Das künftig anfallende Schmutzwasser wird in einer geschlossenen Grube gesammelt und fachgerecht entsorgt.

1.3 Flächenbilanz

Die Flächennutzungen im Bestand und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der folgenden Tabelle 1 dargestellt. Grundlage der Angaben zum Bestand bilden die Ortsbegehung am 20.03.2014 sowie ein aktuelles Luftbild der Region. Grundlage der Angaben zur Planung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bereich	Bestand	Planung	Bilanz
	ha	ha	ha
Gebäude, Schuppen, asphaltierte Hofflächen	ca. 0,38	max. ca. 0,46	max. ca. +0,08
Straße, Zufahrt	-	ca. 0,05	ca. +0,05
Teilversiegelte Flächen (Parkplätze, Hofflächen)	ca. 0,12	ca. 0,03	ca. -0,09
Gartenflächen	ca. 0,69	ca. 0,86	ca. 0,17
Acker	ca. 0,26	-	ca. -0,26
Wirtschaftsgrünland mit Obstbäumen	ca. 0,41	ca. 0,46	ca. +0,05
Summe	ca. 1,86	ca. 1,86	-

Tabelle 1: Flächenbilanz im Plangebiet „Gärtnerei Anima“

Eine Fläche von ca. 0,50 ha war bereits im Bestand als Gärtnereigelände mit Hofbereich überbaut und befestigt. Unter Berücksichtigung dieser Fläche wird mit dem Bebauungsplan die zusätzliche Überbauung bzw. (Teil-)Versiegelung einer Fläche von ca. 0,04 ha zulässig. Die auch zukünftig nicht befestigten Flächen des Gebiets werden überwiegend als hochwertige Gartenflächen genutzt, die Obstwiese bleibt vollständig erhalten bzw. wird ergänzt.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

1.4.1 Fachgesetze

Nach gesetzlicher Vorgabe ist für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG [8]) zu beachten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Zuge der Umweltprüfung abgearbeitet und finden im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen Berücksichtigung.

Bezüglich der zu berücksichtigenden Immissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG [3]) bzw. die entsprechenden Verordnungen und zugeordneten Verwaltungsvorschriften sowie die DIN 18 005 [4] zu beachten. Das Regenwassermanagement ist über § 45a ff. des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG [22]) geregelt.

Zum Schutz streng geschützter Arten sind §§ 44 ff. BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 16 FFH-Richtlinie, Anhang IV und Art. 5 und 9 Vogelschutzrichtlinie zu beachten [16], [17]. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht Bestandteil einer Abwägung. Sie können nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) oder mittels begründeter Befreiung durch die Naturschutzbehörde aufgehoben werden.

1.4.2 Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs, sowohl nach dem aktuell gültigen Regionalplan Neckar-Alb als auch nach dem Regionalplanentwurf 2013, [15]. Nach dem verbindlichen Regionalplan Neckar-Alb wird der östliche Vorhabensbereich zusätzlich von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege erfasst. Das Gebiet tangiert weiterhin Vorbehaltsgebiete für Erholung und Bodenerhaltung.

Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind – was hier der Fall ist – sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (PS 3.1.1 Z (3)). Der Bebauungsplan setzt keine Gebietsart fest. Das Gärtnereigelände ist als Grünfläche dargestellt. Die geplanten Bauflächen konzentrieren sich auf den heutigen Bestand. Insofern sind keine Konflikte mit den Zielen des Regionalplans gegeben.

Der Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar weist keine Maßnahmen für das Plangebiet aus [18].

1.4.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine geschützten Biotop oder andere geschützte Objekte. Im Südosten grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Rammert“ (Nr. 4.16.0007), eine ökologisch hochwertige, v. a. durch Streuobstwiesen geprägte Landschaft.

In der näheren Umgebung, von Westen nach Süden (wo sein Grenzverlauf weitgehend dem Waldrand entspricht) erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“ (Nr. 7519-401). In etwas größerer Entfernung verläuft das FFH-Schutzgebiet „Rammert“ (Nr. 7519-342). Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Tübingen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete zu erwarten sind [14].

1.4.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Habitatpotenzialanalyse)

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 Lebensraumanprüche 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 [2] 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Abriss von Gebäuden und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchzuführen sind, um unabsichtliche Tötungen oder Verletzungen von Vögeln bzw. Nestlingen zu vermeiden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [12], unter Berücksichtigung der Ergänzungen von Prof. Küpfer [9].

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Außenbereich südöstlich der Stadt Rottenburg am Neckar gelegen, ist das ehemalige Gärtnereigelände Teil eines Mosaiks aus vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem entsprechenden Wegenetz. Circa 300 m südlich, am Waldrand des Rammerls beginnt das Wochenendhausgebiet „Martinsberg“.

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnerei Nesch im Westen sowie Ackerflächen im Osten. Für Baustellenbetrieb und künftige Nutzung kann das bestehende Wegenetz genutzt werden. Derzeit besteht keine direkte Empfindlichkeit gegenüber auftretenden Immissionen.

Umweltauswirkungen

Bauphase: Während der Bauzeiten sind im Umfeld der Baustelle baustellentypische Immissionen zu erwarten. Die Bautätigkeit ist auf wenige Monate begrenzt und findet außerhalb der sensiblen Nacht- und Wochenendstunden sowie unter Einsatz moderner, dem Stand der Technik entsprechender Baufahrzeuge und -maschinen statt. Derzeit wird das Gelände nur eingeschränkt genutzt. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Verkehr: Die bisherige Nutzung als Gärtnerei mit Verkauf und entsprechendem Kundenverkehr war mit einem entsprechenden Verkehr, v. a. durch Pkw verbunden.

Das Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen des Bebauungsplans abgeschätzt: Es wird sich im Vergleich zur bisherigen Gärtnereinutzung nicht wesentlich erhöhen.

Insgesamt sind keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsströme zu erwarten.

Erholung: Die Zugänglichkeit der umgebenden Freiflächen sowie zum benachbarten Wochenendhausgebiet bleibt erhalten. Maßgebliche Veränderungen der Erholungssituation sind nicht gegeben.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Nutzungs- und Biotopstrukturen des Plangebiets und seines Umfelds wurden am 20.03.2014 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Das Plangebiet wurde bislang als Gärtnereigelände mit entsprechender Bebauung und zweckgemäß gestalteten Freiflächen genutzt (Biotopkomplex: Einzelgebäude im Außenbereich mit zugehörigen Freiflächen).

Im Einzelnen können folgende Biotoptypen abgegrenzt werden (s. auch Anlage 1):

- gepflasterte Hofflächen (v. a. Knochensteine, Biotoptyp 60.22) vor den Gebäuden
- in Nord-Süd-Richtung verlaufender Schotterweg und geschotterte Stellplätze (Biotoptyp 60.23)
- Gärtnereigebäude, überwiegend aus Gewächshäusern bestehender, zusammenhängender Gebäudekomplex (Biotoptyp 60.10).
- westlich hinter dem Gebäudebestand liegende unbefestigte Wiesenflächen (Biotoptyp 33.41), überwiegend brachliegend, z. T. noch Gartennutzung erkennbar (Biotoptyp 37.28)
- Die Wiesenflächen sind von einer Hecke umgeben, die einen hohen Anteil von standortfremden Gehölzen aufweist (Biotoptyp 44.21).
- Am südlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiese (Biotoptyp 33.41), im Westen mit Obstbaumbestand (Biotoptyp 45.40b).
- Die östlichen Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt (Biotoptyp 37.11).

Die im Plangebiet vorliegenden Biotoptypen und ihre ökologische Bedeutung sind in Tabelle 2 zusammengestellt. Die Bewertung erfolgt analog der Empfehlungen der LUBW [13]. Diese Biotoptypen bilden die Ausgangssituation für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen (s. Anlage 3.1).

Biotoptyp		Wertigkeit	Punkte (Feinmodul)
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Wiese im Süden)	mittel	13
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering	4
37.28	Staudengärtnerei	sehr gering	4
44.21	Naturraum- oder standortfremde Hecke	gering	10
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	aufwertend	+5
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	sehr gering	0
60.21	Völlig versiegelte Straße	sehr gering	0
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	sehr gering	1
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering	2

Tabelle 2: Biotoptypen nach LUBW im Plangebiet (Ausgangslage)

Neben den Gärtnereipflanzen bilden die vorgefundenen intensiv genutzten Strukturen Lebensräume für eine eher artenarme Fauna. Hervorzuheben ist die Bedeutung der unbefestigten, dauerhaft bewachsenen Flächen als Nahrungsraum für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten sowie die Eignung der Gehölze als potenzielle Brutstätten störungsunempfindlicher Vogelarten. Die angrenzende Obstwiese bietet ein höherwertiges Lebensraumpotenzial, sie soll erhalten und ergänzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Gehölzarten, der intensiven Nutzung und Artenarmut sind die Freiflächen insgesamt als ökologisch geringwertig anzusprechen. Der Anteil Wirtschaftswiese ohne Gehölze weist eine mittlere, die Obstwiese eine hohe ökologische Bedeutung auf.

Die überbauten Flächen, die befestigten Hofflächen, Wege und Stellplätze sowie der intensiv bewirtschaftete Ackeranteil sind von sehr geringer ökologischer Bedeutung.

Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen die bisherige Nutzung des Gebiets festgesetzt. Veränderungen ergeben sich, indem der Gebäudeanteil geringfügig erweitert wird und bisherige Gewächshausflächen in offene Hofflächen umgewandelt werden.

In den von den Neubauten und neuen Straßen, Stellplätzen und Hofflächen betroffenen Grünlandflächen gehen Lebensraumanteile dauerhaft verloren.

Da die Folgenutzung unter nachhaltigen und ökologisch orientierten Aspekten erfolgen soll, ist auf den gesamten Freiflächen das Potenzial zur Aufwertung gegeben. So erweitert sich die Vielfalt der Habitatstrukturen z. B. durch Anlage der Bürgergärten unter ökologischer Zielsetzung auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen.

Die Obstwiese kann erweitert werden, zusätzliche Laubbäume können gepflanzt und nicht heimische Gehölze können bei Abgang durch heimische ersetzt werden. Insgesamt sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Untergrund des Plangebiets stehen laut Geologischer Karte [6] die Schichten des Gipskeupers (km1) aus tonigen Mergelschiefern an. Dieses Ausgangsgestein bildet die Grundlage für die Bodenbildung, die hier Tonmergelböden hervorbringt. Am Standort ist gemäß Bodenkarte [7] als natürlicher Boden ein tiefer, kalkhaltiger Pararendzina-Pelosol aus lehmigem Ton mit Mergelgrus zu erwarten. Allerdings dominiert im Plangebiet die langjährige anthropogene Nutzung mit entsprechender Bebauung und gärtnerischer Bodenbearbeitung, was dem Vorliegen der natürlichen Böden entgegenwirkt.

Geotope sind nicht vorhanden.

Die ökologische Leistungsfähigkeit von Böden wird gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet [5]. In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Bewertungen der natürlichen Funktionen für die im Gebiet vorliegenden unversiegelten Böden zusammengestellt [11].

Bodenfunktion	Wertstufe	
	unversiegelte Böden	teilversiegelte/geschotterte Bodenflächen
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch (3), Flst.-Nr. 9525 mittel (2)	gering (1)
Filter und Puffer für Schadstoffe	sehr hoch (4)	gering (1)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3)	nicht gegeben
Standort für die natürliche Vegetation	kein Sonderstandort	kein Sonderstandort
Ökologische Bedeutung	hoch (3)	gering (1)

Tabelle 3: Bodenfunktionen und deren Bedeutung im Naturhaushalt

Die unversiegelten Böden im Plangebiet weisen eine hohe ökologische Bedeutung auf. Teilversiegelte Böden (gepflasterte Hofbereiche und geschotterte Flächen wie die Stellplätze) weisen zumindest noch eine eingeschränkte Funktion im Wasserkreislauf und als Schadstofffilter bzw. -puffer auf. In den bereits vollständig versiegelten bzw. überbauten Bereichen liegen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vor.

Umweltauswirkungen

In geringem Maße, auf ca. 0,04 ha werden Flächen neu überbaut oder (teil)versiegelt. In den von neuen Gebäuden bestandenen Bereichen verliert der Boden seine natürlichen Funktionen vollständig. Neue, teilversiegelte Stellplätze sind entlang der Zufahrtstraße vorgesehen; hier ist mit einer Einschränkung der Funktionserfüllung der Böden zu rechnen. Diesen Beeinträchtigungen stehen Entsiegelungen im zukünftigen Hofbereich gegenüber, durch welche die Bodenfunktionen zumindest teilweise wieder erfüllt werden können.

Auf den ehemaligen Ackerflächen ist zukünftig eine nachhaltige Bewirtschaftung vorgesehen, die zu einer extensivierten Nutzung führt. Auch dies führt zu einer Aufwertung der Funktionserfüllung.

Unter Berücksichtigung der Gesamtplanung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

In den oberflächennahen Schichten des Gipskeupers ist eine Grundwasserführung möglich. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Mit einer mittleren Durchlässigkeit kommt dem Grundwasserleiter eine mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung zu.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind am Standort nicht betroffen.

Umweltauswirkungen

In neu versiegelten Bereichen des Gebiets ist unmittelbar mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. Allerdings soll das unbelastete Regenwasser der Dachflächen in einer Zisterne gesammelt und genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird in einen Teich geleitet und kann von dort aus wieder in den natürlichen Wasserkreislauf gelangen.

In entsiegelten Bereichen kann natürlich versickerndes Niederschlagswasser unmittelbar der Grundwasserneubildung zugutekommen.

Gemäß der vorliegenden Planung wird der Versiegelungsgrad im Gebiet geringfügig erhöht. Maßgebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind daher nicht zu erwarten.

Die Deckschicht weist nur eine eingeschränkte Durchlässigkeit auf, sodass im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser gegeben ist. Trotzdem sind bei Erdarbeiten Umweltschutz und Ökologie zu berücksichtigen. Unter dieser Voraussetzung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Grundwasserqualität zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Baden-Württemberg weist insgesamt ein warm-gemäßigtes Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden auf. Das Klima im Naturraum Schönbuch und Glemswald entspricht weitgehend dem Landesdurchschnitt. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 7,5 bis 8°C, der mittlere Jahresniederschlag variiert von 670 bis 1.500 mm [10]. Für Rottenburg betragen die jährlichen Mittelwerte für Temperatur und Niederschlag 8,4°C und 796 mm.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtgebiets von Rottenburg, zwischen der Landesstraße L 370 im Norden, dem Ortsteil Kiebingen im Osten und dem Waldgebiet des Rammerts im Süden. Es fällt leicht, von einer Geländehöhe von ca. +370 m auf ca. +365 m ü. NN, in nordwestliche Richtung ein. Die bestehende Bebauung ist von gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umgeben.

Auf den bisher noch unbebauten Flächen, die mit niedriger Vegetation bedeckt sind (Wiesen, Acker- und Anbauflächen), kann sich in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden. Ein relevanter Beitrag am Kaltluftabfluss in Richtung Siedlungsrand ist aufgrund der kleinen Flächen und der großen Entfernung nicht zu erwarten.

Die auf dem Gelände vorliegenden Gehölzstrukturen haben eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion, d. h. sie sind in der Lage, Luftschadstoffe durch Anlagerung auszufiltern und somit schadstoffarme Frischluft bereitzustellen.

Aufgrund seiner geringen Größe, der außerörtlichen Lage und umgeben von gut strukturierten, von Gehölzbeständen durchzogenen Acker- und Grünlandflächen, hat das Plangebiet insgesamt selbst nur eine geringe Bedeutung für das lokale Klima.

Umweltauswirkungen

Gemäß der Planung kommt es zu einer geringfügigen Neuversiegelung, verbunden mit einer Teilentsiegelung im Plangebiet. Die bioklimatisch wirksamen Elemente bleiben weitgehend erhalten. Erhebliche negative Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Stadt Rottenburg am Neckar befindet sich im Grenzbereich der naturräumlichen Großlandschaften des Schwäbischen Keuper-Lias-Lands (östlicher Bereich) und der Neckar- und Tauber-Gäuplatten (westlicher Bereich). Kleinräumiger betrachtet hat Rottenburg Anteil an den Naturräumen „Schönbuch und Glemswald“ sowie „Obere Gäue“. Südöstlich des Stadtgebiets, am Rand des Rammerts gelegen, gehört das Plangebiet zur „Tübinger Stufenrandbucht“, die im Süden von den Waldhängen des Rammerts, im Norden durch den südlichen Schönbuchrand begrenzt wird.

Auf der Vorhabenfläche besteht eine Vorbelastung durch die langjährige Nutzung als konventionelle Gärtnerei mit Gebäudebestand, darüber hinaus ist sie durch die Nutzung als landwirtschaftliche Anbaufläche geprägt. Sie ist teilweise eingezäunt bzw. von Heckenstrukturen umgeben und daher nur eingeschränkt einsehbar.

Das Vorhabenkonzept zur Umnutzung zeigt, dass diese dem sensiblen Standort innerhalb einer ökologisch hochwertigen Landschaft, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Rammert“ gerecht wird.

Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind abhängig von der zukünftigen Gestaltung sowie der Ein- bzw. Durchgrünung der Fläche.

In der Gesamtwirkung des Gärtnereikomplexes auf das Umfeld entstehen keine wesentlichen Veränderungen. Die Anlage der Bürgergärten, unter ökologischen Gesichtspunkten, auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche, erweitert die Strukturvielfalt innerhalb des Gebiets.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach den Angaben des Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Bau- und Kulturdenkmalpflege dürfte es sich bei dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden „Herdweg“ um das Teilstück einer historischen Wegtrasse von Rottenburg über den Rammert in das Steinalachtal handeln. Der Weg bleibt in seinem bisherigen Verlauf erhalten.

Fundstellen oder Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte sind aus dem überplanten Areal bisher nicht bekannt.

2.1.8 Energienutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Energienutzung. Generell wird eine Bebauung in Niedrigenergiebauweise sowie die Nutzung regenerativer Energien durch Solarthermie und Fotovoltaik empfohlen. Dies entspricht den ökologisch orientierten Leitgedanken des Vorhabenträgers mit Nutzung natürlicher Ressourcen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor

Die genannten Wechselwirkungen innerhalb des Plangebiets werden bereits teilweise durch die bisherige Nutzung als Gärtnerei bzw. als landwirtschaftliche Produktionsflächen beeinflusst. Weitere Störungen sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Großteil der Flächen unterliegt bereits einer Nutzung, die das Entwicklungspotenzial am Standort bestimmt und begrenzt. Bei Nichtdurchführung der Planung und Weiterführung der derzeitigen Nutzung, ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Umnutzung des traditionellen Gärtnereibetriebs soll nach dem Grundsatz der Permakultur erfolgen. Ursprünglich für die Landwirtschaft entwickelt, wird mit diesem Ansatz heute die nachhaltige Gestaltung und Nutzung aller Lebensräume verbunden.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die hier entstehenden Gebäude, Nebenanlage und Freiflächen unter ökologischen Aspekten geplant und verwirklicht werden sollen. Ein Anliegen ist es, innerhalb des Plangebiets – unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung durch den Menschen – ökologisch möglichst hochwertige Lebensräume zu schaffen und zu erhalten. Daher ist im Gebiet eine Vielzahl von Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens vermeiden, verringern und ausgleichen. Diese Maßnahmen können planungsrechtlich als grünordnerische Maßnahmen der Eingriffsregelung zugeordnet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Von Gebäudeabriss und ggf. notwendigen Rodungsarbeiten können artenschutzrechtlich relevante, europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sein. (s. Kap. 1.4.3 und 2.1.2). Um zu vermeiden, dass die Verbote des § 44 BNatSchG einschlägig werden, sind entsprechende Maßnahmen notwendig.

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgeführt, mit denen den Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entsprochen wird. Sie finden als Festsetzungen im Bebauungsplan Eingang. Zur Plandarstellung der Maßnahmen wird auf den Bebauungsplan verwiesen. Die zu entwickelnden Biotoptypen sind in Anlage 2 dargestellt.

2.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

M1 Teilversiegelung von Stellplätzen

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden. Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen. Geeignet sind z. B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Die Versickerungsleistung soll mindestens 250 l/ha*s betragen.

M2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Der Bodenaushub, der bei Neubauten anfällt, mindestens jedoch der Oberboden, ist wieder auf dem Grundstück aufzubringen. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung im Gebiet als Andeckmaterial fachgerecht zu lagern. Dabei sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [20], [21]. Insgesamt ist der Ausgleich zwischen Auf- und Abtrag von Bodenmaterial innerhalb des Grundstücks anzustreben.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

M3 Schutz des Landschaftsbilds durch Begrenzung der geplanten Bebauung

Zum Erhalt eines harmonischen Landschaftsbilds sind Umfang und Höhe der Neubauten am Bestand auszurichten.

M4 Regenwassermanagement

Der unbelastete Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen wird in einer Zisterne gesammelt und genutzt und bleibt somit im natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Das überschüssige Wasser wird einem Teich zugeleitet, wo es verdunsten und versickern kann.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen sind Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, unzulässig. Es dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden.

M5 Durchführung von Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationsperiode

Sind Gehölzrodungen innerhalb sowie ggf. im Umfeld des Plangebiets notwendig, sind zeitliche Vorgaben zu beachten. Um die unabsichtliche Tötung oder Verletzung von Vogelarten und streng geschützten Fledermäusen zu vermeiden, werden die Rodungsarbeiten auf den Herbst/Winter (November bis Februar) beschränkt. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Aktivitätsperiode von Fledermausarten. Mit der Maßnahme werden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden.

M6 Private Grünfläche „Freigehege“ (PFG 1)

Die private Grünfläche „Freigehege“ befindet sich im südlichen Teil des Plangebiets, südlich der Stallgebäude.

Auf der Fläche befinden sich bereits sieben Obsthochstämme. Diese sind zu erhalten. Die vorhandenen Obstbäume sollen durch weitere fünf Obsthochstämme in Fortsetzung der südlichen Baumreihe ergänzt werden (Pflanzqualität mind. Stammumfang 18 - 20 cm). Dabei darf ein Pflanzabstand von 10 m nicht unterschritten werden. Die zu erhaltenden und die neu zu pflanzenden Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Der Baumbestand ist gegen Weidetiere zu schützen (Schutzhüllen gegen Verbiss durch Schafe und Ziegen bzw. Baumschutzgitter/-matte oder Holzpfähle gegen das Scheuern von Großvieh).

Der Unterwuchs wird als Weide genutzt. Eine Dauerbeweidung durch Großvieh ist aufgrund der begrenzten Fläche zu vermeiden. Es wird empfohlen, das Grünland abschnittsweise als 2-schürige Wiese zur Heuernte zu pflegen; die Nutzung sollte alle 2 bis 3 Jahre wechseln.

M7 Private Grünfläche „Garten“ (PFG 2)

Die private Grünfläche „Garten“ befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets, im Anschluss an die Gebäude der Gärtnerei Anima.

Die Fläche dient als Gartenfläche in Ergänzung der Gärtnerei Anima mit Kleingartenbereich und Entwässerungsmulde bzw. Teich, sowie einer dem Wohngebäude zugehörigen Teilfläche. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen (Wiese mit Gräsern und Kräutern, Zier- und Nutzgarten).

Die Fläche soll mit einheimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher) gestaltet werden. Dazu sollen vier Laub- oder Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden (Pflanzqualität mind. Stammumfang 18 - 20 cm).

Die private Grünfläche umfasst einen Teich, in dem nicht genutztes Regenwasser gesammelt und versickert bzw. verdunstet werden soll. Der Teich ist als Biotop mit einem tieferen Bereich und einer ausgedehnten Flachwasserzone anzulegen, in deren Randbereich sich Röhricht ansiedeln kann.

Die Fläche wird von einer Hecke aus standortfremden Gehölzen (vorwiegend Nadelgehölze) nach Norden, Westen und Süden eingegrenzt. Die Hecke soll erhalten werden. Die standortfremden Gehölze sollen nach und nach durch einheimische, standortgerechte kleinere Laubbäume und Sträucher ersetzt werden.

Als Nebenanlagen sind Geschirrhütten zulässig.

M8 Private Grünfläche „Bürgergärten“ (PFG 3)

Die private Grünfläche „Bürgergärten“ befindet sich im östlichen Teil des Plangebiets, zwischen dem Eingang der Gärtnerei Anima und dem Fahrweg.

Die Fläche dient der Unterbringung von Gartenparzellen. Die Fläche ist gärtnerisch als Nutzgarten anzulegen.

Als Nebenanlagen sind ein Schuppen und Stellplätze an den im Bebauungsplan angegebenen Stellen zulässig.

M9 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Nachts sind durch die Beleuchtung der Straßen und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna im Umfeld gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

2.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Im vorliegenden Fall trägt die vorgesehene Entwicklung der Fläche dazu bei, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen, sprich Eingriffe, für die Schutzgüter verbleiben:

- Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft konnte dies bereits im Rahmen der Bewertung der Umweltauswirkungen dargestellt werden.
- Für das Schutzgut Arten und Lebensräume war dies ebenfalls bereits zu erwarten. Auf Grundlage der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann dies entsprechend nachvollzogen werden.

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bilden i. W. die Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Basismodul) [13]. Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in Anlage 3 dargestellt.

Im Rahmen der Planung werden fast ausschließlich geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen. Ein geringfügiger Teil des Geltungsbereichs 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, zu der auch die Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher gehört, aufgewertet werden. Die Obstwiese im südlichen Teil des Plangebiets wird erhalten und sowohl in der Fläche als auch im Baumbestand ergänzt.

Insgesamt kann mit den vorgesehenen Maßnahmen eine deutliche Aufwertung des Gebiets erreicht werden.

2.3.4 Weitere Hinweise

Seitens des künftigen Nutzers geplante Lehrveranstaltungen, Seminare und Exkursionen mit naturpädagogischer Ausrichtung sollten sich an den Schutz- und Entwicklungszielen der nahegelegenen Natura2000-Gebiete orientieren [14].

Als ein Nebenergebnis der Ortsbegehung wird bei den bestehenden Obstbäumen im südlichen Teil des Plangebiets ein Pflegeschnitt empfohlen.

Es wird empfohlen, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von freistehenden Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 15° dauerhaft extensiv zu begrünen. Gründächer verzögern den Abfluss und halten Niederschläge zurück. Sie bilden Lebens- und Nahrungsräume für einheimische Insekten und Vögel und tragen zum Ausgleich der durch Überbauung verlorenen Lebensräume bei. Weiterhin mindert die Dachflächenbegrünung die durch Überbauung hervorgerufene Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion und trägt zum Ausgleich verlorener Bodenfunktionen bei. Damit kann den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

2.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ wurde durch die Umnutzung eines bestehenden Gärtnereibetriebs ermöglicht. Eine Standortalternative liegt daher nicht vor.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen sich die Gebäude der Nachnutzung Anima auf den Bestand konzentrieren. Alternative Planungsmöglichkeiten waren im Bereich der neuen Gebäude und der Freiflächen vorhanden; so variierte die Lage der Ställe, des geplanten Wohnhauses, der Stellplätze und damit auch der gärtnerisch genutzten Freiflächen. Der vorliegende Plan ist das Ergebnis einer intensiven Diskussion und Berücksichtigung von Vorhabenträgern und Behörden.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung zum derzeitigen Verfahrensstand orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB [1]. Die Umweltprüfung integriert im weiteren Verfahren den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- fachbezogene Ortsbegehung im März 2014 zur Erhebung von Aspekten zu den Schutzgütern Arten und Lebensräume, des Landschaftsbilds und der landschaftsgebundenen Erholung,
- Habitatstrukturanalyse im Hinblick auf den besonderen Artenschutz 2014 (s. Kapitel 1.4.4),
- vorhandene Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

2.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung, der Gestaltung der Freiflächen und der zukünftigen Nutzung. Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung überwacht.

Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Tübingen) die Stadt Rottenburg a. N. gem. § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans verfügt.

2.5.3 Zusammenfassung

Für die Umnutzung der ehemaligen Gärtnerei Nesch, südöstlich des Stadtgebiets von Rottenburg am Neckar, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ aufgestellt. Der Gesetzgeber fordert im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Die ehemalige Gärtnerei liegt im Außenbereich, zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldrand des Rammerts. Die umgebenden Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen zeigen einen hohen Ackeranteil, das Grünland ist teilweise als Obstwiese angelegt. Das Gebiet ist durch ein Wirtschaftswegenetz erschlossen, das auch der Freizeitnutzung dient.

Im Rahmen der Umnutzung soll eine Lehr-Gärtnerei mit ökologischer Zielsetzung und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Ressourcen nach der Philosophie der Permakultur entstehen. Die geplante Umgestaltung der Gebäude orientiert sich am Bestand, im östlichen Teilbereich sollen auf bisherigen Ackerflächen Bürgergärten mit Schwerpunkt Gemüseanbau entstehen.

Mit der Umgestaltung des Gebiets „Gärtnerei Anima“ gemäß dem vorliegenden Konzept können die dort vorhandenen Lebensräume und mit ihnen die Artenvielfalt gegenüber der derzeitigen Situation aufgewertet werden. Für Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft ist zu erwarten, dass die derzeitige Situation im Wesentlichen unverändert bleibt. Durch Überwachung der Bauausführungen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung auch tatsächlich keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin



Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biol.

Projektbearbeiterin



Roswitha Beier-Groß
Dipl.-Agrarbiol.

ANHANG

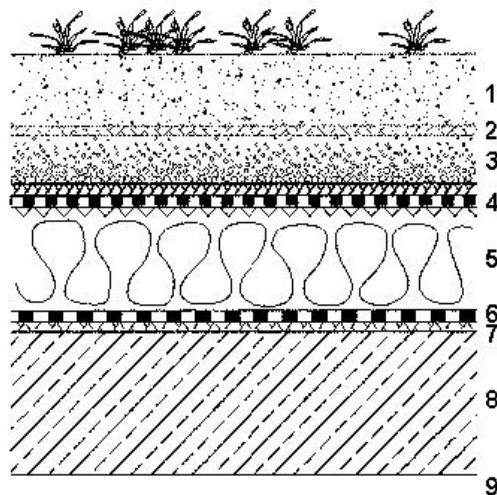
- 1 Pflanzhinweise
- 2 Literaturverzeichnis

Pflanzhinweise

Extensive Begrünung von Flachdächern

Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis 15° extensiv zu begrünen. Nachfolgend sind geeignete Pflanzen und ein schematischer Aufbau einer fachgerechten Dachbegrünung aufgeführt.

Aufbau extensives Gründach, 3-schichtig auf einschaliger Dachkonstruktion



1. Vegetationstragschicht 5 - 10 cm mächtig
2. Filterschicht Vlies 200 g/m²
3. Dränschicht, 5 - 8 cm mächtig
4. Schutzlage (bei Bedarf), wurzelbeständige Dachdichtung, Dampfdruckausgleich
5. Wärmedämmung
6. Dampfsperre
7. Ausgleichschicht
8. Tragkonstruktion
9. Raumlufthohlräume

Quelle: www.stmlf.bayern.de/lwg/faltblaetter

Artenliste

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Schneepolster	<i>Sedum album</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kalk-Blaugras	<i>Sesleria albicans</i>
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
Hornkraut	<i>Cerastium tomentosum</i> var. <i>columnae</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Pechnelke	<i>Lychnis viscaria</i> 'Feuer'
Frühlingsfingerkraut	<i>Potentilla neumanniana</i>
Thymian	<i>Thymus serpyllum</i> /Thymus spec.

Literaturverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- [2] Braun, M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, 688 Seiten – Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- [3] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
- [4] DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren mit Beiblatt 01.04.1977
- [5] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502
- [6] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7519 Rottenburg, mit Erläuterungen, Freiburg 1963
- [7] Geologisches Landesamt Baden-Württemberg: Bodenkarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000, Blatt 7519 Rottenburg, Freiburg 1992
- [8] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- [9] Küpfer, C.; Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung Wolfschlungen, Stand: Mai 2009, mit Ergänzungen von August 2010
- [10] Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd (2014): Naturräume Baden-Württemberg: Neckar- und Taubergäuplatten, Internetangebot (www.landwirtschaft-bw)
- [11] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe, Stand: Dezember 2012
- [12] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005
- [13] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005
- [14] Landratsamt Tübingen, Abteilung 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, 40.4 Naturschutz, Planung, Förderung 21.05.2014: Stellungnahme des Landratsamts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Nesch“
- [15] Regionalverband Neckar-Alb (2013): Regionalplan Neckar-Alb 2013. Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26. November 2013

- [16] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- [17] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997, ABl. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9)
- [18] Schreiber Planungsbüro: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Stuttgart, 1999
- [19] Stadt Rottenburg a. N. (2014): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“, Vorentwurf, StadtLandPlan, Stefanie Tremmel, Speyer, Juli 2014
- [20] Umweltministerium Baden-Württemberg: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall; Heft 10, Stuttgart, 1991
- [21] Umweltministerium Baden-Württemberg: Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28. Stuttgart, 1994
- [22] Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014

ANLAGE 1

Bestandsplan Biotoptypen, Maßstab 1 : 1.000



Legende

Geltungsbereich

Bestand

33.41 Wirtschaftswiese

37.11 Acker

37.28 Gärtnereigelände

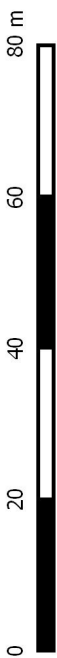
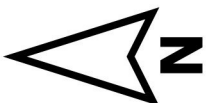
44.21 Hecke

60.10 Gärtnereigebäude

60.23 Weg, Hof (geschottert)

60.22 Weg, Hof (gepflastert)

45.40 b Obstbaum



Projekt

Anlage: 1
Maßstab: 1:1.000

Proj.-Nr.: HPC 2140455

Name: Datum:

Bearb.: bei 08.10.14

gezeichnet: bei 09.10.14

geprüft:

A3

Darstellung

Bestandsplan Biotoptypen

Auftraggeber

Ulrich Plathe, Freier
Architekt

Planverfasser

HPC AG

Schütte 12-16

72108 Rottenburg

Tele: 07472/158-0 Fax: 07472/158-111



ANLAGE 2

Planung Biotoptypen, Maßstab 1 : 1.000

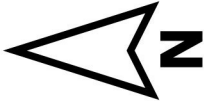


Legende

Geltungsbereich

Planung

- 13.22 Teich / Biotop
- 33.41 Wirtschaftswiese
- 44.21 Hecke
- 60.10 Baufenster
- 60.10 Nebenanlage
- 60.21 Zufahrt
- 60.23 Stellplätze
- 60.60 Garten Grünfläche "Bürgergärten"
- 60.60 Garten Grünfläche "Garten"
- 60.60 Garten Grünfläche "Gärtnerei Anima"
- 45.30 a Hochstamm Planung
- 45.40 b Obstbaum
- 45.40 b Obstbaum Planung



Projekt	Anlage:	2
	Maßstab:	1:1.000
	Proj.-Nr.:	HPC 2140455
Darstellung	Name:	Datum:
	Bearb.:	bei 08.10.14
	gezeichnet:	bei 09.10.14
Planung Biotoptypen		geprüft:
Auftraggeber		A3
Ulrich Plathe, Freier Architekt		Planverfasser
HPC AG Schütte 12-16 72108 Rottenburg Tel. 07477/158-0 Fax 07477/158-111		HPC DAS INGENIEURUNTERNEHMEN

ANLAGE 3

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Fläche		Bestand				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Wiese am südlichen Gebietsrand	4.080	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	53.040
	350	45.40b	7 Obstbäume à 50 m² (Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen)	aufwertend	5	1.750
Acker im östlichen Gebietsteil	2.650	37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	sehr gering	4	10.600
Freiflächen Gärtnereigelände	5.840	37.28	Staudengärtnerei	sehr gering	4	23.360
Eingrenzung im Süden, Westen und zur Obstwiese hin	1.080	44.21	Naturraum- oder standortfremde Hecke	gering	10	10.800
Gärtnereigebäude	3.750	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	sehr gering	1	3.750
Wege und Hofflächen	1.210	60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering	2	2.420
Geltungsbereich		18.610			Summe	105.720

Fläche		Planung				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiotop		Wertstufe	Punkte	Flächenpunkte
Grünfläche "Gärtnerei Anima"	4.370	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	sehr gering	1	4.370
	420	60.23	Stellplätze	sehr gering	2	840
	1.340	60.60	Garten	gering	6	8.040
Grünfläche "Garten"	140	13.21	Tümpel	hoch	21	2.940
	870	44.21	Naturraum- oder standortfremde Hecke, x 1,4 da langfristig hoher Anteil standortheimischer Arten	gering	14	12.180
		45.30a	3 Einzelbäume im Garten, StU 18-20 cm	aufwertend	6	360
	2.400	60.60	Garten	gering	6	14.400
Grünfläche "Bürgergärten"	110	60.10	Schuppen	sehr gering	1	110
	3.690	60.60	Garten	gering	6	22.140
Obstwiese am südlichen Gebietsrand	4.600	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	mittel	13	59.800
	350	45.40b	7 Obstbäume à 50 m² (Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen, Bestand)	aufwertend	5	1.750
	250	45.40b	5 Obstbäume à 50 m² (Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen, Planung)	aufwertend	4	1.000
Stellplätze	200	60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	sehr gering	2	400
Zufahrt	470	60.21	Völlig versiegelte Straße	sehr gering	1	470
Geltungsbereich		18.610			Summe	128.800