

		<p>sind. 2. Die vorhandenen Obstbäume sollten durch weitere Schattenbäume ergänzt und der Baumbestand hinreichend geschützt werden: Schutzhülsen gegen Verbiss durch Schafe & Ziegen bzw. Baumschutzgitter/matte oder Holzpfähle gegen das Scheuern von Großvieh. 3. Ein Teil der Gartenfläche sollte zur Heugewinnung genutzt und 2-schurig gemäht werden. Auf diese Weise könnte man - ganz im Sinne der tragenden Konzeption - die Zusammenhänge (Raufutterfresser - Heuwerbung - artenreiches Grünland) aufzeigen.</p> <p>Maßnahmen nach Nr. 2 und 3 verbessern die Ausgleichsbilanz. Wir rechnen nicht damit, dass europarechtlich geschützte und gefährdete Arten nachteilig betroffen sind. Dennoch sollte diese Frage durch eine Vorprüfung (Habitatpotenzialanalyse) geklärt werden. Eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ist aus unserer Sicht nicht erforderlich, da wir mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Rammert bzw. das Vogelschutzgebiet Mittlerer Rammert rechnen. Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass Lehrveranstaltungen, Seminare und Exkursionen, die ja naturpädagogisch ausgerichtet sind, sich an den Schutz- und Entwicklungszielen der nahegelegenen Natura2000-Gebiete orientieren.</p>	<p>chenden Maßnahmen zur Gestaltung und zum Schutz der Grünfläche "Freigehege" werden im Bebauungsplan festgesetzt (Baumschutz und Pflege des Grünlands). Die vorhandenen sieben Obsthochstämme werden erhalten und durch weitere fünf Obsthochstämme in Fortführung der südlichen Reihe ergänzt. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vorzunehmen.</p> <p>Soweit die Gartenfläche als Wiese genutzt wird, ist eine entsprechende Pflege zur Heugewinnung vorgesehen.</p> <p>Berücksichtigung Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung als Habitatpotenzialprüfung wurde im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Im Ergebnis ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG von der Ausweisung des Bebauungsplanes betroffen werden.</p> <p>Auf eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wurde verzichtet.</p>
		<p>Umwelt und Gewerbe Auf dem Gelände befindet sich der ehemalige Betriebsbrunnen der Gärtnerei Nesch. Offensichtlich soll dieser zur Wasserversorgung des Plangebiets genutzt werden. Die Entnahme von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Gärtnerei Nesch GbR verfügte über eine Entnahmeerlaubnis zu Gießzwecken.</p> <p>Für eine künftige Nutzung ist zunächst zu prüfen, inwieweit der Brunnen für den künftigen Wasserbedarf ausreichend ist bzw. das geförderte Wasser zur Trinkwasserversorgung geeignet ist. Eine Entnahmeerlaubnis ist rechtzeitig zu beantragen.</p> <p>Das Plangebiet verfügt über keinen Abwasseranschluss. Das künftig anfallende Schmutzwasser soll offenbar in einer geschlossenen Grube gesammelt werden. Die Überwachung der</p>	<p>Berücksichtigung Der 60 m tiefe Muschelkalkbrunnen ist für die Wasserversorgung der Gärtnerei Anima eingeplant.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Vorhabenträgerin nach Grundstückskauf mit dem Bauantrag eingeholt.</p> <p>Der Brunnen wird voraussichtlich an eine entsprechende Filteranlage angeschlossen, um dauerhaft die Trinkwasserqualität abzusichern. Es ist nicht zu erwarten, dass die Kapazität dieses tiefen Brunnens nicht für die Versorgung des Vorhabens ausreicht.</p> <p>Berücksichtigung Die Abwassersammlung wird in einer geschlossenen Grube</p>

		ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Rottenburg.	(ca. 20 m ³) erfolgen.
		<p>Landwirtschaft Hinweise: Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bauliche Erweiterungen sollen nur in geringem Umfang zur bestehenden Gärtnerei hinzukommen. Es bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung: Bei der Durchführung von Bebauungsplänen ist die Landwirtschaft i.d.R. zusätzlich durch die Inanspruchnahme von Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffen. Um die Belastung so gering wie möglich zu halten, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind frühzeitig mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzustimmen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Bebauungsplan setzt verschiedene private Grünflächen für das Projekt "Gärtnerei Anima" fest. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst (Darstellung einer Grünfläche).</p> <p>Berücksichtigung Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Gebiet wird nach der E-/A-Bilanzierung sogar deutlich aufgewertet.</p>
		<p>Verkehr und Straßen Im Einmündungsbereich der L 370 dürfen keine Werbeschilder aufgestellt werden.</p>	Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches; ggf. Aufnahme in den Durchführungsvertrag, soweit es die Gärtnerei Anima betrifft.

<p>2</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Bau- und Kulturdenkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen</p> <p>Email vom 16.05.2014</p>	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunst- denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> <u>2.1. Mittelalterarchäologie</u> Bei dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden "Herweg" dürfte es sich um das Teilstück einer historischen Wegtrasse von Rottenburg über den Rammert in das Steinlach- tal handeln.</p> <p><u>2.2. Vor- und Frühgeschichte:</u> Die vor- und frühgeschichtliche Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem über- planten Areal bekannt geworden sind. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denk- malpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: <i>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Me- tallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüg- lich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sach- gerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fund- bergung ist einzuräumen.“</i></p>	<p>Berücksichtigung Beachtung im Umweltbericht unter "Kulturgüter"; der Herweg bleibt in seinem bisherigen Verlauf erhalten.</p> <p>Berücksichtigung Der Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p>
<p>3</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen</p> <p>Email vom 20.05.2014 Az.: 21-30/2511.2-1207.3-386</p>	<p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der geplante Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gärtnerei Nesch“, liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowohl nach dem aktuell gültigen Regionalplan Neckar-Alb als auch nach dem Regionalplanentwurf 2013. Nach dem verbindlichen Regionalplan Neckar-Alb wird der östliche Vorhabensbereich zusätzlich von einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege erfasst.</p> <p>Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind – was hier der Fall ist – sollen von Besiedlung und anderen funk- tionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (PS 3.1.1 Z (3)).</p> <p>Nach PS 2 Z (3) des Regionalplanentwurfs 2013 sind für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung u. a. folgende Ziele festge- legt:</p>	<p>Berücksichtigung Zur Zulassungsproblematik des Projektes Anima im Außenbe- reich fand am 04.07.2014 ein Abstimmungsgespräch mit dem RP Tübingen und dem Regionalverband statt.</p> <p>Im aktuellen Regionalplan ist für den betreffenden Bereich ein regionaler Grünzug vorgesehen. Hier darf keine weitere Zer- siedlung stattfinden.</p> <p>Es wurde festgelegt, dass für das Gärtnerei-Projekt im vorha- benbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet, sondern Grün- flächen festgesetzt werden; auch im Flächennutzungsplan, der parallel geändert werden muss, darf keine Baufläche gekennzeichnet sein. Darüber hinaus darf der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weiteren Bauflächen außerhalb der heute bebauten Flä- chen enthalten. Die vorhandenen und geplanten Bauflächen</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung - Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen - Keine Erweiterung und Neuausweisungen von Splittersiedlungen; ausnahmsweise sind geringfügige Arrondierungen von vorhandenen Splittersiedlungen unter Beachtung der Schonung der Freiraumfunktionen zugelassen - Keine zusätzliche Zersiedlung der Landschaft. <p>Damit steht dem Vorhaben ein verbindliches bzw. stehen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	<p>müssen sich auf den heutigen Bestand konzentrieren. In der Beschreibung zum VEP und im Vertragswerk soll detailliert geregelt werden, was zukünftig dort zulässig ist. Wenn diese Vorgaben eingehalten werden, ist auch keine Zielabweichung vom regionalen Grünzug notwendig, ebenso ist keine weitere Zersiedlung der Landschaft festzustellen.</p>
4	<p>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 55 – Naturschutz, Recht Postfach 2666, 72016 Tübingen Dienstgebäude: Konrad-Adenauer-Str.42, 72072 Tübingen</p> <p>Email vom 20.05.2014</p>	<p>Die Naturschutzreferate nehmen die vorgelegten Unterlagen zur Kenntnis. Sie sind bisher noch nicht so ausgearbeitet, dass eine fachliche Bewertung möglich wäre. Insbesondere lässt sich auch die weitere Entwicklung des Gebiets einschließlich des Besucherandrangs mit allen Begleiterscheinungen nicht abschätzen.</p> <p>Im Hinblick auf die regionalplanerischen Vorgaben und die Lage des Plangebiets zwischen einem Landschaftsschutzgebiet und dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rammert“, ist eine sensible Konfliktlage gegeben, die einer näheren Untersuchung bedarf. Die Gärtnerei dürfte bauplanungsrechtlich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sein, jetzt ist eine städtebauliche Planung nach § 30 BauGB vorgesehen, die einer näheren Abwägung von Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB bedarf. Erst nach Vorlage von Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie einer FFH-Vorprüfung ist eine Aussage möglich.</p>	<p>Berücksichtigung Das Verkehrsaufkommen wurde abgeschätzt; es wird sich im Vergleich zur bisherigen Gärtnereinutzung nicht wesentlich erhöhen. Die Beschäftigten im Inklusionsprojekt werden im Kleinbus gebracht und abgeholt, ebenso Schülerkleingruppen im "grünen Klassenzimmer". Der Kundenverkehr wird sich im gleichen Rahmen wie bisher bei der Gärtnerei Nesch abspielen.</p> <p>Tlw. Berücksichtigung Der Umweltbericht mit einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung als Habitatpotenzialprüfung liegt vor. Im Ergebnis ist auszusprechen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG von der Ausweisung des Bebauungsplanes betroffen werden. Im Plangebiet selbst werden nur geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen; daher kann durch die vorgesehenen Maßnahmen sogar eine deutliche Aufwertung erreicht werden. Nach Einschätzung des Landratsamtes ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Rammert bzw. das Vogelschutzgebiet Mittlerer Rammert zu rechnen. Eine Vorprüfung wurde nicht erstellt.</p>

<p>5</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5, 79104 Freiburg</p> <p>Schreiben vom 14.05.2014 Az.: 2511 // 14-03307</p>	<p>Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p>	<p>Berücksichtigung Die Hinweise zur Geotechnik werden vorsorglich im Textteil ergänzt. Allerdings sind keine Bauten mit entsprechenden Fundamenten vorgesehen.</p>
----------	--	--	--

		<p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>6</p>	<p>Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen</p> <p>Schreiben vom 20.05.2014 Az.: 45-11TRo160 Sch-ku</p>	<p>Mit dem o. g. Bebauungsplan (Sondergebiet) sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung einer Gärtnerei in ein "Zentrum für Mensch, Tier und Natur" im Südosten der Gemarkung Rottenburg geschaffen werden.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Satzungsbeschluss vom 26. November 2013) sind im Bereich des Bebauungsplans auf der gesamten Fläche ein "Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)" und im westlichen und südlichen Bereich ein "Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet)" als Ziele der Raumordnung festgelegt, die der beabsichtigten Nutzung widersprechen (siehe unten).</p> <p>Außerdem widerspricht die Ausweisung einer Sonderbaufläche in der freien Landschaft folgendem Ziel der Raumordnung von Kapitel 2:</p> <p>"Z (3) Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ∑ Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung, Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen, ∑ keine Erweiterung und Neuausweisungen von Splittersiedlungen; ausnahmsweise sind geringfügige Arrondierungen von vorhandenen Splittersiedlungen unter Beachtung der Schonung der Freiraumfunktionen zugelassen, ∑ keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft, ∑ Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen, ∑ Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit." 	<p>Keine Berücksichtigung Zur Zulassungsproblematik des Projektes Anima im Außenbereich und im regionalen Grünzug fand am 04.07.2014 ein Abstimmungsgespräch mit dem RP Tübingen und dem Regionalverband statt (siehe auch Abwägung unter 3).</p> <p>Durch die vorgesehene Ausweisung als Grünfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Beschränkung der Bauflächen auf den Bestand können die Widersprüche ausgeräumt werden. Da das Projekt Anima einen bestehenden Standort weiternutzt, ist damit keine zusätzliche Zersiedlung verbunden.</p> <p>Darüber hinaus berücksichtigt das Vorhaben mit seinem ökologischen Ansatz den sensiblen Naturraum in besonderem Maße.</p>

		<p>In Kapitel 3.1 .1 (Regionale Grünzüge) sind folgende Plansätze enthalten: "Z (2) Große zusammenhängende Freiräume in der Region sind gemeindeübergreifend langfristig zu erhalten. Sie sind als regionale Grünzüge (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Z (3) Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind , sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden."</p> <p>In Kapitel 3.2.1 (Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege) ist folgender Plansatz enthalten: "Z (3) Gebiete, die für die Erhaltung einer artenreichen und standorttypischen Pflanzen- und Tierwelt und damit für die langfristige Sicherung landschaftlicher Eigenarten sowie für die Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts eine besondere Bedeutung haben, sind zusammenhängend im Verbund zu schützen. Sie sind als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind andere raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind."</p> <p>Die Ausweisung eines Sondergebiets in diesem Bereich steht somit nicht im Einklang mit den genannten Zielen des Regionalplans 2013. Aus regionalplanerischer Sicht werden deshalb zum o. g. Bebauungsplan Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Der Umweltbericht mit einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung als Habitatpotenzialprüfung liegt vor. Im Ergebnis ist auszuschließen, dass europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 (1) BNatSchG von der Ausweisung des Bebauungsplanes betroffen werden. Im Plangebiet selbst werden nur geringwertige Lebensräume in Anspruch genommen; daher kann durch die vorgesehenen Maßnahmen sogar eine deutliche Aufwertung erreicht werden.</p> <p>Die Bedenken konnten im Abstimmungsgespräch zu den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeräumt werden.</p>
--	--	---	--

7	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Str.2-4, 78166 Donaueschingen</p> <p>Email vom 07.05.2014</p>	<p>Die bestehende Gärtnerei ist oberirdisch versorgt. Diese Trasse ist der Erweiterung nicht im Weg. Bitte beachten Sie am linken Baurand verläuft eine Glasfasertrasse im Weg. Von uns sind hier keine Baumaßnahmen beabsichtigt. Ein Übersichtsplan ist beigelegt.</p>	<p>Die Informationen wurden an die Vorhabensträgerin bzw. das Architekturbüro weitergereicht.</p>
8	<p>Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Wasserversorgung Daimlerstraße 1, 71088 Holzgerlingen</p> <p>Schreiben vom 21.05.2014 Az.: st/ap</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes für die Brunnen Kiebingen jenseits des Neckars in Richtung Rammert. In diesem Zusammenhang ist uns noch ein 60 m tiefer Brunnen für die Eigenwasserversorgung aufgefallen. Sofern dieser genehmigt ist -wovon wir derzeit aufgrund historischer Stichtagsmessungen ausgehen- gibt es einen Muschelkalkbrunnen; dieser wäre jedoch nicht relevant für unseren genutzten Grundwasserleiter.</p> <p>Hinweisen möchten wir auch noch auf eine Fäkaliengrube; hier stellt sich die Frage nach dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation.</p> <p>Ansonsten erhebt der Zweckverband keine Einwendungen gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der 60 m tiefe Muschelkalkbrunnen ist für die Wasserversorgung der Gärtnerei Anima eingeplant.</p> <p>Der Brunnen wird an eine entsprechende Filteranlage angeschlossen, um dauerhaft die Trinkwasserqualität abzusichern. Es ist nicht zu erwarten, dass die Kapazität dieses tiefen Brunnens nicht ausreicht; eine entsprechende Entnahmeerlaubnis wird nach Grundstückskauf mit dem Bauantrag beantragt.</p> <p>Die Abwassersammlung wird in einer geschlossenen Grube, mit Überwachung durch die Stadt Rottenburg a.N., erfolgen, da kein öffentlicher Kanal vorhanden ist.</p>

Speyer/Rottenburg am Neckar, den 16.10.2014

Stefanie Tremmel
STADTLANDPLAN

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt