



Natura 2000, FFH-Gebiet 7519-342 Rammert
Quelle: LUBW, Download 28.05.2009

Bebauungsplan "Bauschberge"
vom 22.01.1971

LSG Rammert RVO vom
25.08.1967 / 15.01.2010

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: siehe Planschrieb
- GR max
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO
- H max
Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO
- Z = I
Zahl der Vollgeschosse von Nebengebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Landschaftsgarten, Garten
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Begünstigte GFL: Geh- und Leitungsrecht zugunsten Flak.Nr. 1287/5, 1287/6, 1288, 1293
Begünstigte G1/F1: Geh- und Fahrrecht zugunsten Flak.Nr. 1337
- Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

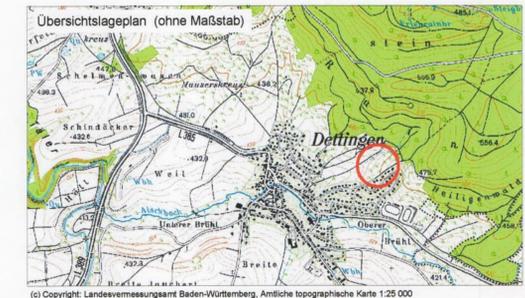
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Natura 2000, FFH-Gebiet 7519-342 Rammert
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Landschaftsschutzgebiet Rammert
§ 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bestandsbäume (Bestandsplan ITON vom 31.03.2009)
- Bestandsbäume (aus Luftbild übernommen)
- Höhenlinien mit Höhenangaben

Auftraggeber / Gemeinde: PROF. DR. ROLAND DOSCHKA Am Bauschberge 36 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 - 81 04 Email: r.doschka@aol.com		Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STADTPLANUNG Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar Tel: 07472 - 20452 Email: info@stadtplanung.com		Projektnummer: 09 11
Bearbeiter: S. Tremmel / K. Schösser	Stand: 26.01.2010	Dateiname: 0911_BP_Fertigung_270810.dwg	Maßstab: 1 : 500	Nord:
Layoutname: M 500 (mit Vermerken)	Plattdatum: 01.09.2010	Format: 1,10 x 0,59 = 0,65 m²		



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	30.06.2009
Ortsübliche Bekanntmachung	17.07.2009
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Informationsveranstaltung am	25.06.2009
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am	03.07.2009
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	13.10.2009
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von	10.11.2009
Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom	09.12.2009 21.09.2010
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom	02.03.2010 26.01.2010
Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom	26.01.2010 (Teile A und B)
sowie Begründung in der Fassung vom bzw. in der Fassung vom	18.02.2010 (Teil C, Umweltbericht)

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	04.05.2010		Leiterin des Stadtplanungsamtes
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB Datum der Rechtsverbindlichkeit	27.08.2010		Leiterin des Stadtplanungsamtes
Rottenburg am Neckar, den	07.09.2010		Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"LANDSCHAFTSGARTEN"
PLANTEIL VOM 26.01.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 27.08.2010

3. FERTIGUNG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Landschaftsgarten

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S. 581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauNVO

Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" und "Garten" festgesetzt.

1.1 Landschaftsgarten

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind die erforderlichen Wege und Stützmauern zur Gestaltung des Geländes und Abtragung der Höhenunterschiede zulässig sowie die nach Ziffer 2. dieser Festsetzungen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäude und Nebenanlagen. Weitere, auch verfahrensfreie Gebäude und Gebäudeteile nach § 50 Abs. 1 LBO sind in der privaten Grünfläche "Landschaftsgarten" unzulässig.

Nach Aufgabe der Nutzung sind die nach Ziffer 2 dieser Festsetzungen zulässigen Gebäude und Nebenanlagen zu entfernen.

Der terrassenartige Geländecharakter darf nicht verändert werden; Ab- oder Auftrag von Boden ist so durchzuführen, dass an das vorhandene umgebende Gelände angeschlossen wird.

Die Gestaltung der Grünflächen orientiert sich am Masterplan der Königlichen Gartenakademie Dahlem vom Juli 2009, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt ist. Die einzelnen Gartenbereiche gehen ineinander über und sind daher räumlich nicht zu trennen.

Die Gestaltung der einzelnen Bereiche erfolgt nach folgenden Themen:

Formaler Garten

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als einzelne, lineare oder in Gruppen angeordnete Elemente, Wiesen- und Rasenflächen, linear angeordnete und abgegrenzte Blumen- und Staudenbeete mit Einfassungen, Hecken, Beleuchtungskörper, künstlerische Elemente wie Skulpturen usw., Wasserflächen in Form von Mulden, Teichen und Becken, Auf- und Abgänge, Plattformen, Stützmauern usw.

Landschaftsgarten nach englischem Vorbild

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als einzelne Elemente, Wiesen- und Rasenflächen, Blumen- und Staudenbeete mit Einfassungen, Hecken, Stützmauern usw.

Landschaftsgarten nach Monet

Anpflanzungen von Bäumen als Einzelelemente, Wiesenflächen, Pflanzbereiche für Stauden, Zwiebelgewächse und Hecken, Stützmauern usw.

1.2 Garten

Die Flächen sind als Nutzgartenbereiche zu gestalten und mit Obst- und Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" sind Geschirrhütten bis zu 20 m² umbautem Raum zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen auch als Gebäude i.S.d. LBO zulässig (Nebengebäude). Die Zweckbestimmung der zulässigen Nebengebäude lautet:

- **Betriebsgebäude 1:** vorhandener Geräteraum (Doppelgarage mit Satteldach)
- **Betriebsgebäude 2:** Geräteraum mit Sanitäreinrichtungen (Waschplatz mit WC)
- **Geschirrhütte**
- **Gartenhaus mit Aufenthalts- und Personalräumen:** Untergeschoss: Technikraum mit Anschlüssen für Wasser und Strom sowie den erforderlichen Steuerzentralen, Geräte- und Abstellraum, WC
Obergeschoss: Innen- und Außensitzplatz, Waschplatz mit Dusche, Ausgussbecken und WC
- **Pavillon 1 und 2:** einfache Gebäude als Witterungsschutz
- **Pavillon 3:** vorhandenes einfaches, offenes Gebäude als Witterungsschutz
- **Plattformen, Auf- und Abgänge:** Treppenanlagen, Rampen sowie Aufenthaltsbereiche, die die auf das vorhandene Gelände aufbauen
- **Stellplätze:** Parkplätze für die Kraftfahrzeuge von Besuchern und Bediensteten

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Zulässige Grundflächen § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche für das "Gartenhaus" beträgt höchstens 40 m², wobei die umlaufende, durch das Dach überdeckte Terrasse und der frei auskragende Balkon nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen für die zulässigen baulichen Anlagen, die Gebäude i.S.d. Landesbauordnung (LBO) darstellen, durch die Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse und teilweise durch die maximale Höhe in m ü NN durch Planeintrag festgesetzt.

Für die sonstigen baulichen Anlagen (Treppen, Auf- und Abgänge und Plattformen) werden teilweise höchstzulässige Höhen in Meter über NN festgesetzt.

4. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Minimierung der Versiegelung

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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Beleuchtung

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In den zeichnerischen Festsetzungen sind festgesetzt:

- **Geh-, Fahr und Leitungsrecht "GFL" auf dem Grundstück Flst.Nr. 1201/2** zugunsten der Grundstücke Flst.Nr. 1287/5, 1287/6, 1288 und 1293 (Landschaftsgarten)
- **Geh-, und Fahrrecht "G1, F1" auf den Grundstücken Flst.Nr. 1201/2, 1287/5, 1287/6 und 1288** zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 1337

7. Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der festgesetzte "Garten" ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Hochstämme sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. FFH-Gebiet "Rammert" 7519-342

Die Abgrenzung ist auf Grundlage des Datensatzes der LUBW, Karlsruhe vom 28.05.2009 (Download), dargestellt. Für das Gebiet ist ein Managementplan in Aufstellung. Auf die Schutzkategorien und die Schutzvorschriften wird hingewiesen.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen für den Landschaftsgarten archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten für den Landschaftsgarten auf allen Flächen abzuschleiben 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.

4. Baumschutz

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

4. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und ggf. verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers. Inwieweit im Untergrund des Plangebiets noch auslaufsfähige Gipslagen vorkommen, ist derzeit nicht näher bekannt. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Sofern geplant, sollte wegen des wahrscheinlich nur schwach durchlässigen Untergrunds sowie der Auslaugungsgefahr von evtl. vorhandenen Gipslagern auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwasser in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen sowie evtl. in Hanglage rutschungsanfälligen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)

1. Äußere Gestaltung von Gartenhaus und Geschirrhütte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassaden des Gartenhauses sind aus Mauerwerk, Glas, Stahl und Holzverkleidungen herzustellen. Die Fassade der Geschirrhütte wird als Holzverschalung ausgeführt.

1.1 Dachgestaltung von Gartenhaus und Geschirrhütte

Es sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung ohne Dachaufbauten (Geschirrhütte) und begrünte Flachdächer (Gartenhaus) zulässig.

2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

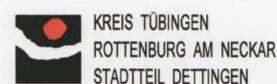
Einfriedigungen in Form von Mauern oder Zäunen sind unzulässig.

3. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 LBO

Das auf den Dachflächen von Geschirrhütte und Gartenhaus anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu verbrauchen und/oder zu versickern.



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN



3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"LANDSCHAFTSGARTEN"

TEXTTEIL VOM 26.01.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 27.08.2010

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB 30.06.2009

Ortsübliche Bekanntmachung 17.07.2009

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Informationsveranstaltung am 25.06.2009

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.07.2009

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB 13.10.2009

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 10.11.2009
bis 09.12.2009

Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften
und Begründung in der Fassung vom 21.09.2010

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB 02.03.2010

Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen
in der Fassung vom 26.01.2010

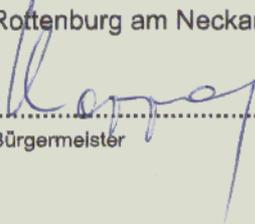
Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.01.2010

sowie Begründung in der Fassung vom 26.01.2010 (Teile A und B)

bzw. in der Fassung vom 18.02.2010 (Teil C, Umweltbericht)

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


Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB
Datum der Rechtsverbindlichkeit

27/08/2010

Rottenburg am Neckar, den

07/09/2010


Leiterin des
Stadtplanungsamtes



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"LANDSCHAFTSGARTEN"

PLANTEIL 1. Fertigung

STAND 26.01.2010

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Landschaftsgarten

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauNVO

Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" und "Garten" festgesetzt.

1.1 Landschaftsgarten

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind die erforderlichen Wege und Stützmauern zur Gestaltung des Geländes und Abtragung der Höhenunterschiede zulässig sowie die nach Ziffer 2. dieser Festsetzungen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäude und Nebenanlagen. Weitere, auch verfahrensfreie Gebäude und Gebäudeteile nach § 50 Abs. 1 LBO sind in der privaten Grünfläche "Landschaftsgarten" unzulässig.

Nach Aufgabe der Nutzung sind die nach Ziffer 2 dieser Festsetzungen zulässigen Gebäude und Nebenanlagen zu entfernen.

Der terrassenartige Geländecharakter darf nicht verändert werden; Ab- oder Auftrag von Boden ist so durchzuführen, dass an das vorhandene umgebende Gelände angeschlossen wird.

Die Gestaltung der Grünflächen orientiert sich am Masterplan der Königlichen Gartenakademie Dahlem vom Juli 2009, der der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt ist. Die einzelnen Gartenbereiche gehen ineinander über und sind daher räumlich nicht zu trennen.

Die Gestaltung der einzelnen Bereiche erfolgt nach folgenden Themen:

Formaler Garten

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als einzelne, lineare oder in Gruppen angeordnete Elemente, Wiesen- und Rasenflächen, linear angeordnete und abgegrenzte Blumen- und Staudenbeete mit Einfassungen, Hecken, Beleuchtungskörper, künstlerische Elemente wie Skulpturen usw., Wasserflächen in Form von Mulden, Teichen und Becken, Auf- und Abgänge, Plattformen, Stützmauern usw.

Landschaftsgarten nach englischem Vorbild

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als einzelne Elemente, Wiesen- und Rasenflächen, Blumen- und Staudenbeete mit Einfassungen, Hecken, Stützmauern usw.

Landschaftsgarten nach Monet

Anpflanzungen von Bäumen als Einzelelemente, Wiesenflächen, Pflanzbereiche für Stauden, Zwiebelgewächse und Hecken, Stützmauern usw.

- 1.2 Garten**
Die Flächen sind als Nutzgartenbereiche zu gestalten und mit Obst- und Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" sind Geschirrhütten bis zu 20 m³ umbautem Raum zulässig.
- 2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen auch als Gebäude i.S.d. LBO zulässig (Nebengebäude). Die Zweckbestimmung der zulässigen Nebengebäude lautet:
- Betriebsgebäude 1: vorhandener Geräteraum (Doppelgarage mit Satteldach)
 - Betriebsgebäude 2: Geräteraum mit Sanitäreinrichtungen (Waschplatz mit WC)
 - Geschirrhütte
 - Gartenhaus mit Aufenthalts- und Personalräumen:
Untergeschoss: Technikraum mit Anschlüssen für Wasser und Strom sowie den erforderlichen Steuerzentralen, Geräte- und Abstellraum, WC
Obergeschoss: Innen- und Außensitzplatz, Waschplatz mit Dusche, Ausgussbecken und WC
 - Pavillon 1 und 2: einfache Gebäude als Witterungsschutz
 - Pavillon 3: vorhandenes einfaches, offenes Gebäude als Witterungsschutz
 - Plattformen, Auf- und Abgänge: Treppenanlagen, Rampen sowie Aufenthaltsbereiche, die die auf das vorhandene Gelände aufbauen
 - Stellplätze: Parkplätze für die Kraftfahrzeuge von Besuchern und Bediensteten
- 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 3.1 Zulässige Grundflächen § 19 BauNVO**
Die zulässige Grundfläche für das "Gartenhaus" beträgt höchstens 40 m², wobei die umlaufende, durch das Dach überdeckte Terrasse und der frei auskragende Balkon nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.
- 3.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**
Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen für die zulässigen baulichen Anlagen, die Gebäude i.S.d. Landesbauordnung (LBO) darstellen, durch die Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse und teilweise durch die maximale Höhe in m ü NN durch Planeintrag festgesetzt.
- Für die sonstigen baulichen Anlagen (Treppen, Auf- und Abgänge und Plattformen) werden teilweise höchstzulässige Höhen in Meter über NN festgesetzt.
- 4. Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Auf den Grundstücken im Geltungsbereich ist die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom und zur Verteilung im Landschaftsgarten für Beregnungs- und Beleuchtungszwecke sowie zur Abführung von Abwasser in die Kanalisation Heiligenwaldstraße zulässig. Sanitäreinrichtungen sind an die Abwasserleitung anzuschließen.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 5.1 Minimierung der Versiegelung**
Wege, Plattformen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mehr als 2 cm, Rasenpflaster, Schotterrassen, sonstige wassergebundene Oberflächen wie Kies- oder Splittdecken usw.; Versickerungsleistung mindestens 250 l/ha/s) auszuführen.
- 5.2 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.
- 5.3 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.

5.4 **Beleuchtung**

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

In den zeichnerischen Festsetzungen sind festgesetzt:

- Geh-, Fahr und Leitungsrecht "GFL" auf dem Grundstück Flst.Nr. 1201/2 zugunsten der Grundstücke Flst.Nr. 1287/5, 1287/6, 1288 und 1293 (Landschaftsgarten)
- Geh-, und Fahrrecht "G1, F1" auf den Grundstücken Flst.Nr. 1201/2, 1287/5, 1287/6 und 1288 zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 1337

7. **Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Der festgesetzte "Garten" ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Hochstämme sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. FFH-Gebiet "Rammert" 7519-342

Die Abgrenzung ist auf Grundlage des Datensatzes der LUBW, Karlsruhe vom 28.05.2009 (Download), dargestellt. Für das Gebiet ist ein Managementplan in Aufstellung. Auf die Schutzkategorien und die Schutzvorschriften wird hingewiesen.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen für den Landschaftsgarten archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten für den Landschaftsgarten 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.

4. Baumschutz

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

4. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und ggf. verkarsteten Gesteinen des Gipskeupers. Inwieweit im Untergrund des Plangebiets noch auslaugfähige Gipslagen vorkommen, ist derzeit nicht näher bekannt. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Sofern geplant, sollte wegen des wahrscheinlich nur schwach durchlässigen Untergrunds sowie der Auslaugungsgefahr von evtl. vorhandenen Gipslagern auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwasser in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers stellen einen setzungsfähigen sowie evtl. in Hanglage rutschungsanfälligen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)

- 1. Äußere Gestaltung von Gartenhaus und Geschirrhütte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Die Fassaden des Gartenhauses sind aus Mauerwerk, Glas, Stahl und Holzverkleidungen herzustellen. Die Fassade der Geschirrhütte wird als Holzverschalung ausgeführt.
- 1.1 Dachgestaltung von Gartenhaus und Geschirrhütte**
Es sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung ohne Dachaufbauten (Geschirrhütte) und begrünte Flachdächer (Gartenhaus) zulässig.
- 2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
Einfriedigungen in Form von Mauern oder Zäunen sind unzulässig.
- 3. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
- 4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 LBO**
Das auf den Dachflächen von Geschirrhütte und Gartenhaus anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu verbrauchen und/oder zu versickern.



KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL DETTINGEN

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"LANDSCHAFTSGARTEN"

TEXTTEIL VOM 26.01.2010 IN KRAFT GETRETEN AM 27.08.2010

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb

GR max

Grundfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO

H max

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO

Z = I

Zahl der Vollgeschosse von Nebengebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung: Landschaftsgarten, Garten



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigte GFL: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flst.Nr. 1287/5, 1287/6, 1288, 1293

Begünstigte G1/F1: Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst.Nr. 1337



Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Natura 2000, FFH-Gebiet 7519-342 Rammert

§ 9 Abs. 6 BauGB



Landschaftsschutzgebiet Rammert

§ 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



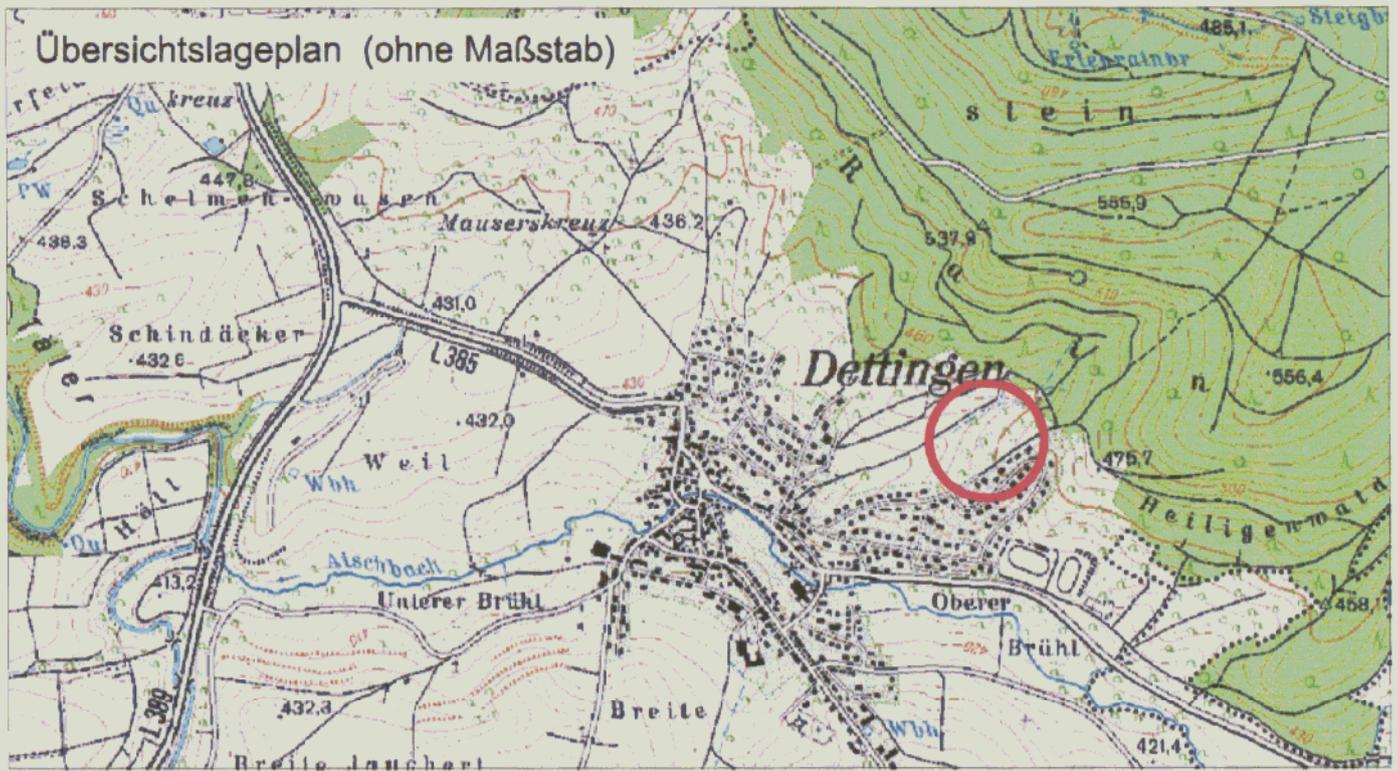
Bestandsbäume (Bestandsplan ITON vom 31.03.2009)



Bestandsbäume (aus Luftbild übernommen)



Höhenlinien mit Höhenangaben



(c) Copyright: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Amtliche topographische Karte 1:25 000

BEBAUUNGSPLAN
Landschaftsgarten

Bebauungsplan

"Landschaftsgarten"

Rottenburg am Neckar - Dettingen



ohne Maßstab



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Stadt Rottenburg am Neckar

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Landschaftsgarten" in Rottenburg - Dettingen

Begründung

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Planungsverfahren

Teil C: Umweltbericht

Stand: 26.01.2010

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

info@stadtplanung.com
Telefon 06232/67760
Telefon 07472/26452

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Teile des Baugebiets "Bauschbergle" in Rottenburg am Neckar-Dettingen liegen innerhalb des förmlich festgelegten Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Rammert". Während der Bebauungsplan "Bauschbergle" aus den 1980er Jahren stammt, trat die Rechtsverordnung für das LSG Rammert bereits am 25.08.1967 in Kraft. Die Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte 1985 gegen das Votum des Naturschutzbeauftragten. Mit der Genehmigung des Bebauungsplans wurden ca. 1,2 ha Landschaftsschutzgebietsfläche für eine Bebauung freigegeben. Der damals zu Grunde gelegte Kompromiss, nämlich die Hausgärten naturnah zu gestalten, ist aus heutiger Sicht weder angemessen noch kontrollierbar, weil der Tatbestand "naturnah" viel zu unbestimmt und den unterschiedlichsten Auslegungen zugänglich ist. Seit dem Jahr 2005 ist das LSG mit Ausnahme des im Bebauungsplangebiet gelegenen Teils Bestandteil der nach EU-Recht gemeldeten Natura 2000 - Fläche "Rammert" (FFH-Gebiet).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Bauschbergle" liegenden bebauten Grundstücke Flst.Nr. 1202/12 und 1203/1 befanden sich zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2009 noch im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Ihre Eigentümer konnten in den letzten Jahren die nordwestlich jenseits der Heiligenwaldstraße im Außenbereich liegenden Grundstücke Flst.Nr. 1277/1 und 1277/2 erwerben. In den vergangenen Jahren entstand auf diesen Grundstücken eine Gartenlandschaft, die auf großes Interesse in Fachkreisen, aber auch beim breiten Publikum stößt. Zahlreiche Medienbeiträge haben diese Gärten zum Gegenstand. Dies hat dazu geführt, dass viele Freunde der Eigentümerfamilie, aber auch sonstige Interessierte die privaten Gärten auf Einladung besuchen können. Insbesondere der mit gelegentlich eingeladenen Besuchergruppen verbundene Verkehr hat bei einigen Anwohnern für Verärgerung gesorgt. Dies hat mehrfach, zuletzt 2007, zu Gesprächen zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar, dem Landratsamt Tübingen und Anwohnern geführt mit dem Ziel, die Situation zu klären. Geregelt wurde in diesem Zusammenhang insbesondere der Verzicht auf Führungen an Wochenenden sowie das Abstellen der Fahrzeuge von Besuchern am Sportplatz. Diese Vereinbarung hat sich bewährt.

Wiederholt wurde von den Anwohnern auch die Frage gestellt, inwieweit die Gärten mit den Schutzziele der Verordnung für das LSG "Rammert" bzw. der Forderung nach einer naturnahen Gestaltung von Hausgärten verträglich sind.

Zwischenzeitlich konnten durch die Eigentümerfamilie weitere Grundstücke in der angrenzenden freien Landschaft erworben bzw. gepachtet werden. Dort soll nach ihren Vorstellungen ein Landschaftsgarten nach den Plänen der Königlichen Gartenakademie Berlin-Dahlem gestaltet werden; teilweise wurde mit der Umsetzung bereits begonnen. Mehrere auch dieser Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet und der FFH-Fläche "Rammert". Nach den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung sind die vorgesehenen gartenkünstlerischen Baumaßnahmen nach den Plänen der Königlichen Gartenakademie im Landschaftsschutzgebiet unzulässig; die Baumaßnahmen für Terrassen usw. auf den nicht im LSG gelegenen Flächen wären auch im Außenbereich unzulässig. Für die FFH-Fläche ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen, inwieweit die Planungen mit ihr verträglich sind (Verträglichkeitsprüfung) und welche Maßnahmen als Ausgleich ggf. erforderlich sein könnten. Die Baurechtsbehörde bei der Stadt Rottenburg am Neckar hat daher im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Tübingen weitere Arbeiten am Landschaftsgarten untersagt.

Der geplante Landschaftsgarten und die mit ihm verbundenen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollen geschaffen werden können. Aus Sicht der Stadt handelt es sich um eine gartenkünstlerische Gestaltung der Landschaft, die von der Topographie, der Kulisse des Rammerts und vielfältigen Blickbeziehungen lebt und die eine Bereicherung der Kulturlandschaft darstellt. Vorhandene Elemente wie Geländesprünge, Hecken oder Streuobstwiesen sowie sonstige Baumhaine werden in die planerischen Überlegungen einbezogen. Der Landschaftsgarten wird nicht nur für die Menschen erlebbar, die den (privaten) Landschaftsgarten mit der Erlaubnis der Eigentümerfamilie selbst betreten können, sondern auch für die, die auf den öffentlichen Wegen oder auf angrenzenden Grundstücken den Landschaftsraum erleben und genießen wollen. Die Umsetzung der gartenbaukünstlerischen Idee, die man durchaus in die Tradition der großen europäischen Landschaftsgärten stellen kann, bedarf zwingend des umgebenden Landschaftsraums.

Die vertraglich fixierte Realisierung artenreicher Mähwiesen als Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 1 ha und über einen Zeitraum von 20 Jahren steht auch im Interesse der Öffentlichkeit, weil dadurch die Vielfalt der Landschaft (u.a. als Naherholungsraum) gesichert und entwickelt wird und zusätzlich positive Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz erreicht werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben erreichen zu können, beantragte die Stadt Rottenburg am Neckar bei der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Tübingen die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets für die meisten der vom Landschaftsgarten betroffenen Grundstücke. Nach den Feststellungen der unteren Naturschutzbehörde können weitere vom Landschaftsgarten betroffene Grundstücksteile im künftig neu abgegrenzten Schutzgebiet verbleiben. Seit Januar 2010 ist die Rechtsverordnung für die Teilaufhebung rechtskräftig.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar hat am 30.06.2009 beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung aufzustellen. Zum Bebauungsplan wurden weitere vertragliche Regelungen getroffen, insbesondere zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Planungskosten trägt die Eigentümerfamilie.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Neckar-Alb 1993 weist für den nordöstlichen Teil des Plangebiets einen "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" und einen "Regionalen Grünzug" aus, die in der laufenden Fortschreibung des Regionalplans auf die künftige Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Rammert" zurückgenommen werden.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (FNP; Stand: 19.05.2006 nach Änderungen 1 bis 23) als Außenbereich dargestellt. Eine Bebauung nördlich der Heiligenwaldstraße wurde im FNP-Verfahren in den Jahren 1999/2000 geprüft und aus Gründen des Naturschutzes nicht weiter verfolgt.

Insofern ist der FNP mit dem Ziel der Darstellung einer "Privaten Grünfläche" anzupassen; dies soll im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs.3 BauGB erfolgen. Die Änderung wird bei der nächsten Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 25.02.2010 von der Stadt Rottenburg am Neckar beantragt.

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

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten Dettingens an der Heiligenwaldstraße an der östlichen Seite einer vom Rammert herunterziehenden Geländemulde. Es handelt sich um einen nach Nordwest orientierten Hang. In der näheren Umgebung befindet sich der Wald im Norden, durch Böschungen gegliederte Wiesengrundstücke mit Obstbaumbeständen im Westen sowie die Ortslage im Süden und Osten.

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 1277/1 und 1277/2 sowie 1287/1 bis 1287/6, 1288, 1201/2 bis 1201/4 und 1288 sind Teile des geplanten Landschaftsgartens durch eine Reihe begonnener Einzelmaßnahmen bereits zu erkennen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Landschaftsgarten" umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1277/1, 1277/2, 1278 teilweise, 1287/1, 1287/2 und ,1287/3, teilweise, 1287/4, 1287/5, 1287/6, 1288, 1290, 1291, 1292, 1293 sowie 1201/2 bis 1201/4.

Das Plangebiet liegt ca. 450 m über NN.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Die Rechtsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Rammert trat am 25.08.1967 in Kraft. Seit dem Jahr 2005 ist das LSG mit Ausnahme des im Bebauungsplangebiet "Bauschberge" gelegenen Teils Bestandteil der nach EU-Recht (FFH-Richtlinie) gemeldeten Natura 2000 - Fläche "Rammert" (FFH-Gebiet). Die bis zur Einleitung des Teilaufhebungs-Verfahrens geltende Grenze des LSG ist den in der Anlage beigefügten Plänen zu entnehmen. Die Grundstücke 1277/1, 1277/2, 1278, 1287/1, 1287/2 und 1287/3 liegen im LSG und der FFH-Fläche.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben erreichen zu können, beantragte die Stadt Rottenburg am Neckar 2009 die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets für die Grundstücke Flst.Nr. 1277/1, 1277/2, 1278 (teilweise; "Korridor" als gestalterische Verbindung zwischen den Flst.Nr. 1277/2 und 1287/3), 1287/1 und 1287/2 teilweise (ohne den als Streuobstwiese genutzten Teil) ,1287/3 sowie die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bauschberge" gelegenen Baugrundstücke 1202/10, 1202/11, 1202/12, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1203/4, 1203/6, 1205/8, 1205/9 bis 1205/18, 29, 29/1 bis 29/5. Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen; die Neuabgrenzung seit Januar 2010 rechtskräftig.

Im Rahmen der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde neben der Teilaufhebung der Landschaftsschutzgebiets "Rammert" die Abgrenzung des FFH-Gebiets "Rammert" mit dem Landratsamt als unterer Naturschutzbehörde, dem Regierungspräsidium und den Naturschutzverbänden thematisiert.

Alle Beteiligten gehen davon aus, dass die im Rahmen der großmaßstäblichen Kartierung festgelegte Grenze des FFH-Gebiets künftig mit der neuen Landschaftsschutzgebietsgrenze übereinstimmen sollte. Deshalb wurde im Sommer 2009 der betroffene Bereich gutachterlich untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass wider Erwarten in der Randzone des FFH-Gebiets eine etwa 1.100 m² große magere Flachlandmähwiese der Wertstufe B kartiert wurde. Weitere ca. 235 m² dieses Lebensraumtyps waren im Frühjahr 2009 als Materiallager und Rangierfläche beansprucht worden, sind also in rechtlicher Hinsicht den kartierten Flächen gleichzustellen. Es wurde diskutiert, ob die FFH-Grenze im Zug des Managementplans (MaP) für das FFH-Gebiet "Rammert" präzisiert und auf der Grundlage verbindlicher Ausgleichsmaßnahmen an den Bebauungsplan "Landschaftsgarten" angepasst

werden könnte. Trotz einer zu erwartenden positiven Ausgleichsbilanz wurde dieser Weg aus EU-rechtlichen Gründen durch das Regierungspräsidium Tübingen abgelehnt.



Bild 1: Blick nach Nordosten von Flst. 1201/2

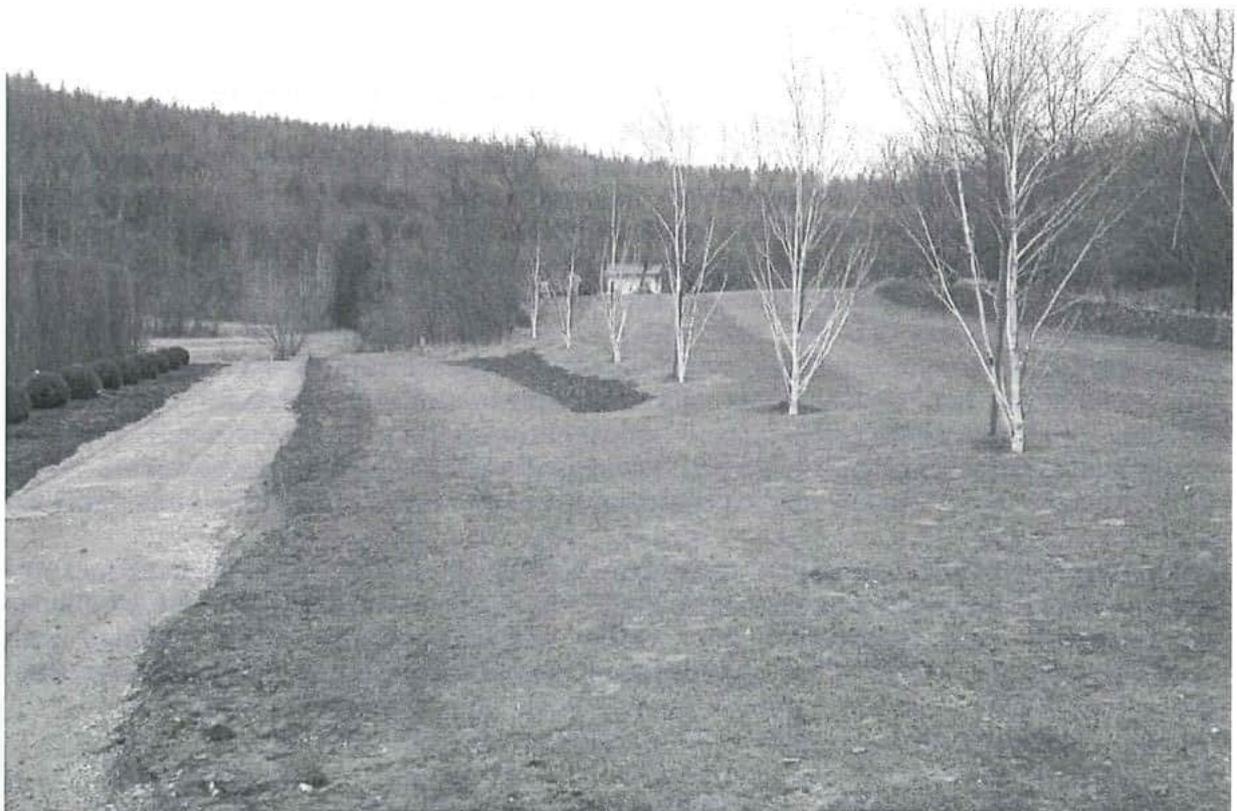


Bild 2: Blick nach Nordosten von Flst. 1287/5

Da es die EU-rechtlich abgesicherte Bagatellregelung ermöglicht, maximal 1.000 m² der Flachlandmähwiese zu überplanen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans daher verkleinert. Mit dieser Verkleinerung des Geltungsbereichs werden noch ca. 800 m² der kartierten Flachlandwiesen erfasst und in einen formalen künstlerischen Garten umgewandelt, die anderen Flachlandwiesen bleiben unberührt. Die Gartenplanung wird durch die Eigentümerfamilie bzw. die durch sie beauftragte Königliche Gartenakademie Berlin-Dahlem an die neue Grenze des verkleinerten Geltungsbereichs angepasst.

Da der Managementplan für das FFH-Gebiet "Rammert" im September 2009 durch das Regierungspräsidium Tübingen ausgeschrieben worden ist, kann es durchaus möglich sein, dass die Außengrenze des FFH-Gebiets "Rammert" im Zuge der Planungsarbeiten an die nun gefundene Grenzziehung des Landschaftsschutzgebiets "Rammert" bzw. die Grenze des Bebauungsplans "Landschaftsgarten" angepasst wird.

Die Details zu diesem Thema sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst.Nr. 1201/3 (Betriebsgebäude Heiligenwaldstraße 25, "Doppelgarage"), 1277/1, 1277/2, 1278, 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1287/5, 1287/6, 1288 und 1293 sind im Besitz der Eigentümerfamilie. Das Flst.Nr. 1201/4 (Zwickel mit ca. 30 m²) an der Heiligenwaldstraße wird in die Gartenanlage einbezogen; es gehört der Stadt Rottenburg am Neckar und wird von der Eigentümerfamilie erworben. Das Grundstück Flst.Nr. 1201/2 befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar und wurde der Eigentümerfamilie langfristig verpachtet, wobei darüber auch der Zugang zu den im Nordwesten angrenzenden (landwirtschaftlich genutzten) Außenbereichsgrundstücken sicher gestellt wird.

5.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Neben den vom Landschaftsgarten betroffenen Grundstücken werden in die Geltungsbereich die oben genannten städtischen Grundstücke sowie weitere private Grundstücke einbezogen. Es handelt sich um die Grundstücke Flst.Nr. 1290, 1291 und 1292. Für diese Grundstücke wurde zuletzt im Zuge der Fortschreibung des FNP Ende der 1990er Jahre eine Ausweisung als Wohnbaufläche diskutiert und schließlich aus Gründen des Naturschutzes verworfen. Während die Grundstückseigentümer auf eine Nutzung als Bauland hoffen, lehnen dies Anwohner und Stadt ab. Mit der Einbeziehung wird das Entstehen einer faktisch erschlossenen Insel zwischen zwei Bebauungsplänen entlang einer hergestellten Erschließungsstraße verhindert. Die städtebaulich und planungsrechtlich gebotene Einbeziehung in den Bebauungsplan "Landschaftsgarten" stellt klar, dass an dieser Stelle keine bauliche Nutzung erfolgen wird und die ausgeübten Nutzung "Nutzgarten mit Obst- und Laubbäumen", auch weiterhin ausgeübt werden soll und kann.

Um die Erschließungssituation eindeutig festzusetzen, wurde im Zuge des Planungsfortschritts nach der öffentlichen Auslegung im Zugangsbereich zum Landschaftsgarten und zu den dahinter liegenden Grundstücken (Geh- und Fahrrechte) eine Teilfläche der Heiligenwaldstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Landschaftsgartens (Zufahrt, Leitungen) erfolgt von der Heiligenwaldstraße aus im Bereich des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 1201/2. Im Bereich

des dort befindlichen bzw. geplanten Betriebsgebäudes 1 und 2 sind 4 bis 5 Stellplätze für Besucher und Bedienstete geplant.

5.4 Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Landschaftsgarten" bzw. der gleichzeitig beantragten Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets "Rammert" können folgende Überlegungen umgesetzt werden:

- Die formell und materiell unzulässige Überschneidung von Baugebiet und Landschaftsschutzgebiet wird bereinigt. Das über 3.600 ha große Landschaftsschutzgebiet wird in seinen Funktionen und in seiner Wertigkeit durch den Verlust von ca. 1,69 ha Fläche (ca. 0,046 %), von denen etwa 1,2 ha überwiegend bebautes Bauland im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind, nicht beeinträchtigt.
- Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand: 19.05.2006 nach Änderungen 1 bis 23) als Außenbereich dargestellt. Insofern ist der FNP an dieser Stelle anzupassen (Ziel: Darstellung einer "Privaten Grünfläche").
- Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich die von den unmittelbaren Gestaltungsmaßnahmen betroffenen Grundstücke nördlich der Heiligenwaldstraße zwischen der vorhandenen Bebauung im Südwesten und der Geländekante im Norden. Einbezogen sind auch drei Grundstücke an der Heiligenwaldstraße, die sich in fremdem Eigentum befinden und nicht in den Landschaftsgarten einbezogen werden. Mit den Festlegungen in den Bauleitplänen können die bei den Anwohnern immer noch vorhandenen Hoffnungen bzw. Befürchtungen einer Ausweisung als Wohnbauland widerlegt werden.
- Im Bebauungsplan wird für den Landschaftsgarten eine "Private Grünfläche" festgesetzt. In dieser "Privaten Grünfläche" werden in geringem Umfang die vorhandenen (die beiden Betriebsgebäude Doppelgarage und Geschirrhütte und ein vorhandener Pavillon) sowie die geplanten baulichen Anlagen (insbesondere das geplante Gartenhaus mit Treppenaufgängen und Plattformen und der technischen Anlagen im Untergeschoss sowie die beiden Pavillons im englisch gestalteten Garten) in definierten Bereichen zugelassen; entlang der Heiligenwaldstraße sollen ein ergänzendes Betriebsgebäude sowie 4-5 Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden. Die anderen in den Bebauungsplan einzubeziehenden Grundstücke, die derzeit als Garten mit Obst- und Laubbäumen genutzt sind (Grundstücke Flst.Nr. 1290 bis 1292) sowie die den Zugang zum Landschaftsgarten bildenden Grundstücke 1201/2 bis 1201/4, werden ebenfalls als "Private Grünflächen" mit dem Ziel der Erhaltung des derzeitigen Zustands festgesetzt und damit im Sinne eines Umgebungsschutzes gesichert.
- Mit der beantragten Teilaufhebung des LSG bzw. der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird der Zugriffsbereich für die Entwicklung des Landschaftsgartens festgelegt. In die nicht durch den Landschaftsgarten genutzten Flächen im neu abgegrenzten LSG wird dieser auch künftig ausstrahlen, ohne wahrnehmbare Veränderungen hervorzurufen. Die beantragte Grenzziehung des LSG ist geboten, weil sie Klarheit über die mögliche Nutzung der vom Landschaftsgarten betroffenen Flächen schafft und der Gemeinde den erforderlichen

- Spielraum für die planungsrechtlich nötigen Entscheidungen gibt. Das Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen und die Neuabgrenzung rechtskräftig.
- Die (grob gezogene) Grenze des gemeldeten FFH-Gebiets "Rammert" wird durch die Planung nicht verändert. Teilflächen der werthaltigen kartierten Flachlandmähwiesen können im Rahmen der EU-rechtlichen Bagatellgrenzen überplant werden; der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend zurückgenommen. Im Bebauungsplan wird der ggf. erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich geregelt.
 - Die bisherige Regelung für den Besuch des Gartens wird beibehalten: Nach Anmeldung können Gruppen den Garten geführt besichtigen. Eine vollständige Öffnung für die Allgemeinheit scheidet insbesondere aus Gründen der Haftung aus und ist von der Eigentümerfamilie auch nicht gewünscht. Ergänzend könnte künftig ein "Tag der offenen Tür" durchgeführt werden, um spontanen Besuchern eine Führung zur ermöglichen.
 - Eine Abgrenzung des Landschaftsgartens nach außen mit Einfriedigungen wie Mauern oder Zäunen ist nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Anregungen der Anwohner in die Abwägung einzustellen; in ergänzenden vertraglichen Regelungen zum Bebauungsplan können -soweit erforderlich- zusätzliche Verpflichtungen geregelt werden (z.B. Abwicklung des Besucherverkehrs, Ausgleichsmaßnahmen).

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden keine Gebietsarten festgesetzt, um klar zum Ausdruck zu bringen, dass keine "bauliche" Nutzung im eigentlichen Sinn geplant ist. Art und Maß der auf untergeordneten Teilflächen zulässigen baulichen Anlagen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die festgesetzten Grünflächen und die Flächen für Nebenanlagen sowie ergänzende Vorschriften zur Höhe und teilweise zur Grundfläche definiert. Die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, weil die Grünflächen unmittelbar an die hergestellte Heiligenwaldstraße angrenzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der überplante Bereich baurechtlich zum Innenbereich.

7.1 Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" und "Garten" festgesetzt. Für die beiden Bereiche werden die wichtigsten Gestaltungsthemen vorgegeben.

7.1.1 Landschaftsgarten

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind die erforderlichen Wege und Stützmauern zur Gestaltung des Geländes und Abtragung der Höhenunterschiede zulässig sowie die innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäude und Nebenanlagen. Weitere, auch verfahrensfreie Gebäude und Gebäudeteile nach § 50 Abs. 1 LBO sind in der privaten Grünfläche "Landschaftsgarten" unzulässig.

Nach Aufgabe der Nutzung sind die nach Ziffer 2 dieser Festsetzungen zulässigen Gebäude und Nebenanlagen zu entfernen, um die naturräumliche Situation in der Nachbarschaft von Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet wieder herzustellen.

Der terrassenartige Geländecharakter darf nicht verändert werden; Ab- oder Auftrag von Boden ist so durchzuführen, dass an das vorhandene umgebende Gelände angeschlossen wird.

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die charakteristische Landschaftsform erhalten bleibt. Die baulichen Anlagen, die innerhalb des Landschaftsgartens aus unterschiedlichen Gründen hergestellt werden sollen, werden auf abgrenzte Bereiche in definierten Höhen und Zweckbestimmungen zugelassen. Weitere Überbauungen sollen ausgeschlossen werden.

Die Gestaltung der Grünflächen orientiert sich am Masterplan der Königlichen Gartenakademie Dahlem vom Juni 2009, der der Begründung als Anlage 2 beigefügt ist. Die Gestaltung der einzelnen Bereiche erfolgt nach folgenden Themen:

Formaler Garten

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als einzelne, lineare oder in Gruppen angeordnete Elemente, Wiesen- und Rasenflächen, linear angeordnete und abgegrenzte Blumen- und Staudenbeete mit Einfassungen, Hecken, Beleuchtungskörper, künstlerische Elemente wie Skulpturen usw., Wasserflächen in Form von Mulden, Teichen und Becken, Auf- und Abgänge, Plattformen, Stützmauern usw.

Landschaftsgarten nach englischem Vorbild

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als einzelne Elemente, Wiesen- und Rasenflächen, Blumen- und Staudenbeete mit Einfassungen, Hecken, Stützmauern, usw.

Landschaftsgarten nach Monet

Anpflanzungen von Bäumen als Einzelelemente, Wiesenflächen, Pflanzbereiche für Stauden, Zwiebelgewächse und Hecken usw.

Die einzelnen Gartenbereiche gehen ineinander über und sind daher nicht genau räumlich zu trennen. Sie werden fortlaufenden Veränderungen in der gartenbaulichen Anlage unterworfen sein, auch um weiteren gartenkünstlerischen Entwicklungen Ausdruck verleihen zu können. Die Festsetzungen sind für diese Entwicklungen begrenzt offen; sie lassen eine Veränderung z.B. in Richtung eines Freizeitparks oder Spielplatzes allerdings nicht zu.

7.1.2 Garten

Die Flächen sind als Obst- und Nutzgartenbereiche vorhanden und auch weiterhin so zu gestalten. Mit den Festsetzungen soll die Bestandssituation gesichert werden. Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" sind Geschirrhütten bis zu 20 m³ umbautem Raum zulässig. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die zur Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlichen Unterstellmöglichkeiten herzustellen.

7.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Mit diesen Festsetzungen sind die erforderlichen Baumaßnahmen für bauliche Anlagen im Geltungsbereich beschrieben. Die Flächen für Nebenanlagen wurden als Festsetzung gewählt, um zu zeigen, dass es nicht darum geht, "Hauptgebäude" im Sinne von Wohn- oder Geschäftsgebäuden zu errichten. Im Geltungsbereich sind daher Nebenanlagen als Gebäude i.S.d. LBO zulässig (Nebengebäude). Neben den unten beschriebenen, innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäuden sind weitere, auch verfahrensfreie Gebäude und Gebäudeteile nach § 50 Abs. 1 LBO in der privaten Grünfläche "Landschaftsgarten" unzulässig (siehe auch 7.1.1).

Die Zweckbestimmung der zulässigen Nebengebäude lautet:

- Pavillon 1 und 2
einfache Gebäude als Witterungsschutz im englisch gestalteten Teil des Gartens

- Pavillon 3
vorhandenes einfaches Gebäude aus Holz als Witterungsschutz (nur Dach mit offenen Außenwänden)
- Plattformen, Auf- und Abgänge
Treppenanlagen, Rampen sowie Aufenthaltsbereiche, die auf das vorhandene Gelände aufbauen
- Stellplätze
Parkplätze für die Kraftfahrzeuge von Besuchern und Bediensteten entlang der Heiligenwaldstraße
- Betriebsgebäude 1
vorhandener Geräteraum (Doppelgarage mit Satteldach)



Bild 3: Betriebsgebäude 1 an der Heiligenwaldstraße (Nr. 25, Flst.Nr. 1201/3)

- Betriebsgebäude 2
geplanter Geräteraum, ggf. mit Sanitäreinrichtungen

Dieses Gebäude kann nördlich des Betriebsgebäudes 1 entstehen und wird eine ähnliche Größe aufweisen. Das Gebäude wird als Geräteraum und Unterstellraum für Maschinen und Gegenstände dienen, die bei der Bewirtschaftung des Landschaftsgartens benötigt werden.

- Geschirrhütte
Die Geschirrhütte weist eine Grundfläche von ca. 2,5 auf 3,4 m sowie eine Firsthöhe von ca. 2,8 m auf und dient als Abstellraum für Gartengeräte, Rasenmäher usw. Sie wurde

zwischenzeitlich im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und dem Landratsamt um ca. 20 m nach Norden versetzt. Sie wird auch weiterhin als Geschirrhütte genutzt.



Bild 4. : Geschirrhütte am Standort Sommer 2009

- Gartenhaus mit Aufenthalts- und Personalräumen

Ein wesentlicher Teil des Konzepts der Königlichen Gartenakademie sind formale Gartenelemente, die aus den klassischen Gärten stammen. Im Landschaftsgarten ist dies der von der oben gezeigten Geschirrhütte (die zwischenzeitlich formal durch ihre Stellung in einer gesplitteten Fläche deutlich aufgewertet wurde) inszenierte Abgang über Treppen und Plattformen in nordwestliche Richtung zu den tiefer gelegenen Teilen der Gartenanlage. Dieser Abgang soll nun nach den Gesprächen mit den Naturschutzbehörden, der Verkleinerung des Geltungsbereichs und der Präzisierung der Gartenkonzeption anders ausgeführt werden. Ursprünglich wurde geplant, zur Überwindung des Höhenunterschieds und zum Aufenthalt symmetrisch angeordnete Treppen und Plattformen miteinander zu verbinden. Einbezogen werden sollte ein teilweise in die Erde eingelassener Technikraum, der die komplette technische Infrastruktur (Anschlüsse für Strom und Wasser, Pumpen, Verteiler, Steuerungstechnik usw.) aufnehmen sollte. Im englisch gestalteten Teil des Gartens vor dem Obstbaumhain waren drei Pavillons unterschiedlicher Größe vorgesehen, von denen der größere mit einer Grundfläche von etwa 25 m² auch als Witterungsschutz für Besuchergruppen gedacht war.

Der größere der drei ursprünglich vorgesehenen Pavillons entfällt, weil er auch die Sicht auf den Obstbaumhain eingeschränkt hätte. Die beiden kleineren mit einer Grundfläche von etwa 8 m² sollen beibehalten bleiben. Die vorhandene Geschirrhütte wurde bereits im Herbst 2009 nach Norden versetzt. An ihrer Stelle wird ein Gartenhaus geplant, dass sich über die

Hangkante hinausschiebt und auf dem nahezu vollständig in den Hang hineingeschobenen Technikraum aufsitzt. Dieses Gartenhaus weist neben einem Sanitärbereich für Personal und Besucher auch einen Innensitzplatz als Aufenthaltsraum auf, in dem auch Besucher einen Regenguss abwarten oder den Blick über Garten und Landschaft genießen können. Das Gartenhaus wird durch eine Treppenanlage flankiert.

Bild 5 zeigt den geplanten Abgang in seiner Höhenentwicklung im Schaugerüst (Planungsstand Frühjahr 2009); das nun geplante Gartenhaus wird unterhalb der in der rechten Bildmitte sichtbaren Blocksteine nur durch die Vorderseite des in die Böschung geschobenen Untergeschosses in Erscheinung treten, darüber etwa in der der sichtbaren Geschirrhütte. Das Untergeschoß hat eine Fläche von etwa 40 m² (in den Hang geschoben, nur die Vorderseite ist sichtbar), das Gartenhaus ragt über die Blocksteine bzw. die Hangkante frei hinaus.



Bild 5: Treppenabgang und Geschirrhütte mit Schaugerüst Frühjahr 2009

Das eigentliche Gartenhaus ist ca. 2,5 bis 3 m hoch (Oberkante Dach, eingeschossig) und hat ein Flachdach. Im Innern befindet sich neben dem nahezu vollständig verglasten Innensitzplatz (ca. 20 m²), dessen Fenster offenbar sind, ein Abstellraum (10 m²) und einen Waschplatz mit Ausgussbecken, Dusche und WC (10 m²) für Besucher und die im Garten beschäftigten Personen. Das Gebäude ist umgeben von einem überdachten Außensitzplatz, der auf der Nordwestseite balkonartig ca. 1,5 m auskragt. Die Außenabmessungen betragen 4,0 x 9,6 m. Im Unterschoss befinden sich die Technik für den Gartenbetrieb (Wasser- und Stromanschlüsse sowie ein Abstell- und Geräteraum (ca. 40 m²).

Toiletten und Waschplatz im Gartenhaus sind das Ergebnis der weiteren Überlegungen der Eigentümer zur Besucherlenkung und zur Gartenbewirtschaftung. Das Gartenhaus an Stelle der Pavillons bietet sowohl für Besucher wie Beschäftigte Unterstellmöglichkeit vor schlechtem Wetter. Deshalb sollen dort getrennte Toiletten für Besucher und Beschäftigte angeboten werden. Da die Gärtner dort auch einen Abstell- und Geräteraum haben werden, ist es sinnvoll, im Gartenhaus auch Wasch- und Duschmöglichkeit anzubieten. Im unteren

Teil des Gartens liegen bereits eine Reihe von Leerrohren; ein Anschluss an den Kanal in der Heiligenwaldstraße kann also problemlos hergestellt werden.

Die Planung des Gartenhauses sieht wie folgt aus:

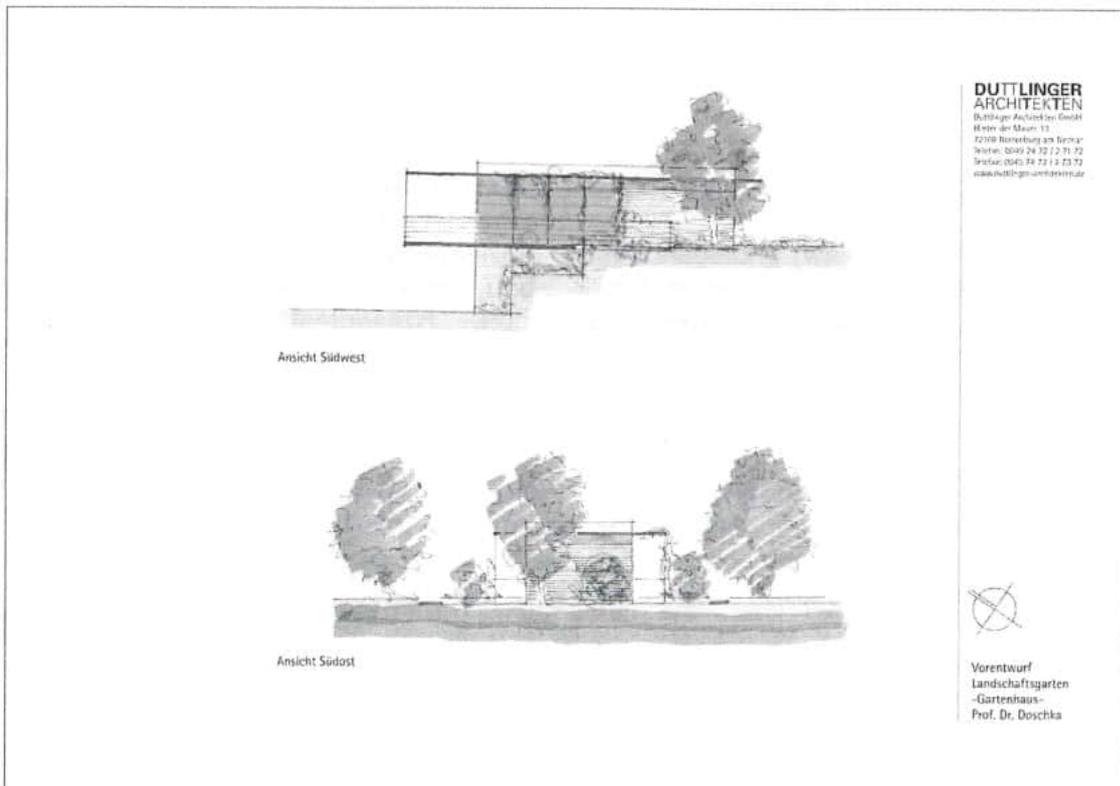
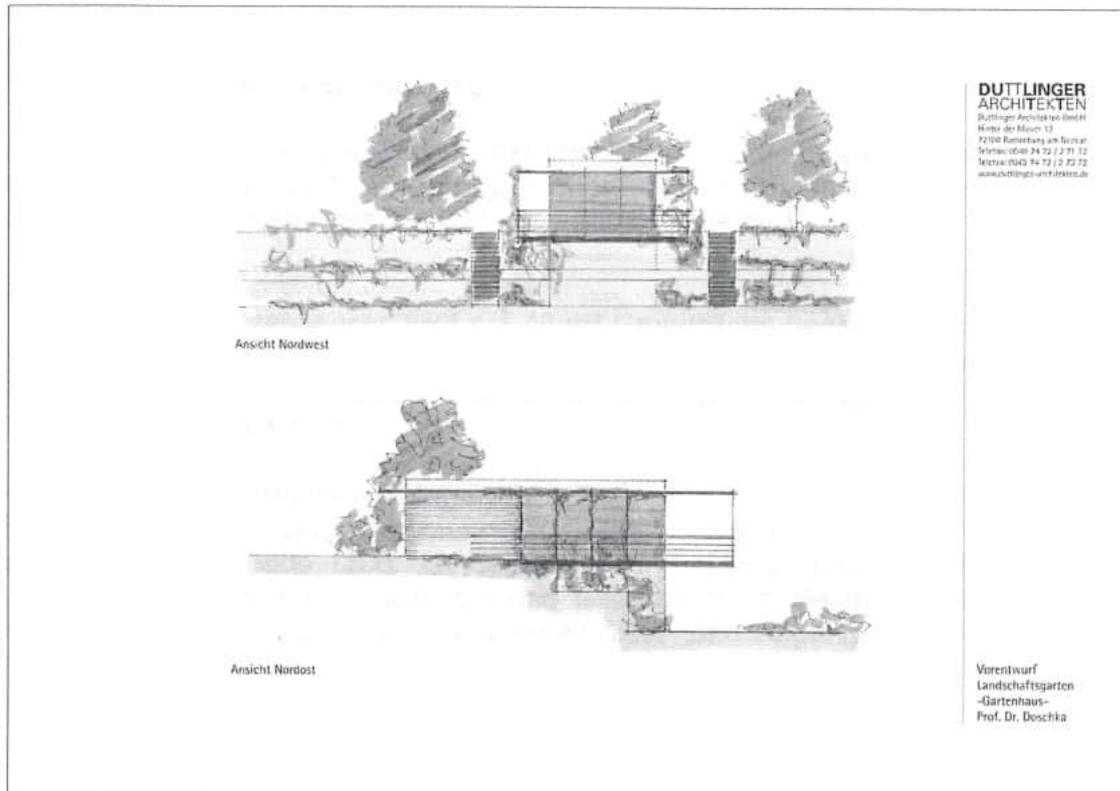


Bild 6: Gartenhaus, Planung September 2009

Die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen wurden entsprechend angepasst. In dieser Fläche werden auch die Plattform vor dem Untergeschoss sowie die seitlichen Treppen untergebracht. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für das Gartenhaus wurde nach der Objektplanung gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans der Lage nach (nicht aber in der Größe – diese bleibt unverändert) geringfügig angepasst.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen soll die vielfältig offene Planung des Landschaftsgartens zumindest im Hinblick auf die baulichen Anlagen enger bestimmt werden und der Lage in einem empfindlichen Landschaftsraum Rechnung getragen werden.

7.3.1 Grundfläche

Die Größe des Gartenhauses wird auf 40 m² Grundfläche begrenzt, wobei die umlaufende, durch das Dach überdeckte Terrasse und der frei auskragende Balkon nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Mit dieser Beschränkung wird der Gartenhauscharakter des Gebäudes unterstrichen.

7.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen für die zulässigen baulichen Anlagen, die Gebäude i.S.d. Landesbauordnung (LBO) darstellen, durch die Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse und teilweise durch die maximale Höhe in m ü NN durch Planeintrag festgesetzt. Für Treppen, Auf- und Abgänge und Plattformen werden ebenfalls teilweise höchstzulässige Höhen in Meter über NN festgesetzt.

7.4 Versorgungsanlagen und –leitungen

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich ist die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zur Versorgung mit Wasser und Strom und zur Verteilung im Landschaftsgarten für Beregnungs- und Beleuchtungszwecke zulässig. Sanitäreinrichtungen sind an die Abwasserleitung in der Heiligenwaldstraße anzuschließen. Mit den Festsetzungen werden die erforderlichen Leitungsführungen und Anschlüsse gesichert.

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

Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung (wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächen von Wegen und Stellplätzen), zum Bodenschutz und zum Grundwasserschutz festgesetzt. Für die Beleuchtung werden insektenschonende Leuchtmittel vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts minimiert werden.

7.6 Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des von der Stadt Rottenburg am Neckar gepachteten Grundstücks Flst.Nr. 1201/2 wurde ergänzend zu den Festsetzungsvorschlägen im Planentwurf ein Teil der Heiligenwaldstraße als für die Erschließung erforderliche örtliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Damit ist unabhängig von der Frage, ob Geh- und Fahrrechte "örtliche Verkehrsflächen" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB darstellen können, die Erschließungssituation eindeutig dargestellt und gesichert, dass es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt.

Im Bereich des von der Stadt Rottenburg am Neckar gepachteten Grundstücks Flst.Nr. 1201/2 sowie im südwestlichen Bereich der privaten Flst.Nr. 1287/1, 1287/3 und 1288

werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flst.Nr. 1337 ff für deren Bewirtschaftung festgesetzt. Für die zum Landschaftsgarten gehörenden Grundstücke Flst.Nr. 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1287/4, 1287/5, 1287/6, 1288 und 1293 wird auf dem Flst.Nr. 1201/2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit sollen dort zum einen die Zugänglichkeit der Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 1337 usw., zum anderen aber auch die Zugänglichkeit des Landschaftsgartens und die Führung der erforderlichen Leitungen gesichert werden.

7.7 Flächen für die Erhaltung von Anpflanzungen

Der festgesetzte "Garten" ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Hochstämme sind durch gleiche Arten zu ersetzen. Auch diese Festsetzung ist Teil der Absicht, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und den Bereich an der Heiligenwaldstraße in seinem derzeitigen Zustand zu sichern.

8. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die Abgrenzung des LSG "Rammert" sowie die 2005 gemeldete Abgrenzung des FFH-Gebiets "Rammert" werden nachrichtlich übernommen. Das Ende 2009 eingeleitete Verfahren zur Teilaufhebung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) ist seit 15.01.2010 rechtskräftig.

Verschiedene Behörden haben um die Übernahme von Hinweisen gebeten.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur Gestaltung der Fassade und des Dachs des Gartenhauses sowie der Dachgestaltung der Geschirrhütte getroffen, um ihre Einbindung in den Landschaftsraum zu erreichen. Ergänzend werden Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Schließlich wird aus Gründen des Landschaftsschutzes das oberirdische Führen von Niederspannungsleitungen und bestimmte Arten von Einfriedigungen untersagt.

10. Planergänzungen seit der öffentlichen Auslegung

Die Unterlagen des Planentwurfs wurden seit der Auslegung im November auf Grund der fortschreitenden Objektplanung insbesondere des Gartenhauses und des Gartens (Versetzen der Geschirrhütte) und den Gesprächen mit der unteren Naturschutzbehörde wegen des erforderlichen Ausgleichs geringfügig angepasst.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In der Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen wurden die Begünstigten ergänzt.

Örtliche Verkehrsflächen

Um die Erschließungssituation für den Landschaftsgarten eindeutig im Bebauungsplan darzustellen, wurde eine Teilfläche der örtlichen Verkehrsfläche Heiligenwaldstraße als "Öffentliche Verkehrsfläche" im Bebauungsplan festgesetzt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche war eine geringfügige Veränderung des Geltungsbereichs verbunden

Überbaubare Grundstücksflächen "Gartenhaus" und "Geschirrhütte"

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden um ca. 1,0 m nach Südosten (Gartenhaus) bzw. um ca. 30 m nach Südwesten weg von der neuen LSG-Grenze (Geschirrhütte) verschoben. Die Größe beider Flächen bleibt unverändert.

Gartenhaus

Im Gartenhaus wurden getrennte Toiletten für Besucher und Beschäftigte ermöglicht.

Hinweise

Da die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets (LSG) zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt hat, kann der Hinweis darauf entfallen.

Umweltbericht

Aufgrund der Anregungen des Landratsamts (siehe oben 2.2.4) wurden die Ausgleichsmaßnahmen modifiziert (andere, in der Summe größere Grundstücksflächen bei gleichen Maßnahmen). Dies bedingt eine Anpassung des Umweltberichts insbesondere in Kap. 7.2 sowie den Anlagen C.3 und C.5.

Die Anregungen berühren nicht die Grundzüge der Planung oder des aus der Umweltprüfung entwickelten Ausgleichskonzepts. Für die davon Betroffenen, nämlich die Grundstückseigentümer bzw. die Stadt Rottenburg am Neckar sind damit keine Nachteile verbunden. Der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung werden dadurch in ihrem Ergebnis, vor allem in den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, nicht berührt oder geändert. Von einer erneuten Auslegung kann daher abgesehen werden.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 1,53 ha	(100 %)
Private Grünfläche	ca. 1,53 ha	(100 %)

13. Kosten

Die Kosten für die Planung und Realisierung werden von der Eigentümerfamilie übernommen. Die Kostenübernahme für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und der Eigentümerfamilie geregelt.

B. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Landschaftsgarten wurde am 16.06.2009 im Ortschaftsrat Dettingen vorberaten und am 30.06.2009 im Gemeinderat gefasst. Er wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1. Frühzeitige Beteiligung

1.1 Behörden

Am 04.05.2009 fand ein Scopingtermin zum Planungsvorhaben statt. Nach dem Aufstellungsbeschluss fand am 03.07.2009 ein weiteres Gespräch mit Landratsamt, Regierungspräsidium, dem Landesnaturschutzverband und dem Regionalverband statt, bei denen das Vorgehen insbesondere im Hinblick auf das FFH-Gebiet festgelegt wurde. Die dabei von den beteiligten Behörden vorgeschlagenen Ergänzungen und Maßnahmen wurden in die Planungsarbeiten einbezogen und von der Stadt Rottenburg am Neckar ein Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets "Rammert" gestellt, mit dem der geplante Landschaftsgarten und das Baugebiet "Bauschberge" aus der Landschaftsschutzverordnung entlassen werden sollen.

Am 18.09.2009 ging eine schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Tübingen zum Planungsverfahren, insbesondere zur getroffenen Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie der Bewertung der geschützten Flachlandmähwiesen und zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets ein.

1.1.1 Landratsamt Tübingen, Schreiben vom 18.09.2009

Der Bebauungsplan "Landschaftsgarten" überlagert Randflächen des LSG und FFH-Gebiets Rammert (insg. 0,42 ha).

Hinsichtlich FFH-Verträglichkeit gab es intensive Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium- Abt. 5 - und Vertretern des privaten Naturschutzes. Denn eine aktuelle Bestandsaufnahme für den Umweltbericht ergab 07/2009, dass wider Erwarten in der überplanten Randzone des FFH-Gebiets eine 11,2 ar große, magere Flachlandmähwiese der Wertstufe B zu kartieren war. Weitere Flächen dieses Lebensraumtyps (insg. 2,3 ar) waren im Frühjahr 2009 als Materiallager und Rangierfläche beansprucht worden, sind also in rechtlicher Hinsicht den kartierten Flächen gleichzustellen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB schaffen mehr als einen flächen- und wertgleichen Ersatz für die beanspruchten Mähwiesen, welche bei der regierungsamtlichen Kartierung 2004 nicht erfasst wurden. Das strenge FFH-Schutzregime lässt aber keine Ausnahmen zu, da keine überwiegenden öffentlichen Interessen im Sinne von Art. 6 Nr. 4 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG das Planvorhaben begründen.

Unser Vorschlag, die FFH-Grenze im Zuge des MaP Rammert zur präzisieren und auf Grundlage verbindlicher Ausgleichsmaßnahmen an den Bebauungsplanentwurf anzupassen, wurde vom Regierungspräsidium aus EU-rechtlichen Gründen abgelehnt: stattdessen müssen Bebauungsplan und Masterplan auf eine FFH-verträgliche Grenze zurückgenommen werden, dürfen also max. 10 ar der ursprünglichen Magerwiese einbeziehen.

Die EU-rechtlich abgesicherte Bagatellregelung ermöglicht es, maximal 10 ar der mageren Flachlandmähwiese zu überplanen und schussendlich in einen formalen Garten umzuwandeln. Zur Frage der Erheblichkeit bei der der FFH-(Vor)Prüfung vgl. Fachkonventionen (Lambrecht 06/2007), EU-Leitlinie Anhang I Nr. 4 und BfN-VÖ (http://www.bfn.de/0316_ffhvp.html).

Wir haben daraufhin der Stadtverwaltung einen neuen Grenzverlauf vorgeschlagen, der die Flurstücke 1287/1 – 3 etwa zur Hälfte und geradlinig von NW nach SO durchschneidet, im Wesentlichen also nur den oberen Teil des Flurstücks Nr. 1287/3 aus dem Bebauungsplan herausnimmt. Der gestalterische Teil des Masterplans wäre davon nicht betroffen und die kartierte Magerwiese würde nur zur Hälfte beansprucht (5,6 ar). Das beigefügte Orthobild mit Flurstückstabelle erläutert den beschriebenen Grenzverlauf.

Werden die Planentwürfe an diesen Grenzverlauf angeglichen, so sind sie aus folgenden Gründen als FFH-verträglich einzustufen:

- Es werden nur siedlungsnahen Randflächen des FFH-Gebiets Rammert überplant. Wertgebend sind 2,3 ar umgewandelte und 5,6 ar kartierte Mähwiesen des FFH-LRT 6510, so dass die Erheblichkeitsschwelle der zitierten Fachkonventionen unterschritten wird.
- Der Planungsträger will erklärtermaßen den Landschaftsgarten in die Topografie und Struktur der umgebenden Landschaft integrieren (vgl. A. Nr. 1 / S. 3 der städtebaulichen Begründung).
- Erschließung, Besucherlenkung und die weitere Ausgestaltung des Masterplans berücksichtigen ökologische Belange ebenso wie Belange der Anwohner. Insbesondere ist mit keinen Lärm- und Verkehrsbelastungen zu rechnen, die über die Plangrenzen hinaus bedeutsam wären.

Der Masterplan, welcher dem Bebauungsplanentwurf zurunde liegt, wird derzeit überarbeitet. Bei der weiteren Ausgestaltung der Planentwürfe sollten Abgrabungen und Auffüllungen, Wege sowie Größe und Gestaltung der baulichen Anlagen (Materialoberfläche, Farbgebung) sowie die Besucherlenkung hinreichend genau erkennbar sein. Das Ausgleichskonzept ist im Umweltbericht zu konkretisieren.

Damit der Bebauungsplan in seiner reduzierten Fassung wirksam werden kann, muss der FFH-verträgliche Geltungsbereich mit insgesamt 0,36 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rammert“ herausgenommen werden. Das Landratsamt als untere Naturschutzbehörde möchte insoweit dem Teilaufhebungsantrag der Stadt Rottenburg stattgeben und dabei den planerischen Willen der Stadt, aber auch den touristischen und künstlerischen Wert des geplanten Landschaftsgartens berücksichtigen.

Der Initiator und Eigentümer des geplanten Landschaftsgartens, Prof. Dr. Doschka, ist Präsident des Europäischen Kulturforums Mainau (<http://www.ekfm-mainau.de/wir/index.html>). Er beauftragte die international anerkannte Gartendesignerin Gabriella Pape (<http://www.koenigliche-gartenakademie.de>) mit den ersten Entwürfen zum vorliegenden Masterplan. Die Qualität der bisherigen gärtnerischen Gestaltung auf den Nachbargrundstücken wird durch den hohen Besucherandrang und u. a. auch dadurch deutlich, dass der Bayerische Rundfunk in diesen Gärten filmte und die Europäische Kulturstiftung Pro Europa Herrn Prof. Dr. Doschka 2006 den Europäischen Gartenschöpfungspreis verlieh. (<http://www.bronline.de/bayerisches-fernsehen/querbeet/garten-portraits-privatgaerten-doschka-ID1248880668929.xml>).

3. Hinweise

Das Landratsamt als untere Naturschutzbehörde möchte dem Teilaufhebungsantrag der Stadt Rottenburg auch hinsichtlich des Bebauungsplans Bauschberggle folgen, der nahezu vollständig aufgesiedelt ist und am 22.01.1971 vom Landratsamt Tübingen genehmigt wurde. Bis 1976 galt die Regelung des § 5 Abs. 6 Satz 2 Bundesbaugesetz: Landschaftsschutzgebiete, die nach dem Reichsnaturschutzgesetz ausgewiesen worden waren, treten im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans außer Kraft. Wenn sich die Belange des Landschaftsschutzes im Bauleitplanverfahren nicht durchsetzen

konnten, war der Bebauungsplan höherrangiges Recht und setzte die Landschaftsschutzverordnung für seinen Geltungsbereich außer Kraft.

Diese Rechtslage änderte sich mit dem Inkrafttreten der Naturschutzgesetze in den Bundesländern, des Bundesnaturschutzgesetzes und der damit zusammenhängenden Novellierung des Bundesbaugesetzes zum 01.01.1976. Fortan galt, dass die Bauleitplanung sich an bestehende Landschaftsschutzgebiete anpassen muss und nicht umgekehrt.

Die vor dem 01.01.1976 in Kraft getretenen Bebauungspläne wurden aber nicht aufgehoben, weil dies in allen Bundesländern sehr hohe Entschädigungszahlungen zur Folge gehabt hätte. Stattdessen wurden diese Baugebiete nach Maßgabe des jeweiligen Bebauungsplans aufgesiedelt. Somit dient die geplante Teilaufhebung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauschbergle der Rechtsklarheit und nimmt faktisch bebaute Flächen (insg. 1,2237 ha) aus dem Landschaftsschutzgebiet heraus.

Die Stadt Rottenburg ist am Teilaufhebungsverfahren nach § 74 Abs. 1 und 6 NatSchG beteiligt. Wie alle anderen Träger öffentlicher Belange erhält sie per E-Mail vom 22.09.2009 den Verordnungsentwurf samt Anlagen zur Stellungnahme. Parallel werden diese Unterlagen in der Stadtverwaltung und im Landratsamt öffentlich ausgelegt (§ 74 Abs. 2 NatSchG).

II. Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke müssen weiterhin angefahren und ungehindert bewirtschaftet werden können. Dies gilt auch hinsichtlich evtl. Düngungs- und Pflanzenschutzmaßnahmen.

Stellungnahme:

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Landschaftsgarten" erfolgt im Benehmen mit den Naturschutzbehörden und auf der Grundlage der Kartierungen der durch das FFH-Gebiet geschützten Flachlandmähwiesen des Büros menz+weik und entspricht dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde. Die Vorschläge zur weiteren Bearbeitung des Masterplans werden berücksichtigt und sind bereits teilweise in das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans eingeflossen. Die Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten dieser Grundstücke sowie durch die vorhandenen Straßen und Wege außerhalb des Geltungsbereichs gesichert.

1.2 Öffentlichkeit

Am 25.06.2009 fand in Dettingen eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan "Landschaftsgarten" statt. Nach einer Vorstellung des Plan-Vorentwurfs und Erläuterungen zum Verfahren wurden folgende Fragen beantwortet:

Nadia Schlör

Fragen: War das Baugebiet Bauschbergle oder das LSG zuerst da? Welche Infrastruktur ist geplant (Wasser, Strom, Garagen)?

Antwort Dr. Keppel: LSG war zuerst da und das Baugebiet wurde im Nachhinein genehmigt. Bewässerung ist notwendig ebenso Wasser zum Waschen und für die Toiletten an der Heiligenwaldstraße aber kein Abwasser im Plangebiet. 4-5 Stellplätze sind vorgesehen.

OV Hubert Walz

Hr. Walz weist darauf hin, dass die LSG-Grenze im Gegensatz zur FFH-Grenze parzellenscharf ist. Hier ist Interpretation erforderlich.

Eugen Epple

Frage: Können die 3 Parzellen der Obstwiesen bebaut werden? Sind spätere Änderungen des Bebauungsplans möglich?

Antwort Dr. Keppel: Eine Bebauung ist nach den Darstellungen des FNP nicht möglich (Außenbereich), diese Entscheidung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans getroffen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Bebauung dauerhaft verhindert werden. Eine spätere Änderung des Bebauungsplans kann bei entsprechendem öffentlichen Interesse nicht ausgeschlossen werden.

Anton Egle

Frage: Ist die Zufahrt für die Hinterliegergrundstücke (Flst.Nr. 1337 u.a.) gesichert?

Antwort: Hr. Weigel, Hr. Walz: die bestehende Zufahrt bleibt erhalten. Sie führt zum Teil über das städtische Flurstück 1201/2 (verpachtet an Doschka) und 2 Privatgrundstücke von Hr. Doschka. Es besteht Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans, z.B. die Festsetzung von Überfahrtsrechten.

Christian Leins

Frage: Zwingt das FFH-Gebiet Hr. Doschka zu einem bestimmten Verhalten?

Antwort Dr. Keppel: Wenn das FFH-Gebiet (d.h. die gemeinten relevanten FFH-Lebensräume) betroffen sein sollte, müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans darauf reagieren. Die noch ausstehende Ökologische Untersuchung wird hierzu die erforderlichen Aussagen liefern.

Nadja Schlör

Frage: Welches sind die Schutzziele des FFH-Gebiets? Eine Umsetzung des Vorhabens sei ihres Wissens gemäß EU Recht als Ausnahme nur bei einem öffentlichen Interesse und sofern keine Alternativen vorhanden sind zulässig. Wann erfolge hierzu die Prüfung?

Antwort Hr. Weigel: Das FFH-Gebiet soll die wertvollen Lebensräume schützen, das betreffe im Bereich des Plangebiets insbesondere die mageren Flachland-Mähwiesen. Es ist im weiteren Verlauf des Verfahrens noch zu prüfen ob bzw. wo im Plangebiet gemeinte Flächen entsprechend den FFH-Schutzziele für dieses Gebiet vorhanden sind. Dann ist die Grenze des Bebauungsplans möglicherweise zurückzunehmen. Im Zuge der Umsetzung der Schutzziele sind vom RP Tübingen sog. Management Pläne zu erstellen, damit diese wertvollen Lebensräume erhalten werden können. Diese sehr spezielle Frage zur Zulässigkeit bei einer eventuellen Betroffenheit von FFH-geschützten Lebensraumtypen ist von den zu beteiligenden Naturschutzbehörden zu prüfen.

Antwort Dr. Keppel: Es bestehe auch ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Landschaftsgartens, da dieser u.a. auch für zahlreiche Besuchergruppen offen steht und ausstrahlt auf die angrenzenden öffentlichen Wege. Im weiteren Verlauf des B-Plan Verfahrens ist (von den zu beteiligenden Naturschutzbehörden) zu prüfen, ob der Planung öffentliche Belange entgegenstehen. Bei einem Konflikt mit den Schutzziele des FFH-Gebiets sind Festlegungen zur Art der Bepflanzung und/oder der partielle Verzicht auf Pavillons denkbar.

(Anmerkung: Angesprochene Rechtsgrundlage findet sich in § 34 BNatSchG)

Hans-Albert Schaupp

Frage: Warum ist bei den Obstwiesen kein Geräteschuppen vorgesehen?

Antwort Dr. Keppel: Die Frage wird im weiteren Verfahren noch geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Stadt nichts von einem entsprechenden Bauwunsch der Eigentümer bekannt.

Nadja Schlör

Frage: Ist die Vernässung im Plangebiet ein Problem?

Antwort Hr. Weigel, Dr. Keppel: Bedingt durch die vorhandene Topographie gibt es keine Schwierigkeiten mit dem Oberflächenwasser, der Abfluss erfolgt in die Talsenke.

Anton Egle

Frage: Was darf im Plangebiet gepflanzt werden? Welche bauliche Nutzung ist möglich?

Antwort Hr. Weigel: Es sind aktuell 3 thematische Pflanzschwerpunkte geplant, zur Art der Bäume sind aufgrund der laufenden Veränderungen im geplanten Landschaftsgarten derzeit keine Vorgaben geplant. Als bauliche Anlagen sind lediglich Nebenanlagen zulässig, aber keine Wohngebäude (es wird keine GRZ oder GFZ festgesetzt).

Stefan Bühler

Frage: Wie verhält es sich mit der öffentlichen Zugänglichkeit des Gartens?

Antwort Dr. Keppel: Das Projekt wird durch die geplante Entwicklung noch interessanter für gezielte Besuchergruppen. Bei dem (privaten) Garten handelt es sich aber nicht um einen öffentlichen Park. Die öffentlichen und privaten Belange werden im Rahmen des weiteren Verfahrens abgewogen.

OV Hubert Walz

Herr Walz weist darauf hin, dass sich der Ortschaftsrat für den geplanten Landschaftsgarten ausgesprochen hat. Er sieht in der geplanten Entwicklung einen Gewinn für den Stadtteil Dettingen (Markenzeichen) wie auch für die Gesamtstadt. Es sei aber klar, dass die Anwohner nicht über Gebühr beansprucht werden dürfen.

Elisabeth Saur

Frau Saur erachtet den Landschaftsgarten als einen Gewinn für jeden. Nach ihrer Einschätzung kann derzeit nicht von einer starken Verkehrsbelastung in der Heiligenwaldstraße gesprochen werden (verursacht durch die Besucher des Gartens).

Rosalinde Wendel

Nach ihrer persönlichen Erfahrung wirkt sich der Landschaftsgarten sehr positiv auf Dettingen aus. Diese Einschätzung habe sich auch bei Gesprächen mit anderen ortsansässigen Bürgern bestätigt.

Nadja Schlör

Frage: Wie wird die weitere Planung ablaufen, gibt es bereits einen Zeitpunkt für die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs?

Antwort Dr. Keppel: Zum jetzigen frühen Zeitpunkt im Verfahren kann noch nicht gesagt werden, wann die Offenlage stattfindet. Diese wird auf jeden Fall rechtzeitig angekündigt.

Gottfried Gulde

Herr Gulde hat über 2 Jahrzehnte in der Nähe des Landschaftsgartens Heu gemacht. Nach seiner Einschätzung sind diese angrenzenden Wiesen aufgrund nicht ausreichender Pflege immer mehr zugewachsen. Seiner Meinung nach handelt es sich bei dem geplanten Landschaftsgarten um ein Kleinod, welches gar nicht groß genug sein kann.

Christian Leins

Frage: Wie verhält es sich mit den Zufahrtsmöglichkeiten bzw. dem Ausbauzustand im oberen Bereich der Heiligenwaldstraße?

Antwort Hr. Walz: Bis zum Flst.Nr. 1202/10 (Heiligenwaldstraße 40) ist die Heiligenwaldstraße ausgebaut, der obere Bereich ist unbefestigt und dient insbesondere der Erschließung der oberhalb gelegenen Wälder und Wiesen. Herr Doschka hat vor Gericht erwirkt, dass er über diesen (unbefestigten) Wegeabschnitt bis zu seinem Wohnhaus fahren kann. Antwort Dr. Keppel: Der Bebauungsplan „Landschaftsgarten“ soll zur Konfliktlösung beitragen, indem das Gebäude für die Gerätschaften (zur Pflege des Gartens) und die geplanten Stellplätze im unteren Bereich der Heiligenwaldstraße angeordnet werden, wo sich auch der Hauptzugang zum Garten befindet.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.11.2009 bis zum 09.12.2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Email vom 05.11.2009 am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 aufgeführt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2010

Rottenburg am Neckar, den 26.01.2010

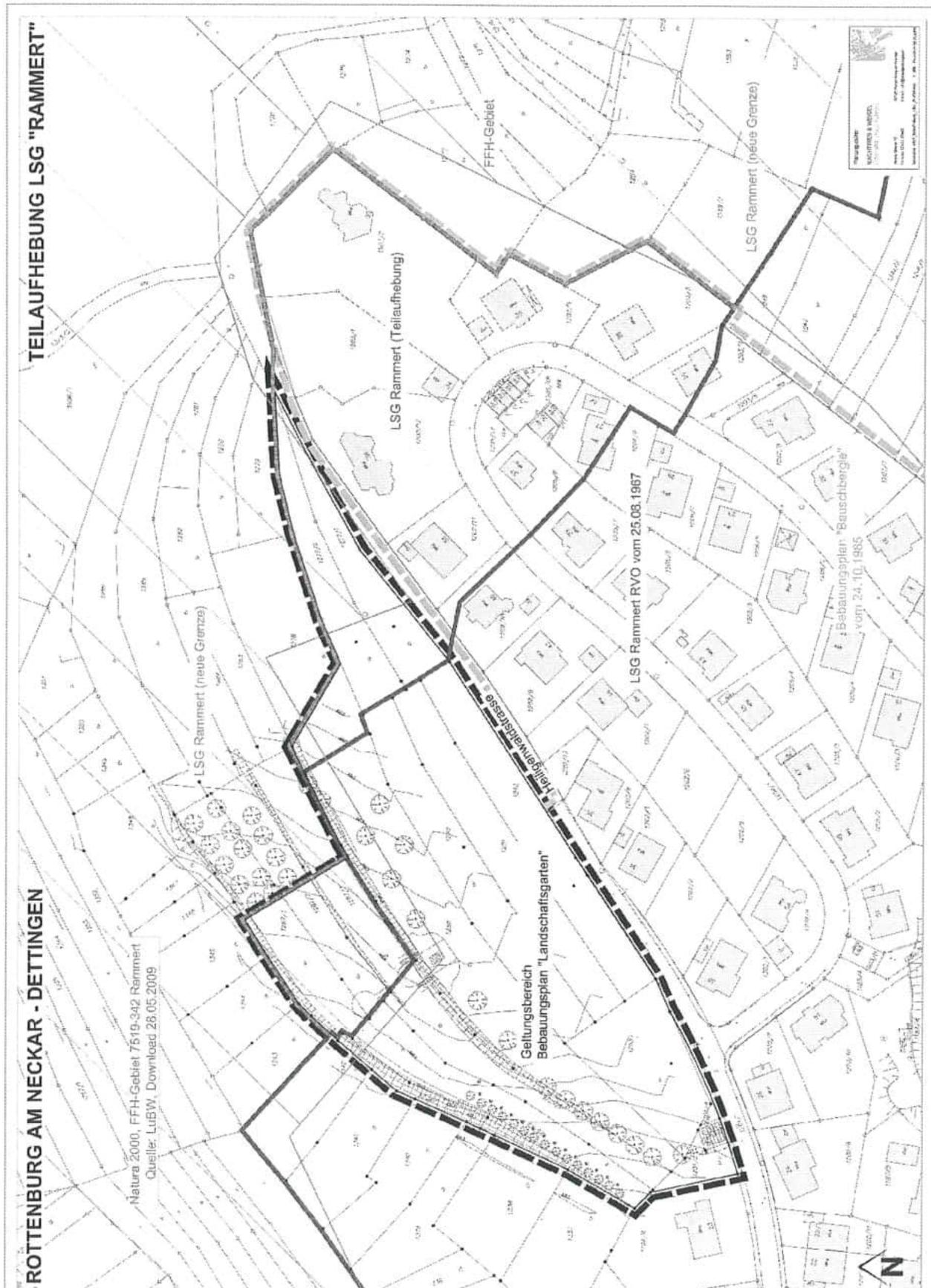


Angelika Garthe
Stadtplanungsamt



NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Anlage 1: Plan Teilaufhebung LSG Rammert
(Neuabgrenzung rechtskräftig seit 15.01.2010)



C. Umweltbericht

*(getrennt beigelegt,
erstellt durch menz+weik,, Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Tübingen)*

Anlage C.1 Erläuterungsbericht

Begründung Teil C

**Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Landschaftsgarten“
Rottenburg am Neckar**

Auftraggeber : Prof. Dr. Roland Doschka
Am Bauschbergle 36
72108 Rottenburg am Neckar

Bearbeiter : Norbert Menz

Aufgestellt:
Rottenburg am Neckar,
18.02.2010

gez. Doschka

Inhalt

1	Inhalte und Ziele des Umweltberichtes	4
2	Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans).....	4
3	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.1	Fachgesetze	5
3.2	Pläne und Programme	8
3.3	Schutzgebiete	8
4	Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
4.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	9
4.1.1	Bestand.....	9
4.1.2	Prognose der Auswirkungen.....	9
4.2	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Anlage C.4).....	10
4.2.1	Bestandssituation	10
4.2.2	Prognose der Auswirkungen.....	13
4.2.3	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen	17
4.3	Boden / Wasser	19
4.3.1	Bestand.....	19
4.3.2	Prognose der Auswirkungen.....	19
4.4	Klima / Luft.....	19
4.5	Landschaft.....	20
4.5.1	Bestand.....	20
4.5.2	Prognose der Auswirkungen.....	20
4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
4.6.1	Bestand.....	20
4.6.2	Prognose der Auswirkungen.....	21
4.7	Wechselwirkungen.....	21
4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
5	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	21
6	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	22
7	Maßnahme zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
7.1	Vermeidung und Minderung.....	22
7.2	Ausgleich	22
8	Methodik der Umweltprüfung	23

9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	24
11	Literatur / Quellen	24

Anlagen

C.1	Erläuterungsbericht
C.2	Vegetationsaufnahmen
C.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
C.4	Bestandsplan Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
C.5	Maßnahmenplan

1 Inhalte und Ziele des Umweltberichtes

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zu beachtenden Schutzgüter in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Punkt 7 Baugesetzbuch beschrieben (siehe auch Kapitel 3.1).

Der Umweltbericht stellt somit den zentralen Teil der Umweltprüfung dar und ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde (vgl. OBBSI 2007). Er ist selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Bestandteile des Umweltberichts sind in Anlage 1 zum Baugesetzbuch geregelt. Danach sind neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen gefordert. Im Umweltbericht werden die vorgesehenen Maßnahmen, bezogen auf die jeweiligen Auswirkungen, denen sie entgegen sollen, dargestellt.

2 Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)

Die Familie Doschka hat in den vergangenen Jahren einen privaten Landschaftsgarten auf den Flurstücken 1201/2, 1293, 1288, 1287/6, 1287/5, 1277/2, und 1277/1 angelegt. Dieser Landschaftsgarten fand in der Fachöffentlichkeit und in den Medien einigen Zuspruch. Die Eigentümerfamilie ermöglicht durch angemeldete Führungen zahlreichen Personen den Zutritt in den Garten.

Nun soll der Garten nach den Plänen der königlichen Gartenakademie Berlin – Dahlem als Landschaftsgarten gestaltet und erweitert werden.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftsgarten“ und „Garten“ vor. Für den „Landschaftsgarten“ wird eine Gestaltung von einzelnen Bereichen vorgesehen:

- Formaler Garten,
- Landschaftsgarten nach englischem Vorbild
- Landschaftsgarten nach Monet.

Als Nebenanlagen werden Betriebsgebäude, eine Geschirrhütte, ein Gartenhaus mit Aufenthalts- und Personalräumen, Pavillons, Plattformen mit Auf- und Abgängen sowie Stellplätze vorgesehen.

Für den „Garten“ ist die Gestaltung als Nutzgarten mit Obst- und Laubgehölzen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,53 ha.

3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ziele des Umweltschutzes sind als Umweltstandards in einschlägigen Fachgesetzen sowie Plänen und Programmen festgelegt. Sie dienen als rechtlicher Bewertungsrahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Nachfolgend werden die für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung genannt.

3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (Baugesetzbuch)

§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (...) gewährleisten.“

(...) „ Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch: „ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...)
5. (...) die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (...)
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (...)
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, (...)
- a) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (...)

§ 1a Baugesetzbuch: „(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung:

Um den oben genannten Belangen Rechnung zu tragen, wurde ein Umweltbericht und ein Maßnahmenkonzept erstellt. Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist den nachfolgenden Kapiteln im Detail zu entnehmen.

Die geplante Gestaltung eines Landschaftsgartens dient in erster Linie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

§ 1 NatSchG „(1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen und Erholungsraum des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt),
3. die biologische Vielfalt einschließlich der Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Entwicklung auf Dauer gesichert werden.

(2) Der wild lebenden heimischen Tier- und Pflanzenwelt sind angemessene Lebensräume zu erhalten. Dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen. Ihre Populationen sind in einer dauerhaft überlebensfähigen Größe zu erhalten. Der Verinselung einzelner Populationen ist entgegenzuwirken.“

§ 1 des BNatSchG nennt diese Ziele in ähnlichem Wortlaut.

Berücksichtigung:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht behandelt, die geforderten Maßnahmen werden ergriffen.

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

§ 3 a WG Abs. 2: Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern. (...)“

Berücksichtigung:

Den Umweltzielen des WG wird durch Auflagen zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Wege- und Platzflächen, zur Dachbegrünung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswassers entsprochen.

Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: „ Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. „

Berücksichtigung:

Die bauliche Entwicklung im Landschaftsgarten ist zwangsläufig mit Bodenverlusten verbunden, die eine Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

3.2 Pläne und Programme

Regionalplan

Der Regionalplan der Region Neckar-Alb (REGIONALVERBAND NECKAR-ALB 1993) weist für den nordöstlichen Teil des Plangebiets einen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege und einen Regionalen Grünzug aus.

Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Landschaftsgarten“ sind im geltenden FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des FNP wird im Parallelverfahren betrieben.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach sind keine Darstellungen enthalten, die einem Landschaftsgarten entgegenstehen.

Berücksichtigung:

Durch die Planung eines Landschaftsgartens sind die Ziele des Regionalen Grünzugs nicht berührt. Die Funktionen den Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege im Norden des Plangebietes bleiben nach Realisierung des Landschaftsgartens bestehen und werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gefördert.

Es liegen keine Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsrechts vor.

3.3 Schutzgebiete

Der Landschaftsgarten liegt am Rand folgender Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 7519-342 „Rammert“
- Landschaftsschutzgebiet „Rammert“

Berücksichtigung:

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Schutzgebietes und möglicher Zielkonflikte mit der Entwicklung des Landschaftsgartens geändert. Letzteres erfolgte jedoch nur unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen um den Schutzzweck des Gebietes aufrecht zu erhalten. Die möglichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets werden bei der Ausstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Dabei wird darauf geachtet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele eintreten.

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

4.1.1 Bestand

Betroffenheiten des Menschen entstehen zum einen indirekt durch Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Naturhaushalts, die Lebensgrundlage des Menschen sind. Solche Auswirkungen werden unter dem jeweiligen Schutzgut beschrieben. Als eigenständige Schutzgüter besonders zu betrachten sind die Gesundheit des Menschen und Bedingungen seiner Lebensqualität im umweltrelevanten Sinn (vgl. GASSNER & WINKELBRAND 2005). Hierzu zählen die Situation im Wohnumfeld sowie die menschliche Gesundheit beeinträchtigende Störungen wie Lärm- und Luftbelastungen.

Die vorhandene Wohnbebauung „Bauschbegle“ ist durchgehend mit privat nutzbaren Freiräumen ausgestattet. Über die Heiligenwaldstraße besteht ein unmittelbarer Zugang in die freie Landschaft des Rammerts. Die Vorbelastung aufgrund von Lärm- und Schadstoffbelastungen ist gering.

4.1.2 Prognose der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen des geplanten Landschaftsgartens auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt sind nur aufgrund des Besucherverkehrs zu erwarten.

Während der Gartensaison von Anfang April bis Ende September sind folgende Fahrzeugbewegungen zu erwarten (Angaben der Eigentümerfamilie):

- 5 bis 8 Busse mit angemeldeten Gruppen, die Busse parken beim Sportplatz;
- 20 PKW mit angemeldeten Kleingruppen, die mit privaten PKW anreisen, maximale Gruppenstärke 20 Personen, auch diese Fahrzeuge parken am Sportplatz;
- 12 PKW für Fototermine zu Hochzeiten, bis zu 6 Termine im Jahr mit je 2 PKW.

Dieses Verkehrsaufkommen ist nicht geeignet, in Wohngebieten die vorsorgebezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für verkehrsbedingte Lärmimmissionen zu überschreiten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten. Eine subjektiv empfundene Störung durch den Besucherverkehr kann zwar auftreten, eine erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB stellt dies nicht dar.

Fazit:

Die geplante Nutzung als Landschaftsgarten einschließlich des entstehenden Verkehrs führen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

4.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Anlage C.4)**4.2.1 Bestandssituation**

Zur Beurteilung der Bestandssituation im betroffenen Gebiet wurden Ende Juni 2009 Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Dabei wurden die vorkommende Vegetation erfasst und einzelne Vegetationsaufnahmen zur Inventarisierung möglicher Magerer Flachland-Mähwiesen vorgenommen.

Abb. 1: Landschaftsgeprägte Elemente des bestehenden Gartens



Im Zentrum des Gebietes befindet sich der bereits angelegte Teil des Landschaftsgartens. Er wurde auf dem bereits terrassierten, nach Nordwesten fallenden Gelände angelegt und zeigt eine Mischung aus zum einen landschaftstypischen Nutzungsformen wie Streuobstbestände, Hecken und Grünland (Abb. 1) und zum anderen stärker gärtnerisch gestalteten Bereichen mit geschnittenen Säulengehölzen, Rasen, Sitzgruppen und Blumenrabatten (Abb. 2).

Die vorhandenen Hecken und Obstbäume wurden in die gärtnerischen Gestaltung einbezogen. Die Grünlandvegetation ist zum größten Teil in Vielschnittrasen umgewandelt worden, die Rasenflächen werden teilweise mit angesäten Blühstreifen aus einjährigem Sommerflor und Ackerwildkräutern unterbrochen (Abb. 1). Auf den ge-

hölzfreien Böschungen wurden Staudenpflanzungen angelegt. Befestigte Wege sind nur im westlichen Teil des Gartens vorhanden.

Abb. 2: Formale Elemente des bestehenden Gartens



Zwischen dem Garten und der Heiligenwaldstraße befinden sich die Grundstücke 1290, 1291 und 1292. Hier stockt ein ca. 30-jähriger Eichenbestand, dessen Unterwuchs vor kurzem gerodet und als Grünland bzw. Grabeland angelegt wurde (Abb. 3).

Der Unterwuchs wird nun gebildet aus junger Grünlandvegetation, Gemüsebeeten, offenen Bodenflächen und Grüngutlagern. Zum Landschaftsgarten hin bestehen Fragmente einer Feldhecke.

Auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1293 befindet sich ein durch Sukzession entstandenes dichtes Gebüsch.

Abb. 3: Eichenbestand zwischen Landschaftsgarten und Heiligenwaldstraße



Die für den Erweiterungsteil des Gartens vorgesehenen Flurstücke 1287/1, 1287/2 und 1287/3 tragen noch die ursprüngliche landschaftstypische Grünlandvegetation in unterschiedlicher Ausprägung (Abb. 4). Sie werden zwar inzwischen ebenfalls häufig gemäht, sodass eine Samenreife nicht mehr erfolgen kann, die Artenzusammensetzung zeigt jedoch deutlich den Ursprungsbestand.

Pflanzensoziologisch lassen sich die Bestände den Wirtschaftswiesen (Glatthaferwiesen) zuordnen. Während die Grünländer auf Flurstück 1287/1 und teilweise auch 1287/2 als Typische Glatthaferwiese mit relativ artenarmem Bestand anzusprechen sind (vgl. auch Aufnahme 1 in Anlage C.2), zählen die übrigen Bestände zu den mageren und trockeneren Salbei-Glatthaferwiesen (Aufnahme 2) mit vielfältiger Artenzusammensetzung. Letztere sind auch dem FFH-Lebensraumtyp der Mageren Flachland-Mähwiese (Code 6510) zuzuordnen. Dieses Grünland setzt sich nach Osten außerhalb des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans fort. Hier liegt es jedoch seit längerer Zeit brach und ist bereits stärker verfilzt. Dies hat sich auch auf das Arteninventar bereits ausgewirkt. Dennoch sind die Mageren Flachland-Mähwiesen bisher in einem guten Erhaltungszustand. Sowohl intensive Mahd als auch Brachen führen jedoch in kürzester Zeit zu einer Verschiebung des Arteninventars. Der FFH-Lebensraumtyp geht dadurch verloren.

Abb. 4: Blick auf den Erweiterungsteil von Westen



Die im Osten und Norden sich außerhalb des Geltungsbereichs befindende Grünlandvegetation ist ebenfalls als Typische Glatthaferwiese anzusprechen, aufgrund der armen Artenzusammensetzung sind es jedoch keine Mageren Flachland-Mähweiden.

In der Talmulde nördlich des Plangebietes setzt sich die Grünlandvegetation in ähnlicher Form fort, wobei auch hier großflächige Brachen auffallen, die mittelfristig zu einer Verarmung der Vegetation führen.

4.2.2 Prognose der Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen des geplanten Landschaftsgartens sind:

- Umwandlung bisher unversiegelter naturnaher Flächen zu Flächen mit Nebenanlagen und damit einhergehender Totalverlust der Funktionen als Lebensraum für die freilebenden Tier- und Pflanzenwelt.
- Umwandlung naturnaher Vegetation in gärtnerisch genutzte Vegetation und damit einhergehende starke Entwertung als Lebensraum für die freilebende Tier und Pflanzenwelt.
- Damit einhergehende Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch den Verlust von Teilen des Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähweide.

Zur **Vermeidung und Minderung** erheblicher Umweltauswirkungen wurden im Laufe des Planungsprozesses der Geltungsbereich ver-

ändert (vgl. Abb. 5 und 6) und die Flächen für Nebenanlagen reduziert (insb. Pergola). Dadurch konnte insbesondere die Inanspruchnahme Magerer Flachland-Mähwiesen deutlich reduziert werden.

Abb. 5: Ursprünglich vorgesehene Abgrenzungen

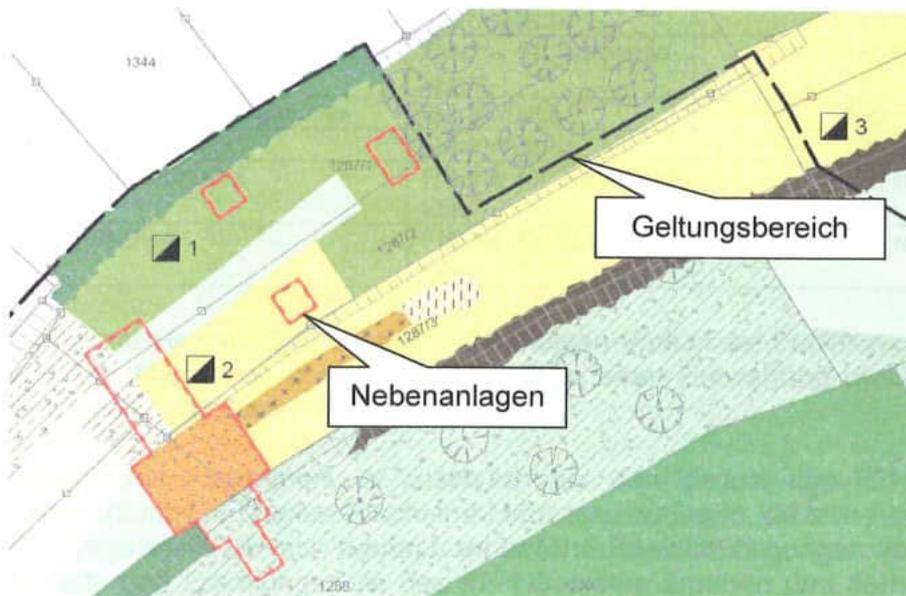
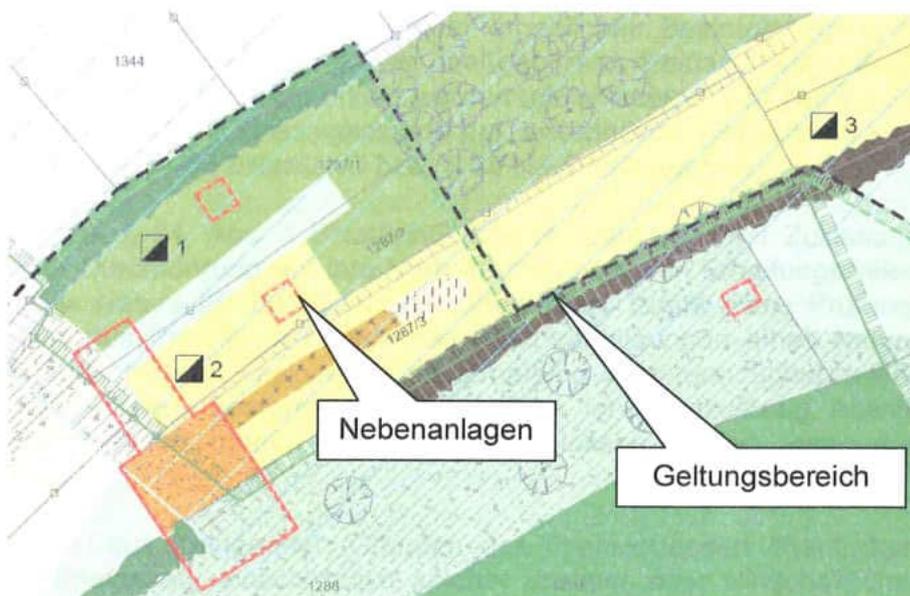


Abb. 6: Zurückgenommene Abgrenzung des Geltungsbereichs und zusammengefasste Nebenanlage



Es verbleiben die in Tab. 1 aufgeführten Flächenumwandlungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen.

Tab. 1: Geplante Flächenumwandlungen durch den Landschaftsgarten

Ausgangszustand	Planungszustand	Flächenumfang
Feldgehölz	Fläche für Nebenanlagen	250 m ²
Feldgehölz	Gartenfläche	1370 m ²
Magere Flachland-Mähweide	Fläche für Nebenanlagen	180 m ²
Magere Flachland-Mähweide	Gartenfläche	660 m ²
Sonstiges Grünland	Gartenfläche	720 m ²
Sonstiges Grünland	Fläche für Nebenanlagen	30 m ²
Gartenflächen	Fläche für Nebenanlagen	190 m ²

Es kommt also auf 650 m² zum vollständigen Verlust der Funktionen durch Versiegelung und auf 2 750 m² zu einer Entwertung durch Umwandlung in Gartenflächen.

Besonderes Augenmerk ist zusätzlich auf den Verlust des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähweide zu legen, da sich hier die Frage stellt, ob sich dadurch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ergeben und damit besondere Zulassungsvoraussetzungen erfüllt werden müssen.

Für FFH-Gebiete besteht ein Verschlechterungsverbot, indem gem. § 33, Abs. 5 BNatSchG „alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen die zu einer erheblichen Beeinträchtigung in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können“ für unzulässig erklärt werden (gleichlautend § 37 NatSchG). Die Prüfung der Zulässigkeit und ggf. erforderliche Ausnahmen sind in den §§ 34-36 BNatSchG bzw. § 38 NatSchG geregelt.

Gemäß § 34, Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen. Ergibt diese Prüfung, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltung oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend davon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Projekt

- „1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und
- 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind“ (§ 34, Abs. 3 BNatSchG).

Für den Landschaftsgarten können als privates Vorhaben keine zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses als

Ausnahmevoraussetzung vorausgesetzt werden, insofern ist eine Ausnahme von den Verboten des § 33 Abs. 1 BNatSchG nicht möglich.

Die Prüfung der Erheblichkeit einer Inanspruchnahme des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese erfolgt nach dem Fachkonventionsvorschlag von LAMPRECHT et. al. (2007). Danach ist die direkte und dauerhafte Inanspruchnahme eines FFH-Lebensraumes, der nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln ist, im Regelfall eine erhebliche Beeinträchtigung. Im Einzelfall kann bei kumulativem Zutreffen der nachfolgenden Bedingungen eine Beeinträchtigung als nicht erheblich eingestuft werden (aus LAMPRECHT et al. 2007):

A) Qualitativ-funktionale Besonderheiten

Auf der betroffenen Fläche sind keine speziellen Ausprägungen des Lebensraumtyps vorhanden, die innerhalb der Fläche, die der Lebensraum einnimmt, z.B. eine Besonderheit darstellen bzw. in wesentlichem Umfang zur biotischen Diversität des Lebensraumtyps in dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung beitragen. Hierbei ist auch eine besondere Lebensraumfunktion für charakteristische Arten zu berücksichtigen; und

B) Orientierungswert „quantitativ-absoluter Flächenverlust“

Der Umfang der direkten Flächeninanspruchnahme eines Lebensraumtyps überschreitet die für den jeweiligen Lebensraumtyp dargestellten Orientierungswerte nicht; und

C) Ergänzender Orientierungswert „quantitativ-relativer Flächenverlust“ (1 % Kriterium)

Der Umfang der direkten Flächeninanspruchnahme eines Lebensraumtyps ist nicht größer als 1 % der Gesamtfläche des jeweiligen Lebensraumtyps im Gebiet bzw. in einem definierten Teilgebiet; und

D) Kumulation „Flächenentzug durch andere Pläne/Projekte“

Auch nach Einbeziehen von Flächenverlusten durch kumulativ zu berücksichtigende Pläne und Projekte werden die Orientierungswerte (B u. C) nicht überschritten; und

E) Kumulation mit „anderen Wirkfaktoren“

Auch durch andere Wirkfaktoren des jeweiligen Projekts oder Plans (einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht.

Durch den geplanten Landschaftsgarten werden insgesamt 840 m² des Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese in Anspruch genommen. Als Gesamtfläche dieses Lebensraumtyps werden für das FFH-Gebiet 287,5 ha angegeben. Es wären somit 0,03 % der Gesamtfläche des Lebensraumtyps betroffen.

Eine qualitativ-funktionale Besonderheit des betroffenen Bestandes (Kriterium A) ist nicht gegeben, da durch die Randlage der Flächen und die bereits eingesetzte Verbrachung keine überdurchschnittlichen Werte vorliegen. Für den absoluten Flächenverlust werden von LAMPRECHT et al. zum Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese als Schwellenwert 1 000 m² angegeben, wenn der relative Verlust < 0,1 % der Gesamtfläche des Lebensraumtyps im betroffenen FFH-Gebiet nicht überschreitet. Somit sind im vorliegenden Fall die oben genannten Kriterien B und C erfüllt.

Kumulierende Wirkungen (Kriterium D u. E) können sich durch den im gleichen FFH-Gebiet geplanten Radweg zwischen Dettingen und Oferdingen und das geplante Hochwasserrückhaltebecken am Aischbach ergeben. Beide Projekte sind noch nicht im Zulassungsverfahren. Die mögliche Inanspruchnahme des fraglichen Lebensraumtyps wurde daher bei den Bearbeitern der landschaftsplanerischen Beiträge für diese Projekte erfragt. In beiden Fällen kommt der Lebensraumtyp in den jeweiligen Projektgebieten vor.

Das Hochwasserrückhaltebecken führt nach Auskunft von EICHLER, B. (mündl. Mitteilung) nicht zu einer direkten Inanspruchnahme des Lebensraumtyps. Ausschließlich im Bereich der Stauwurzel kann es bei vollständigem Einstau des Beckens zu Überstauungen von Grünländern, die diesem Lebensraumtyp zuzurechnen sind, kommen. Da diese Ereignisse äußerst selten sind und zudem nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung des Lebensraumtyps führen können, ist dadurch nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

In Verbindung mit dem Radwegbau ist nach Auskunft von STOCKS, B. (mündl. Mitteilung) mit der Beanspruchung des Lebensraumtyps in der Größenordnung von ca. 130 m² zu rechnen. Damit bliebe bei Berücksichtigung dieser beiden Projekte die Gesamtinanspruchnahme noch unter dem Schwellenwert von 1 000 m².

Unter diesen Voraussetzungen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese durch den geplanten Landschaftsgarten auszugehen.

4.2.3 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Für erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 18 BNatSchG ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein entsprechender Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Bedeutung der vorkommenden Grünländer und der Tatsache, dass trotz Nichteintretens erheblicher Beeinträchtigungen der Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes der Gesamtbestand an Mageren Flachland-Mähwiesen im FFH-Gebiet Rammert erhalten bleiben soll, ist vorgesehen den gesamten Ausgleich durch entsprechendes Wiesenmanagement zu gewährleisten.

Um die Angemessenheit der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen, ist ein halbquantitativer Vergleich gem. den Empfehlungen von KÜPFER (2005) erforderlich. Diese Empfehlungen werden mit folgenden Modifikationen angewendet:

- Es werden nur Beeinträchtigungen betrachtet, die erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind. Nicht erheblich beeinträchtigte Flächen werden in der Bilanz nicht berücksichtigt, da für sie keine Ausgleichspflicht besteht.
- Es erfolgen keine Mehrfachbelegungen von Flächen. Ausschlaggebend für den Kompensationsbedarf ist dasjenige Schutzgut, welches die höchste Bedeutung erlangt. Das bedeutet für den Bebauungsplan Landschaftsgarten, dass die Bedeutung der Flächen als Lebensraum der freilebenden Pflanzen und Tierwelt für den Kompensationsumfang ausschlaggebend ist.

Im vorliegenden Fall sind die Beeinträchtigungen durch direkten Flächenverlust ausschlaggebend. Ferner ist zu beachten, dass die Kompensationsmaßnahmen in der Regel Funktionen für mehrere Schutzgüter übernehmen (sog. Mehrfachfunktionen). Dies trägt auch der Tatsache Rechnung, dass Konflikte zu unterschiedlichen Schutzgütern häufig auf identischen Flächen auftreten. Die unter diesen Voraussetzungen vorgenommene Herleitung des Kompensationsumfangs ist in Anhang C.3 dargestellt.

Der Ausgleich soll auf den nördlich des Bebauungsplanes gelegenen Wiesengrundstücken erfolgen. Hier befinden sich Glatthaferwiesen, die nur noch sporadisch genutzt werden. Angrenzende Wiesen (z.B. Flurstück 1352) sind noch als Magere Flachland-Mähwiese anzusprechen, sie stellen als Samenspenderfläche einen wichtigen Bestandteil für die Entwicklung der angrenzenden Flächen dar.

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung weiterer Magerer Flachland-Mähwiesen. Dazu ist eine jährliche Mahd durchzuführen. Die Wiesen sind zweischürig zu bewirtschaften, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor Mitte Juni. Mit Ausnahme von Erhaltungsdüngungen durch Festmist im September hat keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu erfolgen. Bis zur Erreichung des Zielzustandes ist die Entwicklung zu kontrollieren (vgl. Kap. 10).

Fazit:

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ergeben sich durch die Anspruchnahme Magerer Flachland-Mähwiesen. Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Es erfolgt ein Ausgleich der Beeinträchtigungen nördlich des Planebiets durch Grünlandmanagement.

4.3 Boden / Wasser

4.3.1 Bestand

Der unmittelbare Untergrund des Untersuchungsgebietes besteht aus tonigen Mergelschichten des Gipskeupers. Er gehört zu der hydrogeologischen Einheit des ungegliederten Mittelkeupers. Dieser zählt zu den Grundwasserleitern mit der Durchlässigkeitsklasse 4 (mäßig) (LGRB 1998).

Oberflächennahes Grundwasser steht im Gebiet nicht an. Auch Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund von stauenden Oberflächenwasser besteht auf Flurstück 1284 und 1283 eine flächenhafte Vernässungsstelle.

Hauptbodentyp der Gebiets ist die flache Pararendzina (GLA 1992) Diese Böden haben eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit. Die Böden des Gebiets haben vor allem als Standort für natürliche Vegetation und stellenweise als Filter und Puffer für Schadstoffe besonderer Bedeutung sind, während die übrigen Bodenfunktionen eher durchschnittlich ausgeprägt sind.

4.3.2 Prognose der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt durch eine Bebauung des Gebiets sind:

- Verlust von bedeutenden Bodenfunktionen
- Veränderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Veränderung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung

Die Neuversiegelung des Gebietes beträgt max. 650 m².

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist vorgesehen, das Niederschlagswasser im Gebiet auf den Dachflächen zurückzuhalten oder für Bewässerungszwecke zu sammeln bzw. zu versickern. Aufgrund der geringfügigen Versiegelung und der abflussverzögernden Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Fazit:

Durch Minderungsmaßnahmen lassen sich die Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt verringern. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.4 Klima / Luft

Die geplante Anlage eines Landschaftgartens ist nicht geeignet, das örtliche Klima signifikant zu verändern, auf eine tiefergehende Erörterung klimatischer Gegebenheiten wird daher verzichtet.

4.5 Landschaft

4.5.1 Bestand

Die vorangegangenen Aspekte sind zu einem großen Teil Funktionen der Landschaft. Üblicherweise wird unter dem Oberbegriff „Landschaft“ deren visuelle Ausprägung (Landschaftsbild) und Eignung als Erholungsraum betrachtet.

Der Rammert gilt allgemein als bedeutendes Naherholungsgebiet. Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befinden sich ausgedehnte offene Wiesenlandschaften im Gewann Heimenloch, die sich über Streuobstwiesen am Waldrand nach Nordwesten fortsetzen. Durch zahlreiche Wege ist diese Erholungslandschaft gut erschlossen.

Der bestehende und geplante Landschaftsgarten ist Teil dieses Erholungsraumes und bildet einen harmonischen Übergang von der bebauten Siedlungslandschaft in die land- und forstwirtschaftlich geprägte Landschaft. Von den zur Erholungsnutzung nutzbaren Wegen am Gegenhang des Heimenlochs ist der Garten einsehbar und trägt zu einem reizvollen Landschaftserleben bei.

4.5.2 Prognose der Auswirkungen

Die Anlage eines Landschaftsgartens in der vorgesehenen Form führt nicht zu einer negativen Veränderung des Landschaftsbildes. Landschaftstypische Elemente wie alte Obstbäume und Hecken sind in die Gartengestaltung integriert. Diese Elemente werden durch formale gestalterische Elemente ergänzt. Dadurch verändert sich zwar das Erscheinungsbild dieses Landschaftsbestandteils, es handelt sich aber um eine landschaftsgerechte Gestaltung die den harmonischen Übergang zwischen bebauter Landschaft und angrenzendem Freiraum unterstützt.

Fazit:

Die sich ergebenden Veränderungen des Landschaftsbildes erfolgen im Kontext mit landschaftstypischen Elementen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

4.6.1 Bestand

Angesichts der Ökosystem-orientierten Schutzrichtung des UVPG sind unter Kultur- und sonstigen Sachgütern „vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart“ gemeint (ERBGUTH & SCHINK 1992).

Im Landschaftsgarten sind keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Die vorhandenen durch historische Nutzungsformen ent-

standenen Terrassen stellen besondere kulturhistorische Elemente dar.

4.6.2 Prognose der Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

4.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern des UVPG bestehen in vielfacher Hinsicht:

- als räumliche und oder funktionale Beziehung zwischen Elementen eines Schutzgutes (z.B. Habitatverbund, Nahrungskette);
- als funktionale Beziehung zwischen Schutzgütern (z.B. Boden – Wasserhaushalt);
- als Wirkungsketten wie Funktionsverlagerung (z.T. auch Folgewirkung);
- Katalysewirkungen (z.B. Schwermetallfreisetzung bei verstärkter biologischer Aktivität von Böden, Nährstofffreisetzung bei verstärkter Belüftung von Böden);
- kumulierende Wirkungen durch das Zusammenwirken verschiedener Schutzgüter oder verschiedener Belastungen, sowie allmähliche Wirkungssteigerung durch stetige, sich anhäufende Belastung.

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapitel (z.T. auch durch Querverweise) hingewiesen.

Von besonderer Bedeutung sind die Zusammenhänge und Wechselwirkungen mit anderen geplanten Vorhaben im Hinblick auf die Betroffenheit europäisch geschützter Gebiete. Dies ist in Kap. 4.2.2. eingehend beschrieben.

4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf einem Großteil der Fläche die sich abzeichnende Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung anzunehmen. Dadurch wird das Plangebiet mittelfristig verbuschen und sich langfristig zu Wald entwickeln.

5 Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Erforderlichkeit von Emissionsbeschränkungen ist mit Ausnahme der Lichtemissionen auf Bebauungsplanebene nicht vorhanden.

Die ordnungsgemäße öffentliche Abwasser- und Abfallentsorgung ist für das Gebiet gewährleistet.

6 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet zwar grundsätzlich möglich, im großflächigen Umfang sind jedoch Maßnahmen zur Sonnenenergienutzung nicht sinnvoll, da sie sich mit den gestalterischen Anforderungen des Landschaftsgartens nicht vereinigen lassen.

7 Maßnahme zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Vermeidung und Minderung

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden bei der Prognose der Umweltauswirkungen in Kap. 4 bereits berücksichtigt, sie werden hier nochmals zusammengefasst dargestellt.

Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung ist die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen. Das Regenwasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen ist auf den Dachflächen und auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt durch Lichtimmissionen ist vorgesehen, notwendige Beleuchtungen mit insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln vorzunehmen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wurde der Geltungsbereich so zugeschnitten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes unterbleiben. Ferner ist vorgesehen, die Nebenanlagen zu reduzieren.

7.2 Ausgleich

Durch den Landschaftsgarten kommt es zu Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Es ist daher vorgesehen, im Norden des Planungsgebietes auf einer Fläche von ca. 10 000 m² Wiesenmanagementmaßnahmen durchzuführen, die den Fortbestand Magerer Flachland-Mähwiesen im FFH-Gebiet Rammert gewährleisten.

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen hängt von den Wertverlusten durch die Erweiterung des Landschaftsgartens ab. In Anlage C.3

ist dieser Wertverlust bilanziert, methodische Erläuterungen finden sich auch in Kap. 4.2.3. Es kommt auf einer Fläche von 3 210 m² zu einem Verlust von 23 830 Werteinheiten. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden verbrachte Magere Flachland-Mähwiesen wieder gepflegt und bisher artenarme Wiesen zu Mageren Flachland-Mähwiesen entwickelt. Aufgrund des höherwertigen Ausgangszustands der Flächen ist ein größerer Umfang erforderlich, die Entwicklung von Grünland auf einer Flächen von 10 000 m² führt zu einem Wertgewinn von 60 000 Werteinheiten, sodass eine ausreichende Kompensation vorliegt. Durch den Überhang sind auch ggf. eintretende Verzögerungen in der Entwicklung oder, aufgrund standörtlicher Gegebenheiten, nicht vollflächig erreichbare Entwicklungen abgedeckt.

8 Methodik der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind örtliche Bestandsaufnahmen und Auswertungen allgemein verfügbarer Unterlagen wie Luftbilder, geologische und topographische Daten.

Zur Klärung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt wurde eine Biotoptypen- und Vegetationskartierung im Sommer 2009 durchgeführt.

Die Umweltprüfung verzichtet auf einheitliche ordinale Bewertungen zu allen Schutzgütern, da ein Vergleich zwischen den Schutzgütern im vorliegenden Fall auch ohne diese methodische Vereinheitlichung möglich ist. Die jeweilige Bestandsbeschreibung zu den Schutzgütern gibt einen zusammenfassenden Überblick. Die betroffenen Schutzgüter werden im Hinblick auf ihre Bedeutung betrachtet und den zu erwartenden Belastungen gegenübergestellt. Die Wirkungsprognosen erfolgen verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen.

Die Definition erheblicher Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch erfolgte anhand der Parameter Umfang der Belastung, Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und ggf. auftretende irreversible (nicht ausgleichbare) Schäden. Dabei werden Umweltauswirkungen dann als erheblich eingestuft, wenn sie entscheidungserheblich sind. So werden Auswirkungen, die zwingende Maßnahmen zur Schadensabwehr, die nicht der Abwägung zugänglich sind, erfordern, wie z. B. Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitung von Grenzwerten, als erheblich eingestuft. Ebenfalls erheblich sind Auswirkungen, die nicht ausgeglichen werden können. Dabei wird auf die Unterscheidung zwischen Ausgleichbarkeit und Kompensation auf sonstige Weise im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 21 Abs. 2 NatSchG) zurückgegriffen. Nicht oder schwer ausgleichbare Beeinträchtigungen werden generell als erhebliche Umweltauswirkungen eingestuft.

Die Datenlage zur Beurteilung der Beeinträchtigungen ist als ausreichend zu werten.

9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c Baugesetzbuch haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, „um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln“ und ggf. Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Die Überwachungspflicht setzt also ein, wenn **Umweltauswirkungen erheblich** sind, und es sind insbesondere **unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen** zu betrachten. § 4c BauGB spricht nicht die Kontrolle des Vollzugs des Bauleitplans an, dies ist nach wie vor Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde (BUSSE et al. 2005).

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe des Verursachers und wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Da die Entwicklung der Mageren Flachland-Mähwiesen von verschiedenen Faktoren abhängig ist und unter Umständen Anpassungen der vorgesehenen Maßnahmen notwendig sind, sollte der Ausgangszustand der Flächen und die Entwicklung kontrolliert werden. Dazu sollten drei Dauerbeobachtungsflächen eingerichtet werden. Auf diesen Flächen ist einmal jährlich der Artenbestand zu erfassen. Nach Erreichen des Zielzustandes kann auf eine weitere Beobachtung verzichtet werden.

11 Literatur / Quellen

- Erbguth, W, Schink, A. (1992): Kommentar zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. – Verlag C.H. Beck, München, 566 S.
- GLA (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg) (1992): Bodenkarte von Baden-Württemberg, Blatt 7519. – Freiburg i. Br.
- Gassner, E, Winkelbrandt, A. (2005): Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. – C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 476 S.
- Küpfer, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. – StadtLandFluss im Auftrag der LfU Bad.-Württ., 31 S., Karlsruhe.
- Lamprecht, H., Trautner, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamts für Naturschutz, 90 S., Hannover, Filderstadt.

- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350000.- CD-ROM, Freiburg.
- OBBSI (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern) (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ergänzte Fassung. 51 S. München
- Regionalverband Neckar-Alb (1995): Regionalplan Neckar-Alb 1993. Mössingen.

Arteninventar typischer Vegetationsstrukturen		Datum: 30.06.2009								
Vegetationstyp: Glatthaferwiesen i.W.S.										
Arten	Aufnahmen/ Mächtigkeit									
	A1	A2	A3							
	40 m²	35 m²	42 m²							
Arrhenatherum elatius	-	0	2							
Briza media	-	-	+							
Bromus erectus	-	0	2							
Cynosurus cristatus	-	0	-							
Dactylis glomerata	-	0	+							
Festuca pratense	1	0	-							
Holcus lanatus	2	0	1							
Phleum pratense	4	0	-							
Poa trivialis	+	-	-							
Trisetum flavescens	1	0	1							
Achillea millefolium	-	1	1							
Anthriscus sylvestris	+	-	+							
Campanula patula	-	+	-							
Centaurea jacea	-	1	2							
Cerastium holosteoides	+	+	-							
Chrysanthemum ircutianum	-	+	-							
Colchicum autumnale	-	-	+							
Crepis biennis	-	-	2							
Daucus carotta	-	+	-							
Galium album	3	1	2							
Glechoma hederaceae	+	-	-							
Heracleum sphondylium	2	+	+							
Knautia arvensis	+	2	2							
Lathyrus pratense	-	+	-							
Leontodon hispidus	-	2	-							
Lotus corniculatus	-	2	1							
Lysimachia nummularia	2	-	-							
Medicago lupulina	-	+	+							
Onobrychis vicifolia	-	-	+							
Pimpinella major ssp. major	-	+	+							
Plantago lanceolata	1	2	2							
Plantago media	-	2	-							
Ranunculus acris	1	+	1							
Rhinanthus alectorolophus	+	1	3							
Rumex acetosa	2	-	-							
Salvia pratensis	-	+	1							
Sanguisorba officinalis	-	+	-							
Taraxacum officinale	1	2	1							
Teucrium sp.	1	+	-							
Tragopogon pratensis	+	+	+							
Trifolium pratense	+	3	2							
Trifolium repens	+	2	-							
Vicia cracca	-	-	1							
Vicia sepium	+	+	2							
	Kennzeichnende Arten (6510, 6520)	3	12	10						
	Weitere Arten der LRT 6510/ 6520	0	0	1						
	potenziell wertmindernde Art	3	1	2						
Artenzahl ges.:		22	34	27						

Berechnung des Kompensationsbedarfs

Pflanzen, Tiere, Lebensräume Beeinträchtigung

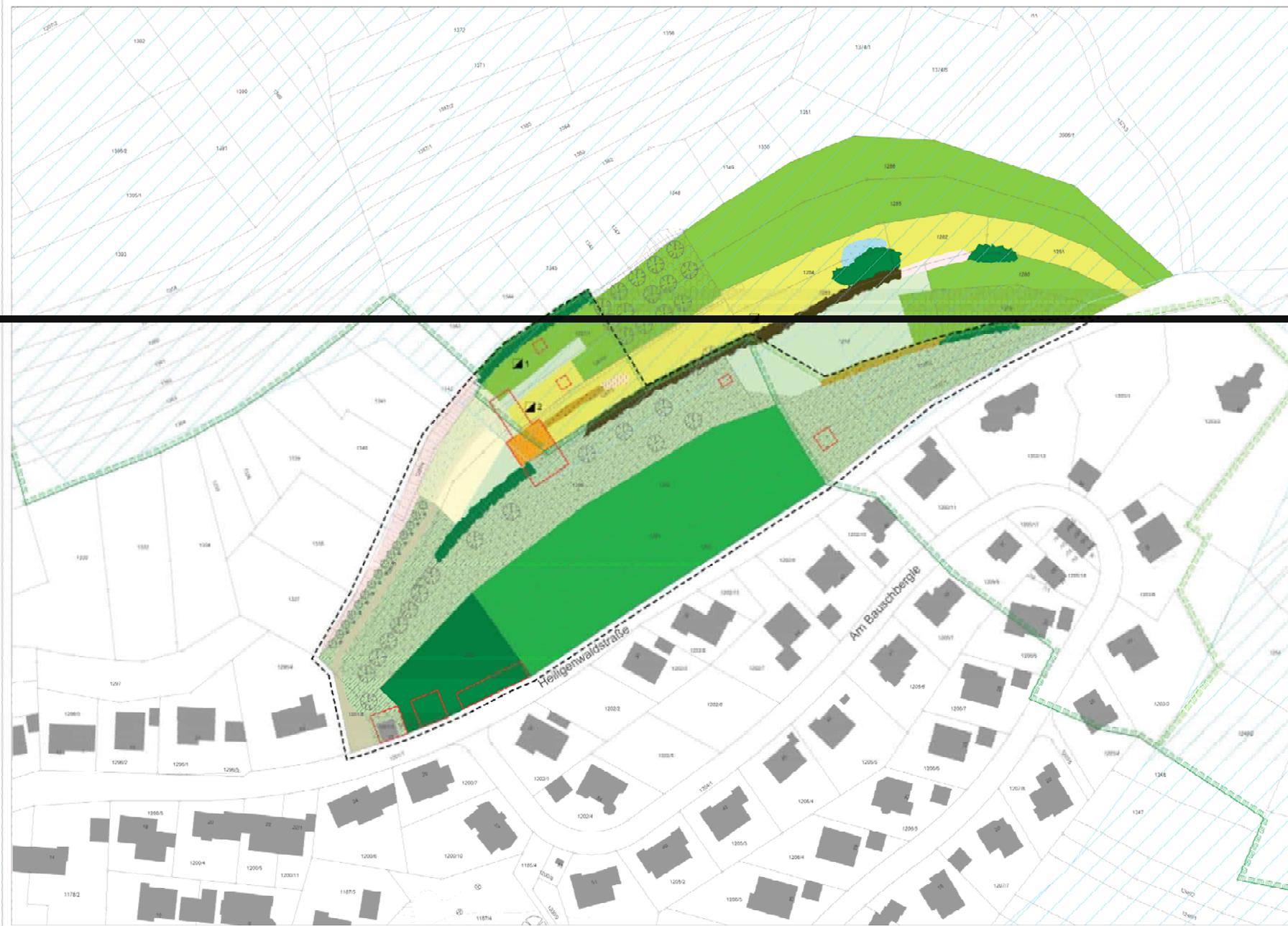
	Größe [m ²]	WE	Wert vorher	Planungs- fläche	Größe [m ²]	WE	Wert nachher
Ausgangsfläche							
Fettwiese mittlerer Standorte (LUBW 33.41)	720	8	5760	Garten	720	5	3600
Fettwiese mittlerer Standorte (LUBW 33.41)	30	8	240	Versiegelt (Nebenanlagen)	30	1	30
Feldgehölz (LUBW 41.10)	1370	12	16440	Garten	1370	5	6850
Feldgehölz (LUBW 41.10)	250	12	3000	Versiegelt (Nebenanlagen)	250	1	250
Magere Flachland-Mähwiese (LUBW 33.43)	660	15	9900	Garten	660	5	3300
Magere Flachland-Mähwiese (LUBW 33.43)	180	15	2700	Versiegelt (Nebenanlagen)	180	1	180
Summe betroffene Fläche	3210	X	38040	X	3210	X	14210
Wertverlust	-23830						

Ausgleich auf externer Fläche

	Größe [m ²]	WE	Wert vorher	Planungs- fläche	Größe [m ²]	WE	Wert nachher
Ausgangsfläche							
Fettwiese mittlerer Standorte (LUBW 33.41)	10000	9	90000	Magere Flachland-Mähwiese (LUBW 33.43)	10000	15	150000
Summe	10000	X	90000	X	10000	X	150000
Wertgewinn	60000		100 %				
E-A-Differenz	36170		60%				

Die Berechnung erfolgt nach den Empfehlungen der LUBW (Küpfer 2005) und dem Entwurf der Ökokontoverordnung des Ministeriums für Ernährung und ländlichen Raum Bad.-Württ. vom 14.11.08

Für die Fettwiesen mittlerer Standorte wurde aufgrund der intensiven Mahd ein um 2 WE unter dem Mittelwert liegender Wert von 8 WE angesetzt. Brachliegende Fettwiesen wurden aus dem gleichen Grund mit 9 WE bewertet. Die betroffenen Feldgehölze zeigen einen artenarmen Bestand, weshalb sie mit 12 WE bewertet wurden.



- Fettwiese mittlerer Standorte (LUBW 3341)
 - Magerewiese mittlerer Standorte (LUBW 3343) (FFH - LRT 5010 Mager - Flachland - Mahnwiesen)
 - Intensivgrünland, Zierwiesen (LUBW 3361)
 - Vegetationslose Fläche
 - Ansaat Sommerfior
 - Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte (LUBW 3362)
 - Saumvegetation trockenwarmer Standorte (LUBW 3320)
 - Ackerbegleitflora
 - Ackerbegleitflora angesät
 - Nasswiese (LUBW 3321)
 - naturnaher Eschenbestand (LUBW 4010)
 - (LUBW 4110, 4120)
 - Standortnahe Feinsandböden, Moche (LUBW 4400)
 - Strauchholz (LUBW 4600)
 - Alleen, Baumreih, Einzelbäume (LUBW 4800)
 - Schuttenweg (LUBW 5020)
 - Grönung (LUBW 6020)
 - Parkartee Gärten (LUBW 6000)
 - Vegetationsnahtlinie
- Schutzgebiete**
- FFH Gebiet 7818-342 Rannert
 - Landschaftsschutzgebiet Rannert
 - geplante Neugrenzung des L-03 Rannert

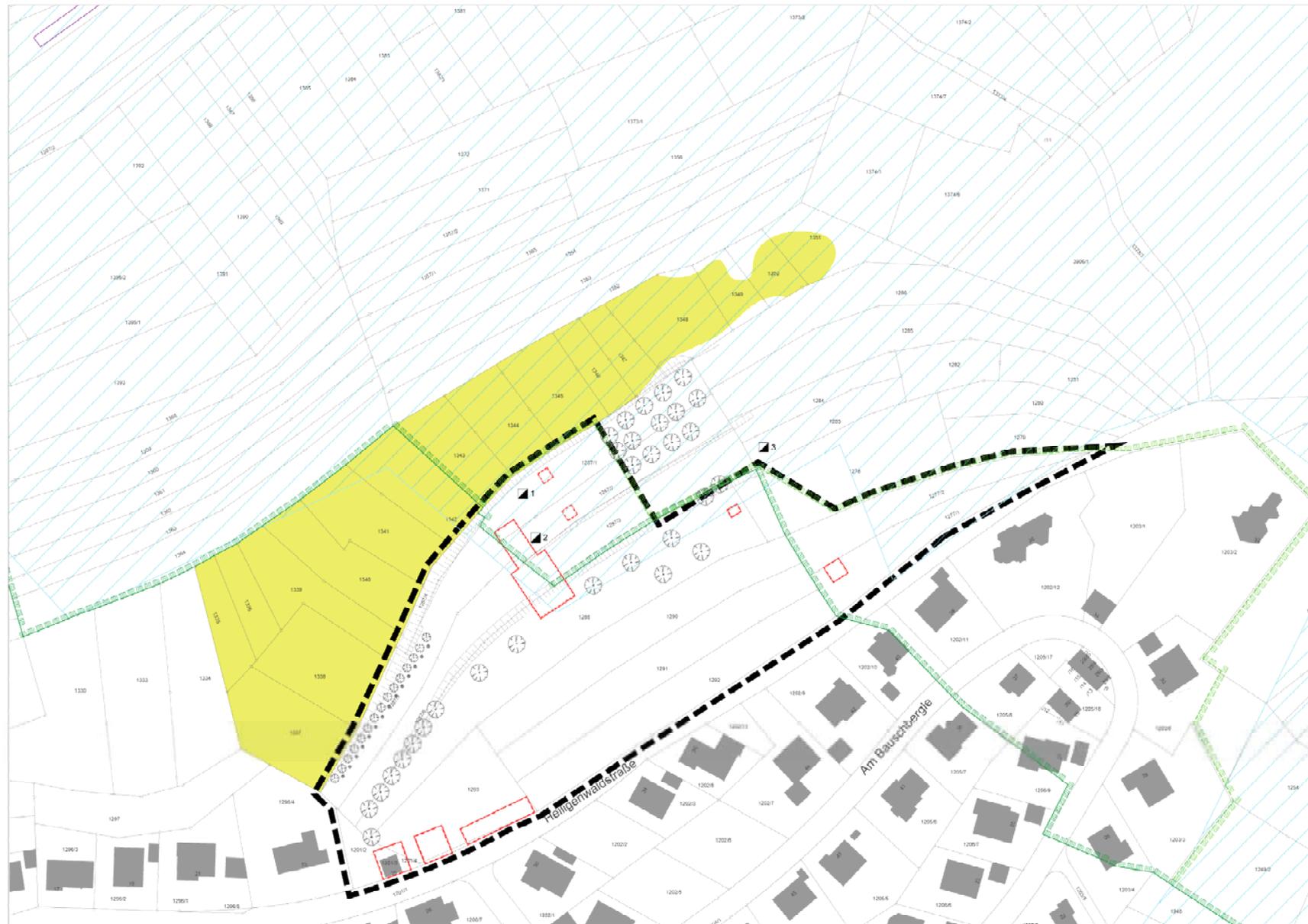


Bestandsplan

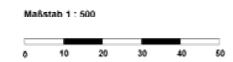
Landschaftsarchitekten + Ingenieure
Magazinplatz 1 - 72072 Tübingen
Tel. 07141 40222 Fax 07141 40223 info@lars-ingenieur.de

Prof. Dr. Roland Döschke Am Bauschberg 30 72106 Rotenburg am Neckar		Anlage C-4 Plan 1
Bebauungsplan "Landschaftsgarten"		Datum 21.10.2016
Umweltbericht		Zustimmung 21.10.2016
Aufgestellt Rotenburg		Mußstab 1: 500
gez. Döschke		

ohne Maßstab



- Schutzgebiete**
-  FFH Gebiet 7510-342 Rammen
 -  Alte Grenze des Landschaftsschutzgebietes Rammen
 -  Neue Grenze des LSG Rammen
- Maßnahmen**
-  Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähweide durch jährlich zweifache Mähd und Abräumen des Magereutes. Erster Schritt nicht vor Mitte Juni.



Maßnahmenplan

 **Landschaftsarchitekten + Ingenieure**
Magazingplatz 1 • 72072 Tübingen
Tel. 07141 40220 Fax 07141 40220 info@lwi.de www.lwi.de

Prof. Dr. Roland Doszka
Am Bauschberg 36
72108 Rottenburg am Neckar

Betaurteilungsplan "Landschaftsfloranten"

Anlage	C 6
Plan	1
bestellt	05.02.2010
genehm.	05.02.2010
ausg.	05.02.2010

Umweltbericht

Aufgestellt: 18.02.2010
gez. Doszka

Maßstab 1 : 500

ohne Maßstab

Stadt Rottenburg am Neckar

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Landschaftsgarten" in Rottenburg - Dettingen**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: 25.05.2010

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer
Obere Gasse 19 72108 Rottenburg am Neckar

info@stadtplanung.com
Telefon 06232/67760
Telefon 07472/26452

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem Bebauungsplan "Landschaftsgarten" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines ca. 1,53 ha großen Landschaftsgartens und den mit ihm verbundenen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Dettingens an der Heiligenwaldstraße an der östlichen Seite einer vom Rammert herunterziehenden Geländemulde. Es handelt sich um einen nach Nordwest orientierten Hang. In der näheren Umgebung befindet sich der Wald im Norden, durch Böschungen gegliederte Wiesengrundstücke mit Obstbaumbeständen im Westen sowie die Ortslage im Süden und Osten. Auf einem Teil der Grundstücke sind Teile des geplanten Landschaftsgartens durch eine Reihe begonnener Einzelmaßnahmen bereits zu erkennen.

Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (FNP; Stand: 19.05.2006 nach Änderungen 1 bis 23) als Außenbereich dargestellt. Die Anpassung des FNP mit dem Ziel der Darstellung einer "Privaten Grünfläche" erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs.3 BauGB.

Mehrere der Grundstücke im Geltungsbereich liegen zu Verfahrensbeginn sowohl im Landschaftsschutzgebiet wie auch der FFH-Fläche "Rammert". Nach den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiet-Verordnung sind die vorgesehenen gartenkünstlerischen Baumaßnahmen nach den Plänen der Königlichen Gartenakademie im Landschaftsschutzgebiet unzulässig; die Baumaßnahmen für Terrassen usw. auf den nicht im LSG gelegenen Flächen wären auch im Außenbereich unzulässig.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben erreichen zu können, beantragte die Stadt Rottenburg am Neckar bei der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Tübingen die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets für die meisten der vom Landschaftsgarten betroffenen Grundstücke. Nach den Feststellungen der unteren Naturschutzbehörde können weitere vom Landschaftsgarten betroffene Grundstücksteile im künftig neu abgegrenzten Schutzgebiet verbleiben. Seit Januar 2010 ist die Rechtsverordnung für die Teilaufhebung rechtskräftig.

Für die FFH-Fläche wurde im Zuge des Planverfahrens geprüft, inwieweit die Planungen mit ihr verträglich sind (Verträglichkeitsprüfung) und welche Maßnahmen als Ausgleich ggf. erforderlich sein könnten.

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

- Mit dem Landschaftsgarten werden Teilflächen des Landschaftsschutzgebiet „Rammert“ überplant. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets wurde insbesondere auf Grund der bereits bestehenden Bebauung (Baugebiet "Bauschberg") innerhalb des Schutzgebiets und möglicher künftiger Zielkonflikte mit der Entwicklung des städtebaulich gewünschten Landschaftsgartens geändert. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, um den Schutzzweck des Gebietes aufrecht zu erhalten.
- Ebenso werden Teilflächen des FFH-Gebiets DE 7519-342 „Rammert“ durch den Landschaftsgarten überplant. Die (grob gezogene) Grenze des gemeldeten FFH-Gebiets wird durch die Planung nicht verändert. Teilflächen der werthaltigen kartierten Flachlandmähwiesen können im Rahmen der EU-rechtlichen Bagatellgrenzen überplant werden; der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend zurückgenommen.

- In Abstimmung mit dem Landratsamt/ Untere Naturschutzbehörde wurden als Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zwei vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und dem Vorhabensträger bzw. dem Bewirtschafter der Ausgleichsflächen getroffen. Damit wird die Durchführung und Finanzierung planexterner Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Erfolgskontrolle nach § 1a Abs. 3 BauGB geregelt
- Mögliche Auswirkungen des geplanten Landschaftsgartens auf die **Schutzgüter Mensch und Gesundheit sowie Bevölkerung** insgesamt sind nur auf Grund des Besucherverkehrs zu erwarten. Dies hat mehrfach, zuletzt 2007, zu Gesprächen zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar, dem Landratsamt Tübingen und Anwohnern geführt mit dem Ziel, die Situation zu klären. Geregelt wurde in diesem Zusammenhang insbesondere der Verzicht auf Führungen an Wochenenden sowie das Abstellen der Fahrzeuge von Besuchern am Sportplatz. Auf Grundlage dieser bewährten Regelung wurde zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und dem Vorhabensträger im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Landschaftsgarten“ eine Vereinbarung insbesondere zur Regelung des Besucherverkehrs getroffen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist nicht geeignet, in Wohngebieten die vorsorgebezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für verkehrsbedingte Lärmimmissionen zu überschreiten. Die geplante Nutzung als Landschaftsgarten einschließlich des entstehenden Verkehrs führen daher zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.
- Erhebliche Umweltauswirkungen auf **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** ergeben sich durch die Anspruchnahme Magerer Flachland-Mähwiesen in einer Größe von etwa 800 m². Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Es erfolgt ein Ausgleich der Beeinträchtigungen nördlich des Plangebiets durch Grünlandmanagement in einer Größenordnung von ca. 1 ha. Im Zuge der Vereinbarung zwischen der Stadt Rottenburg am Neckar und dem Vorhabensträger verpflichtet sich dieser, bei Aufgabe des Landschaftsgartens sämtliche Gebäude und deren Baustoffe zu entfernen, auch wenn es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben handelt.
- Die Neuversiegelung des Gebietes beträgt max. 650 m². Aufgrund der geringfügigen Versiegelung und der abflussverzögernden Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf den **Boden- und Wasserhaushalt** zu rechnen.
- Die geplante Anlage eines Landschaftsgartens ist nicht geeignet, das örtliche **Klima** signifikant zu verändern.
- Die sich ergebenden Veränderungen des **Landschaftsbilds** erfolgen im Kontext mit landschaftstypischen Elementen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Bei Aufgabe des Landschaftsgartens ist der Vorhabensträger vertraglich verpflichtet, das Gelände in einen dem Landschaftscharakter entsprechenden Zustand zurückzusetzen.
- Im Landschaftsgarten sind keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Die vorhandenen durch historische Nutzungsformen entstandenen Terrassen stellen besondere kulturhistorische Elemente dar. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Zur **Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt** durch Versiegelung ist die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Gebäudedächern vorgesehen.

Zur **Vermeidung von Beeinträchtigungen der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt** durch Lichtimmissionen ist vorgesehen, notwendige Beleuchtungen mit insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln vorzunehmen.

Zur **Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes** wurde der Geltungsbereich im Verfahren so verändert, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes unterbleiben. Ferner wurden die zulässigen Nebenanlagen reduziert.

Durch den Landschaftsgarten kommt es zu Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, so dass **Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich werden. Es ist daher vorgesehen, im Norden des Planungsgebietes auf einer Fläche von ca. 10.000 m² Wiesenmanagementmaßnahmen durchzuführen, die den Fortbestand Magerer Flachland-Mähwiesen im FFH-Gebiet Rammert gewährleisten. Die Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Landschaftsgarten“ sowie einer Stellungnahme des Landratsamts Tübingen/ Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2009

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen hängt von den Wertverlusten durch die Erweiterung des Landschaftsgartens ab. Es kommt auf einer Fläche von 3.210 m² zu einem Verlust von 23.830 Werteinheiten. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden verbrachte Magere Flachland-Mähwiesen wieder gepflegt und bisher artenarme Wiesen zu Mageren Flachland-Mähwiesen entwickelt. Auf Grund des höherwertigen Ausgangszustands der Flächen ist ein größerer Umfang erforderlich, die Entwicklung von Grünland auf einer Flächen von 10.000 m² führt zu einem Wertegewinn von 60.000 Werteinheiten, so dass eine ausreichende Kompensation vorliegt. Durch den Überhang sind auch ggf. eintretende Verzögerungen in der Entwicklung oder, aufgrund standörtlicher Gegebenheiten, nicht vollflächig erreichbare Entwicklungen abgedeckt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Landschaftsgarten wurde am 30.06.2009 im Gemeinderat gefasst. Er wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Am 04.05.2009 fand eine **Scopingtermin** zum Planungsvorhaben statt. Im Zuge der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** fand am 03.07.2009 ein weiteres Gespräch mit Landratsamt, Regierungspräsidium, dem Landesnaturschutzverband und dem Regionalverband statt, bei dem das Vorgehen insbesondere im Hinblick auf das FFH-Gebiet festgelegt wurde. Die dabei von den beteiligten Behörden vorgeschlagenen Ergänzungen und Maßnahmen wurden in die Planungsarbeiten einbezogen. Von der Stadt Rottenburg am Neckar wurde ein Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets "Rammert" gestellt, mit dem der geplante Landschaftsgarten und das Baugebiet "Bauschbergle" aus der Landschaftsschutzverordnung entlassen werden sollen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.06.2009 in Dettingen in Form einer **Informationsveranstaltung** zum Bebauungsplan "Landschaftsgarten" statt. Nach einer Vorstellung des Plan-Vorentwurfs und Erläuterungen zum Verfahren wurden Fragen der Bürger zum Bebauungsplan und zu den Schutzgebieten beantwortet.

Die **öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom **10.11.2009 bis zum 09.12.2009** statt. Die Behörden wurden davon durch Übersendung der Unterlagen informiert. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen), die Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht. Daneben wurde auf die verfügbaren umweltbezogenen Informationen hingewiesen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einem **Bürger** Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Abwägung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 02.03.2010 die Einwendungen zum Landschaftsschutz, zum öffentlichen Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans und zu den zulässigen baulichen Anlagen im "Landschaftsgarten" zurückgewiesen; der Anregung zur Nachhaltigkeit wurde gem. des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zugestimmt.

Die **Behörden** haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen zur Geotechnik und zur Modifizierung vorgeschlagener Ausgleichsmaßnahmen vorgetragen. Die Stellungnahme unteren Naturschutzbehörde stellte die Genehmigung der Teilaufhebung und bei Berücksichtigung der Modifikationen (Flächenvergrößerung) auch die Zustimmung zum Ausgleichskonzept in Aussicht.

Im Rahmen der Abwägung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 02.03.2010 die Anregungen berücksichtigt. Der Hinweis zur Geotechnik wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die modifizierten Ausgleichsregelungen wurden dem städtebaulichen Vertrag und dem Bewirtschaftungsvertrag zu Grunde gelegt.

Planergänzungen durch Planungsfortschritt nach der Auslegung

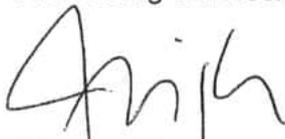
Die Unterlagen des Planentwurfs wurden nach der Auslegung auf Grund der fortschreitenden Objektplanung insbesondere des Gartenhauses und des Gartens sowie des modifizierten Ausgleichskonzepts geringfügig angepasst.

Die Änderungen berührten die Grundzüge der Planung oder des aus der Umweltprüfung entwickelten Ausgleichskonzepts nicht. Von einer erneuten Auslegung konnte daher abgesehen werden.

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

Die Familie Doschka hat in den vergangenen Jahren einen privaten Landschaftsgarten in Dettingen angelegt. Dieser Landschaftsgarten fand in der Fachöffentlichkeit und in den Medien großen Zuspruch. Die vorgesehene Erweiterung schließt sich an den bestehenden Garten an und stellt eine gartenkünstlerische Gestaltung der Landschaft dar, die insbesondere von der Topographie und der Kulisse des Rammerts lebt, weshalb z.B. die Untersuchung von Alternativstandorten nicht in Frage kommen konnte. Weil mit dem Konzept die Möglichkeit gefunden wurde, neben dem Landschaftsgarten auch etwa 1 ha verbrachte Magere Flachlandmähwiesen wieder zu entwickeln, gewinnt dadurch auch der Landschaftsraum. Weitere oder andere Planungsmöglichkeiten waren nicht vorgesehen.

Rottenburg am Neckar, den 25.05.2010



Thomas Weigel

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung