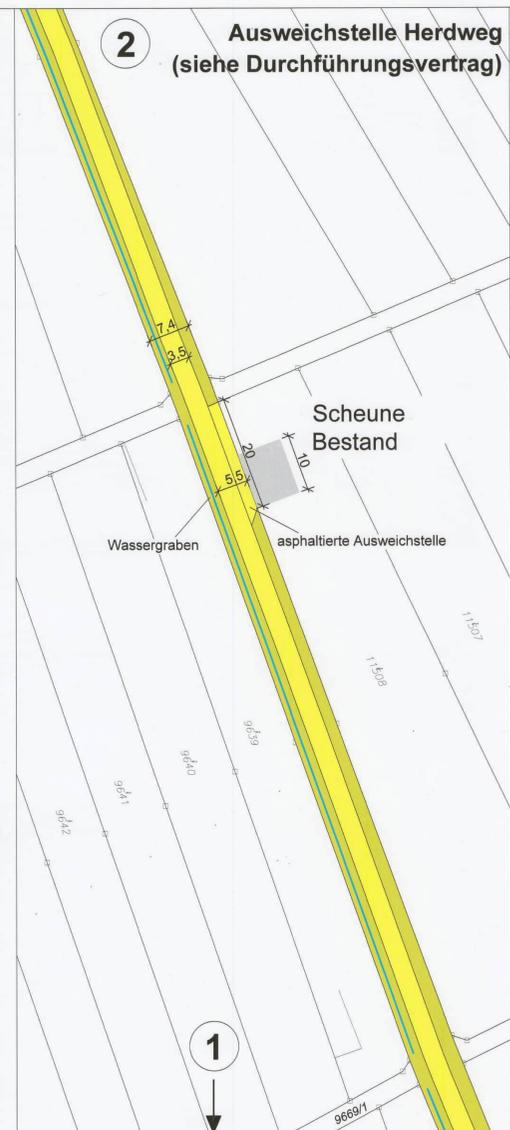
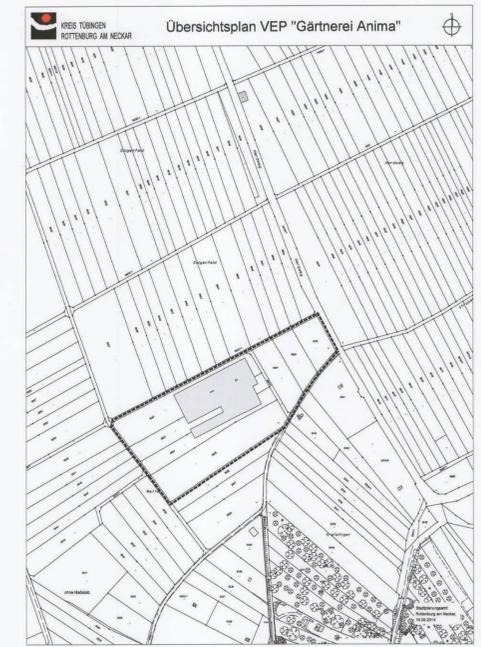




Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



Auftraggeber / Gemeinde: ANDREA HECKNER Rottenstraße 5 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 0178/888708 Email: hecknerandrea@web.de		Planungsbüro: STADTLANDPLAN Stefanie Hanisch STADTBAU UMWELTPLANUNG Johannesstraße 5 87348 Speyer Tel: 06232/686901 Email: kontakt@stadi-land-plan.de	Projektnummer: 13 14
Bearbeiter: S.T. / K.S.	Stand: 18.12.2015	Datensatz: 1314_BP_181215.dwg	Maßstab: Nord: 1 : 500
Layoutname: BP_M500	Plotdatum: 18.12.2015	Format: 1,04 x 0,77 = 0,80 m²	



LSG Rammert RVO vom
25.08.1967 / 15.01.2010

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: siehe Planenschrift
- Private Verkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Gärtnerei Anima, Garten, Freigehege, Bürgergärten
- 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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet Rammert**
§ 9 Abs. 6 BauGB

HINWEISE

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	19.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	am 17.10.2014
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	am 13.03.2015
Öffentliche 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
Öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	vom 19.04.2016 bis 04.05.2016
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil in der Fassung	vom 16.12.2015
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 16.12.2015
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

Erster Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsbüros

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den 24.05.2019

Leiterin des Stadtplanungsbüros

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
KERNSTADT

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"GÄRTNEREI ANIMA"**

Bestand der Planung: 1 Blatt und gesonderter Textteil
Planteil vom 18.12.2015 Rechtsverbindlich seit 24.05.2019 *3. Fertigung*

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 pflügen; 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 abzuschleppen 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 hochwertigste, bauphysikalisch und dämmtechnisch anspruchsvolle Einheiten konzipiert. Für Sanitäreinrichtung und Küche werden Wasser- und Abwassereinrichtungen vorinstalliert, ebenso die Stromversorgung.

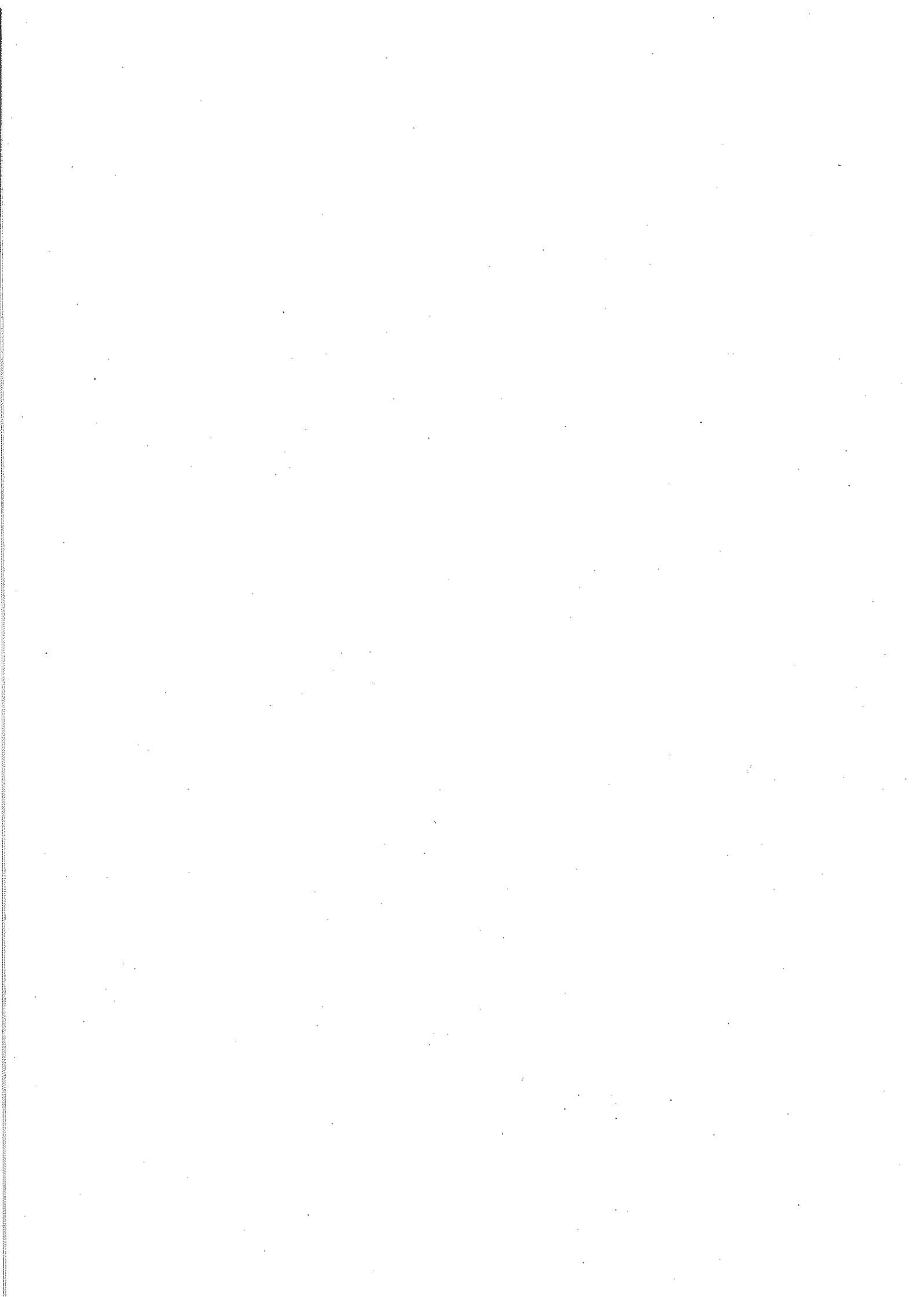
Rottenburg am Neckar, den 18.12.2015

Angelika Garthe

Stadtplanungsamt

Stefanie Hanisch

STADTLANDPLAN





VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„GÄRTNEREI ANIMA“

Begründung vom 18.12.2015

- Teil I Städtebauliche Begründung
- Teil II Umweltbericht (getrennt beigefügt)



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 Behinderteter 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 Betreuungsguppe	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 Dungele.

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, Sanitarräume 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 Gärtnergelände 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 Maschendrahtzaun 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

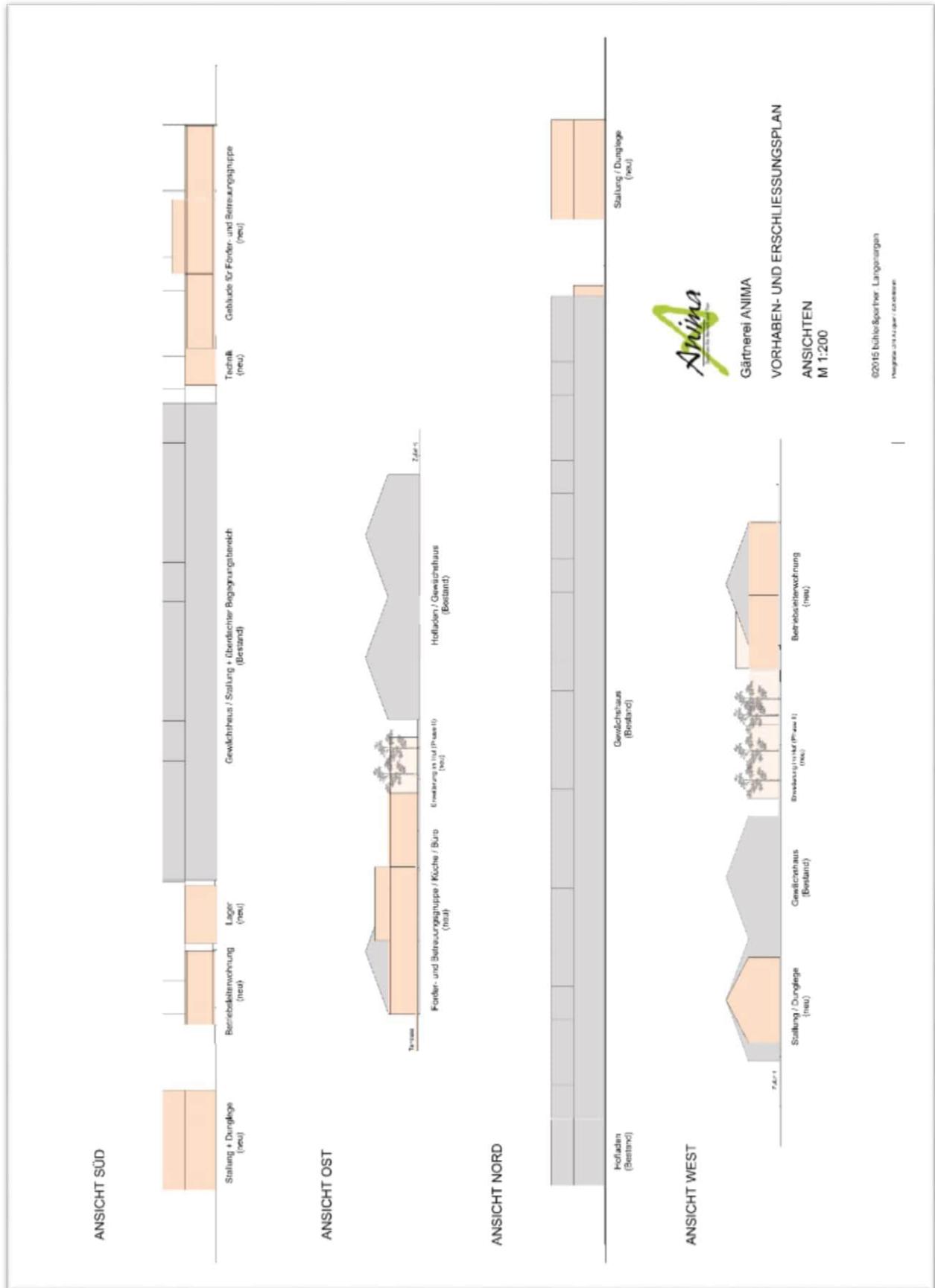
gez. A. Garthe

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Teil II Umweltbericht

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

Ansichten



Vorhabenbeschreibung

Anima



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.

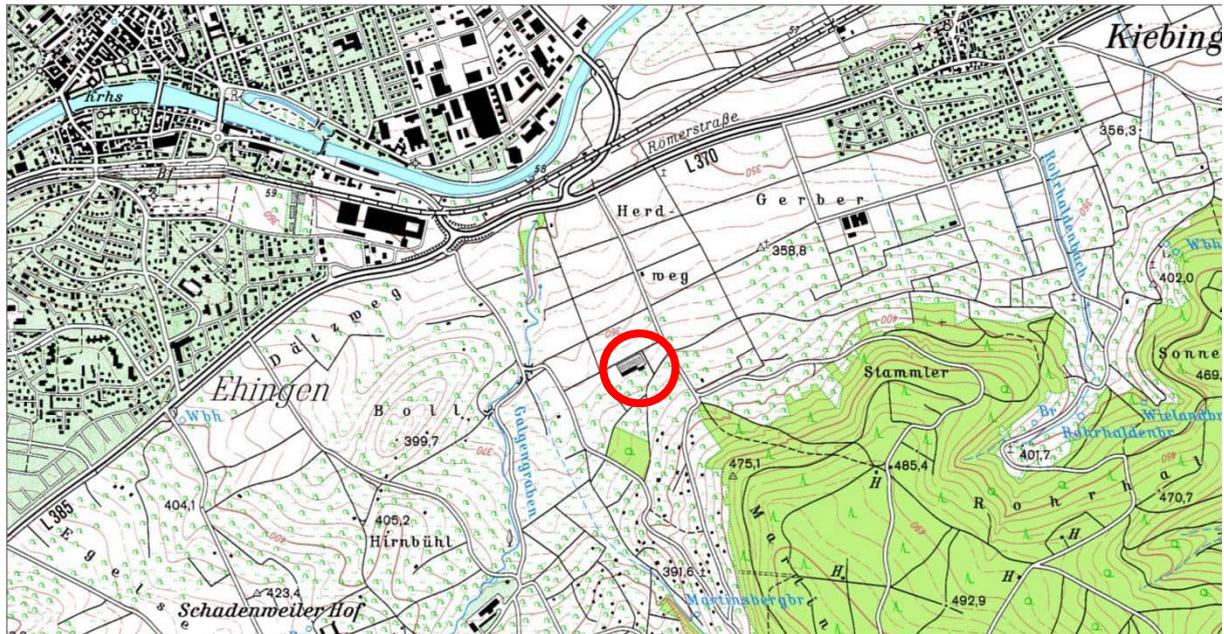
Anima gibt Menschen die Möglichkeit, mit Tieren und Natur auf außergewöhnliche Weise vermehrt in Kontakt zu treten.



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.



© Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000

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

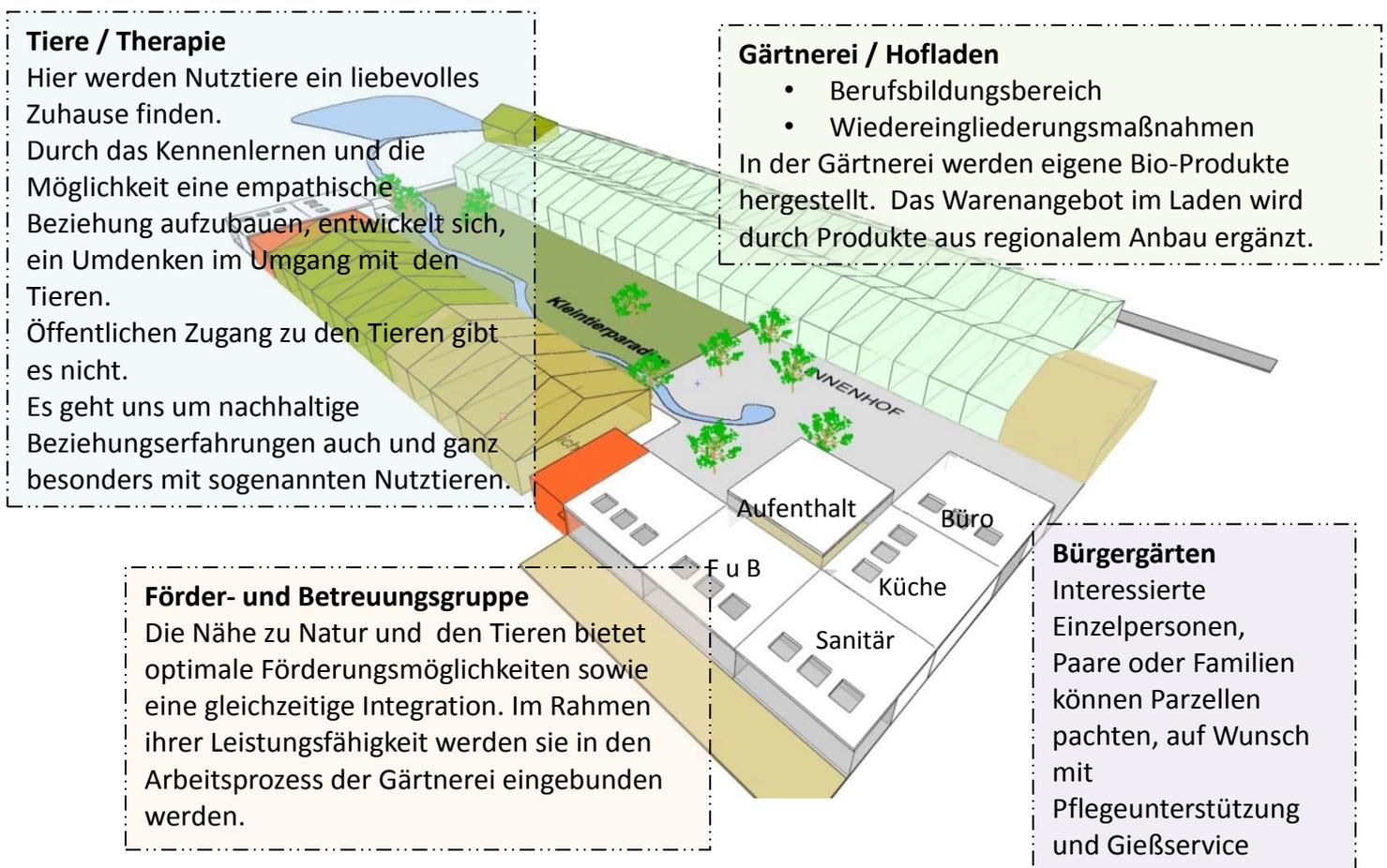
kommt. Gleiches geschieht bei der Arbeit mit den Tieren. Sie geben neue Impulse in der Selbstwahrnehmung, Tiere helfen mit ihrer Anwesenheit zu beruhigen und zu entspannen. Dadurch gelingt es besser mit belastenden Situationen im Alltag umzugehen. In unseren Angeboten finden Menschen das für Sie beste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

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 Gärtnergelände 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

Stadt Rottenburg am Neckar

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Gärtnerei Anima" in Rottenburg am Neckar**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

0. Planungsvorhaben

Der Vorhabenträger, die gGmbH Anima, beabsichtigt das Gelände der Gärtnerei Nesch durch „Anima - Zentrum für Mensch, Tier und Natur“ zu entwickeln. Die Leitgedanken der zukünftigen Nutzung verbinden ökologische Zielsetzungen im Landbau mit Naherholung, Inklusion, Naturpädagogik und Therapie mit Tieren.

Das Projekt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Die bisherige Zierpflanzen-gärtnerei wird zu einer Lehrgarten-Gärtnerei mit ökologischer Zielsetzung umgestellt, Bürgergärten werden auf bisherigen Ackerflächen angelegt, im Gebäudebestand wird ein Hofladen eingerichtet, Verwaltungs-, Lehr- und Aufenthaltsräume - u.a. zur Ausbildung und Betreuung von behinderten Personen - werden vorgesehen und Tiere werden in kleinerem Umfang gehalten. Die Baumaßnahmen konzentrieren sich auf den Bestand; geringfügige Neubauten werden nur eine untergeordnete Stallung mit Dunglege und einen Schuppen umfassen. Wertvolle Grünelemente wie z.B. die südlich gelegene Obstwiese bleiben erhalten und werden in die Außenanlagen integriert.

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Stadtgebietes von Rottenburg am Neckar zwischen der Landesstraße L 370 und dem Waldgebiet Rammert. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Parzelle Nr. 11470/1 - Herdweg, der von der L 370 abzweigend in südliche Richtung zum Wochenendhausgebiet „Martinsberg“ führt. Das Gelände weist eine geringe Neigung nach Nordwesten auf.

Der Geltungsbereich umfasst die Grund- bzw. Flurstücke Nr. 9519, 9520, 9521, 9521/1 (Weg), 9522, 9523, 9524 und 9525; 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 Nr. 9521/1 im Eingangsbereich der Gärtnerei.

1. Übergeordnete Planungen

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.

- *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 war nicht möglich.

Schutzgebiete

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.

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

Landschaftsplan

In der Bestandserfassung zum Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach ist das Plangebiet als **Grünanlage** (größtenteils) und im südlichen Teil als **Streuobstwiese** dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar sind im Bereich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im **Parallelverfahren** zu Grünanlage **geändert** (rechtswirksam seit 25.11.2016).

2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

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

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten und umfasst keine geschützten Biotope oder andere geschützte Objekte. Im Südosten grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Rammert“. In der näheren Umgebung - von Westen nach Süden - erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“. In etwas größerer Entfernung verläuft das FFH-Schutzgebiet „Rammert“. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete zu erwarten; eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Tübingen, vom 21.05.2014).

Entsprechend den Vorgaben des § 2a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt. Das Büro HPC AG, Rottenburg am Neckar führte die Umweltschutzprüfung durch und erarbeitete den Umweltbericht, der als Teil B der Begründung dokumentiert ist.

Im Umweltbericht sind auf der Basis der dargestellten Umweltschutzziele, der Bestandsanalyse und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagen (Umweltbericht, Kapitel 2.3, M1 bis M9); diese sind als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Insgesamt kann mit den vorgesehenen Maßnahmen eine deutliche Aufwertung des Gebietes erreicht werden (Umweltbericht, Kapitel 2.3.3).

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche, die unter der Prämisse der Rücksichtnahme auf natürliche Ressourcen steht, trägt dazu bei, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen, sprich Eingriffe, für die Schutzgüter verbleiben: Es werden fast ausschließlich geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen. Ein geringfügiger Teil des Geltungsbereiches wird neu überbaut und für Stellplätze, Hofflächen, Wege und Straßen benötigt. Teilweise werden diese Flächen durch Entsiegelung ehemaliger Gärtnereiflächen bereitgestellt.

Die übrigen bisher geringwertigen Lebensräume können als Folge der nachhaltigen Garten-
nutzung (auch Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher) aufgewertet werden. Wert-
volle Grünelemente werden erhalten und in die Außenanlagen integriert; die Obstwiese wird
erhalten und in Fläche und Baumbestand ergänzt.

Für Baustellenbetrieb und künftige Nutzung kann das bestehende Wegenetz genutzt wer-
den; es besteht keine direkte Empfindlichkeit gegenüber Immissionen.
Die Zugänglichkeit der umgebenden Freifläche und damit die Erholungssituation werden
nicht verändert.

Auf das Schutzgut Boden sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten; die
unversiegelten Böden im Plangebiet weisen zwar eine hohe ökologische Bedeutung auf, je-
doch werden Flächen nur in geringem Umfang neu überbaut oder (teil)versiegelt.

Für die Neubildung von Grundwasser ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung. Maßgebli-
che Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind wegen des geringfügigen Versie-
gelungsgrades nicht zu erwarten; unbelastetes Regenwasser soll in einer Zisterne gesam-
melt und genutzt werden; überschüssiges Regenwasser wird in einen Teich geleitet.
Die Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser ist auf Grund
der eingeschränkten Durchlässigkeit der Deckschicht gering.

Die bioklimatisch wirksamen Elemente bleiben durch die geringfügige Neuversiegelung und
die Teilentsiegelung im Plangebiet weitgehend erhalten.

In der Gesamtwirkung des Gärtnereikomplexes auf das Landschaftsbild entstehen keine we-
sentlichen Veränderungen.

Die Wechselwirkungen innerhalb des Plangebietes durch Boden, Grundwasser, Bewuchs,
Kleinklima sind bereits größtenteils durch die bisherige Gärtnereinutzung bzw. als landwirt-
schaftliche Produktionsflächen beeinflusst. Durch das Planvorhaben sind keine weiteren Ein-
flüsse zu erwarten.

Das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzrechtlicher Bedeu-
tung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) wurde auf Grundlage der Analyse
der im Plangebiet ausgebildeten Habitatstrukturen bewertet (Habitatpotenzialanalyse, Orts-
begehung im März 2014).

Das Plangebiet ist durch eine langjährige intensive Nutzung geprägt: im westlichen Teilbe-
reich durch einen Gärtnereibetrieb, im östlichen Teilbereich durch ackerbauliche Nutzung.
Arten, die spezielle Lebensraumsprüche haben, sind generell auszuschließen. Ebenso
sind Tierarten, die empfindlich auf Störungen reagieren, nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist jedoch als Lebensraum von (häufigen) unter das Artenschutzrecht fallende
Vogelarten sowie Fledermausarten geeignet. Es lagen keine Hinweise an den Gebäuden
und in den Freiflächen vor, dass diese als Fortpflanzungsstätten dienen. Einzelne Vögel brü-
ten sicherlich im Gehölzbestand (vorsorgliche Annahme). Der Obstbaumbestand auf der
südlich gelegenen Baumwiese wird erhalten und in den künftigen Außenbereich eingeglie-
dert. Das Umfeld bietet des Weiteren ausreichend Ersatzmöglichkeiten für ggf. entfallende
Brutplätze.

Im Ergebnis ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten
von der Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betroffen werden. Vorsorg-
lich wird darauf hingewiesen, dass der Abriss von Gebäuden und ggf. erforderliche Rodungs-
arbeiten in den Wintermonaten durchzuführen sind.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bebauungsplanverfahren

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

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 19.03.2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich der Gärtnerei Nesch beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 10.04.2014 bis zum 20.05.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2014 zur Stellungnahme aufgefordert. Dabei sind folgende Anregungen eingegangen:

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

Vom Landratsamt Tübingen wurde Folgendes vorgetragen:

- Durchführung einer Habitatpotenzialanalyse: *wurde Teil des Umweltberichtes*
- Erhaltung und Ergänzung vorhandener Obstbäume: *Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen*
- Haltung von heimischen Nutztieren und Schutz vor Überweidung bzw. Trittschäden: *Festsetzungen zum Freigehege*
- Nutzung der Gartenfläche zur Heugewinnung: *Regelung im Durchführungsvertrag*
- Hinweis auf den vorhandenen Betriebsbrunnen der ehemaligen Gärtnerei, Erfordernis einer wasserrechtlichen Entnahme-Erlaubnis von Grundwasser (bisher für die Gärtnerei Nesch GbR zu Gießzwecken erteilt); Prüfung des künftigen Wasserbedarfs und der Eignung zur Trinkwasserversorgung: *Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag bzw. Einholung mit Bauantrag*
- Hinweis auf fehlenden Abwasseranschluss, Sammlung in geschlossener Grube; Überwachung der ordnungsgemäßen Abwassersammlung obliegt der Stadt: *Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag bzw. Einholung mit Bauantrag*
- Bebauungsplan nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt; bauliche Erweiterung der bestehenden Gärtnerei nur in geringem Umfang: *Festsetzung verschiedener privater Grünflächen; Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.*
- Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb der Plangebietes: *keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; Gebiet wird sogar deutlich aufgewertet.*

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

- Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs und teilweise Erfassung von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege: *Festsetzung von Grünflächen (kein Baugebiet), Berücksichtigung des sensiblen Naturraumes durch das Vorhaben mit ökologischem Ansatz, Beschränkung der Bauflächen auf den Bestand, Weiternutzung eines bestehenden Standortes, keine zusätzliche Zersiedlung, Regelung der Nutzung im Durchführungsvertrag*
- Abschätzung des Besucherandrangs bzw. des Verkehrsaufkommens: *wurde erhoben; unwesentliche Erhöhung vgl. zur bisherigen Gärtnereinutzung*
- Erfordernis von Umweltbericht, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und FFH-Vorprüfung: *Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung als Habitatpotenzialprüfung liegt vor; keine Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten; Inanspruchnahme nur geringwertiger Lebensräume; deutliche Aufwertung im Plangebiet.*

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

Nach Aufarbeitung der Behördenäußerungen (vgl. BV 2014/242, Anlage 5) und nach Vorlage des Umweltberichtes sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung am 22.10.2014 im Rathaus von Rottenburg am Neckar keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 13.11.2014 (BV 2014/242); die öffentliche Bekanntmachung hierzu am 13.03.2015.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 25.03.2015 bis 24.04.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt; ihre Information erfolgte mit Schreiben vom 25.03.2015.

Ausgelegt wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (zeichnerische und textliche Festsetzungen), die Begründung mit Umweltbericht, die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Behörden, von sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit. Des Weiteren wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Form von Lageplan, Ansichten und Projektbeschreibung ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine bereits von Bürger*innen vorliegende Stellungnahme zu den Themen „anfallendes Niederschlagswasser“ und „Abwassergrube“ behandelt (vgl. BV 2016/016, Anlage 1).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgten fünf Rückmeldungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen zu den Themen:

- Neustrukturierung der vorhandenen Hecke
- Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung
- Einmündungsbereich der L 370
- Begrenzung der Verkaufsfläche des Hofladens
- Bauflächen für Stall und Schuppen außerhalb des Bestandes und
- Rückbaufähigkeit für neu errichtete Gebäude.

Von Seiten des Landratsamtes, Abteilung 40 wurde mitgeteilt, dass

- die Hecke sukzessive mit standortgerechten Gehölzen strukturiert werden soll: *Zustimmung - im Umweltbericht Maßnahme M7;*
- versiegelte Flächen mit „1“ laut Ökokonto-VO bewertet werden: *Zustimmung - positive Bilanz des Vorhabens wird somit etwas vergrößert;*
- keine Werbeschilder im Einmündungsbereich der L 370 aufgestellt werden dürfen: *Zustimmung - nur Wegweiser wie bisher;*
- Linksabbiegevorgänge sehr kritisch gesehen werden: *Zurückweisung - Entwicklung der Verkehrssituation wird beobachtet; Abbiegevorgänge werden derzeit bewältigt.*

Das Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung teilte mit, dass

- hinsichtlich der Belange der Raumordnung keine Bedenken bestehen;
- die maximale Verkaufsfläche des Hofladens konkretisiert werden muss: *Zustimmung - Warenangebot nicht selbst produzierter Waren auf 1/3 der Gesamtverkaufsfläche, maximal 50 m² begrenzt;*
- gegen die Flächen für Stall und Schuppen außerhalb des Bestandes Bedenken bestehen: *Zurückweisung - sind untergeordnet, rückbaubar und lassen sich nicht sinnvoll im Bestand unterbringen;*
- die rückbaufähige Ausführung der neu zu errichtenden Gebäudeteile begrüßt wird: *Zustimmung - im Durchführungsvertrag geregelt;*
- eine Abschätzung des Nutzer-/Besucherstroms nicht möglich ist: *Kenntnisnahme - keine Zunahme des Verkehrs erwartet;*

- die Flächenbilanzierung im Umweltbericht nicht nachvollziehbar ist: *Zustimmung - Vorzeichenfehler, Tabelle korrigiert.*

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart teilte mit, dass

- der Hinweis der Mittelalterarchäologie berücksichtigt ist: *Kenntnisnahme.*

Der Regionalverband Neckar-Alb teilte mit, dass

- der integrative Ansatz des Vorhabens grundsätzlich befürwortet wird;
- das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans 2013 vereinbar ist und
- sich keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht ergeben: *Kenntnisnahme.*

Im Rahmen der Abwägung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.02.2016 die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, z.T. berücksichtigt bzw. zurückgewiesen (vgl. BV 2016/016, Anlage 1).

Zur Berücksichtigung einzelner Anregungen und zur Übereinstimmung von Bebauungsplanung, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag wurden der Entwurf des Bebauungsplans (Lageplan + Textteil), der Begründung sowie des Umweltberichts geringfügig geändert und ergänzt; der Bebauungsplan musste gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden.

Der Beschluss zur erneuten Auslegung erfolgte am 23.02.2016; die öffentliche Bekanntmachung am 08.04.2016. Die Dauer wurde auf zwei Wochen verkürzt und auf die ergänzten bzw. geänderten Teile beschränkt. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 19.04.2016 bis 04.05.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am Verfahren beteiligt; ihre Information erfolgte mit Schreiben vom 15.04.2016.

Folgende Inhalte waren Bestandteile der erneuten Auslegung:

- die Festsetzung des Feldweges Nr. 9521/1 als private Verkehrsfläche,
- die Begrenzung des Warenangebotes nicht selbst produzierter Waren auf eine untergeordnete Fläche von 1/3 der Gesamtverkaufsfläche des Hofladens, max. jedoch auf 50 m²,
- die Zulässigkeit von Fahrradabstellanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche,
- die Zulässigkeit von Trockenmauern als Einfriedung innerer Nutzungsbereiche und
- die Zulässigkeit von Vorhaben nur entsprechend Verpflichtung im Durchführungsvertrag.

Seitens des Regierungspräsidiums Tübingen erfolgte die einzige Rückmeldung. Gegen die Inhalte der vorgelegten erneuten Auslegung wurden keine Einwendungen vorgebracht. Zur vorgenommenen Abwägung erging der Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB: *„Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung. Vorliegend handelt es sich um einen Regionalen Grünzug (VRG), der im Regionalplan Neckar-Alb als Ziel der Raumordnung festgelegt ist: Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche, die diesen Zielen zuwiderlaufen, sind unzulässig.“*

Die während der ersten Auslegung vorgetragene Anregung seitens des Regierungspräsidiums Tübingen, Stall und Schuppen im Bestand unterzubringen, war zurückgewiesen worden, da diese sich hinsichtlich ihrer Nutzung nicht sinnvoll im Bestand unterbringen lassen, in ihrem Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung sind und zudem jederzeit zurückgebaut werden könnten; dies trifft weiterhin zu. Des Weiteren ging aus der Stellungnahme des Regionalverbandes Neckar-Alb vom 14.04.2015 hervor, dass das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung des Regionalplans 2013 vereinbar ist. Insofern erübrigte sich eine erneute Abwägung.

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gärtnerei Anima“ in Rottenburg am Neckar-Kernstadt als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.05.2019.

4. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Nachnutzung einer bestehenden Einrichtung waren alternative Planungen nicht von Relevanz.

Die Standortentscheidung des Vorhabenträgers ergab sich aus den gebotenen Möglichkeiten. 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.

Die Investoren möchten 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 Behinderter für den ersten Arbeitsmarkt), naturpädagogische, tierunterstützte Therapie/Angebote sowie Bürgergärten (saisonale Verpachtung mit Gemüseanbau) reaktivieren. 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. Die vom Betreiber konzipierte Nutzung entspricht der sensiblen Lage in der freien Landschaft. Das Vorhaben ist mit dem regionalen Grünzug verträglich.

Rottenburg am Neckar, den 29.05.2019

gez. G. Klein

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

gez. A. Garthe

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt