

---

**Begründung**

zum Bebauungsplan „Weiherwasen“

09.02.2017/08.08.2017

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das etwa 4,0 ha große Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Lustnau, an der Grenze zu Pfrondorf. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum und sind teils bereits langjährig an den Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. verpachtet. Mit dem Bebauungsplan „Weiherwasen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage mit Reithalle und Reitplatz sowie eines Hundesportplatzes geschaffen werden.

Bislang findet der Betrieb des Reit- und Fahrvereins auf dem innerhalb des Geltungsbereichs „Weiherwasen“ liegenden Reitplatz und in der ca. 500 m südlich gelegenen, bestehenden Reithalle statt. Aufgrund steigender Mitgliederzahlen und ergänzenden Angeboten von therapeutischen Maßnahmen ergeben sich zunehmend Engpässe im Reitbetrieb der vorhandenen Halle. Des Weiteren besteht bisher keine Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden der Vereinsmitglieder. Aus den genannten Gründen und in der Absicht den Reitbetrieb an einem Ort zu bündeln, plant der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. den Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen im direkten Umfeld des bestehenden Reitplatzes. Für die Errichtung der geplanten Reithalle wurde dem Verein eine Förderung durch den Landessportbund zugesagt.

Neben der Anlage für Reitsport soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherwasen“ der Standort für einen Hundeübungsplatz gesichert werden.

Um die Reithalle und einen Hundeübungsplatz auf dem im Außenbereich liegenden Gelände realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung durchgeführt. Für die Reithalle ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ vorgesehen. Die Trainingsflächen für den Reit- und Hundesport werden als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen für die Reit- und Hundesportanlagen sollen auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen verbleiben und an die Nutzer verpachtet werden.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Lustnau, an der Grenze zu Pfrondorf. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum und sind teils bereits langjährig an den Lustnauer Reitverein verpachtet. Im südlichen Bereich befindet sich neben einem geschotterten Parkplatz ein Reitplatz aus dem Jahr 1990, dessen Sanierung im Jahr 2010 erfolgt ist. Daran schließt eine Wiesenfläche an, die dem Reitverein vollständig als Trainings- und Turniergelände dient. Im nördlichen Bereich sind zwei Gebäude mit Wasserversorgungseinrichtungen vorhanden. Daran angrenzend befinden sich Wiesenflächen, auf denen derzeit ein Hundesportverein provisorisch eingerichtet ist. Eine ackerbaulich genutzte Fläche bildet den nördlichen Abschluss des Plangebiets. Entlang des Geländes im Osten verläuft ein stark von Fußgängern und Radfahrern frequentierter Verbindungsweg zwischen Lustnau und Pfrondorf.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, östlich der Pfrondorfer Straße (K 6911). Der Steinbruchweg bildet die südliche Grenze und dient zugleich als Zufahrt zum Gebiet Weiherwasen. In östlicher Richtung angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit

## ENTWURF

Wohngebäuden. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen, im Süden weitere Grünlandflächen an.

Der ca. 4,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherwasen“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lustnau: Nr. 3066/1, 3065/3, 3065/4, 3065/5, 7151/1 sowie Teile der Flurstücke Nr. 3065 und 7070.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden um das Flurstück 3066/2 und im Westen um eine minimale Fläche entlang der Kreisstraße verkleinert. Die nördliche Fläche ist für den Betrieb des Reit- und Hundesportes nicht erforderlich und soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Westen wurde eine kleine Fläche des Flurstücks 3065 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um ggf. notwendige Flächen für die Einrichtung einer Bushaltestelle nicht anderweitig zu überplanen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: Gemarkung Lustnau, Flst. Nr. 7100, Pfrondorfer Straße (K 6911), im Bereich der Verkleinerung des Geltungsbereiches wird auf die zeichnerische Darstellung verwiesen

Im Osten: Gemarkungen Lustnau und Pfrondorf, Flst. Nr. 7151/1, Landwirtschaftlicher Weg (einschließlich), Gemarkung Pfrondorf, Flst. Nr. 1868

Im Süden: Gemarkung Lustnau, Flst. Nr. 7151/1, Steinbruchweg (einschließlich)

Im Norden: Gemarkung Lustnau, Flst. Nr. 3066/2

### 3. Rahmenbedingungen und Vorgaben

#### *Regionalplan Neckar-Alb 2013*

Der im November 2013 beschlossene Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist seit dem 10. April 2015 verbindlich. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist im südlichen Teil des Plangebiets „Weiherwasen“ keine Eintragung enthalten. Das geplante Sondergebiet liegt in der Raumnutzungskarte des Regionalplans im Randbereich eines Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und eines Gebiets für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). Die geplante Grünfläche liegt im nördlichen Bereich innerhalb des Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und eines Gebiets für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). Zugleich sind Flächen an der nördlichen Grenze des Plangebiets mit einem Gebiet für die Landwirtschaft (Vorranggebiet) belegt. Der Verlauf von Fernwasserleitungen durch das Plangebiet wird dargestellt.

#### Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)

Gemäß Plansatz Z (2) (Ziel der Raumordnung) sind große zusammenhängende Freiräume in der Region gemeindeübergreifend langfristig zu erhalten. Sie sind als Regionale Grünzüge (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Nach Plansatz 3.1.1 Z (3) sollen Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Das geplante Sondergebiet liegt im Bereich der planerischen „Unschärfe“ der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Die geplante Grünfläche liegt vollständig im Regionalen Grünzug (Vorranggebiet). Im Bereich des Hundeübungsplatzes ist die Errichtung einer außenbereichsverträglichen Gerätehütte

zulässig. Weitere bauliche Anlagen in Form von Gebäuden und anderweitige raumbedeutsame, funktionswidrige Nutzungen sind außerhalb des Sondergebiets ausgeschlossen. Vorhandene Grünstrukturen bleiben weitgehend erhalten und werden – soweit Leitungstrassen dies zulassen – ergänzt.

### Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)

Gemäß Plansatz G (2) sind zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Gemäß Plansatz G (3) ist im vorliegenden Falle folgendes zu beachten: Bei Böden mit hoher Filter- und Pufferkapazität und mit hohem natürlichem Ertragspotenzial sind großflächige Abtragungen und Versiegelung möglichst zu vermeiden. Die Landnutzung ist so auszurichten, dass die Verdichtung der Böden und eine Kontaminierung mit Schadstoffen unterbleiben und möglichst gering gehalten werden. Um die Bodenfunktionen – zumindest teilweise – zu erhalten, werden Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans so weit wie möglich vermieden. Hierzu sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Stellplätze, Reitplätze und Wege zur Reithalle mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Untergrund der für den Betrieb der Anlage erforderlichen Dungele ist wasserundurchlässig herzustellen, damit Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. Um einen Schadstoffeintrag durch abfließendes Dachflächenwasser zu verhindern, werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

### Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet)

Gemäß Plansatz Z (3) (Ziel der Raumordnung) sind Flächen, die aufgrund der Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten besondere Bedeutung für die Landwirtschaft haben, für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind. Die geplante Grünfläche und die Versorgungsflächen überschneiden sich im nördlichen Bereich mit einem Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet). Innerhalb der Versorgungsflächen werden Anlagen zur Sicherung der örtlichen und überörtlichen Trinkwasserversorgung untergebracht. Diese Anlagen sind bereits vorhanden und müssen gesichert werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans umfasste der Geltungsbereich im Norden zwei bislang ackerbaulich genutzte Flurstücke. Eines der Flurstücke wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen und steht weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung. Das direkt an die Versorgungsflächen anschließende Flurstück dient der Erschließung, dem Schutz des Landschaftsbildes und der Bereitstellung von Lebensräumen (Obstbaumwiesen). Die Wirtschaftswiesen im Gebiet sind zu erhalten. Die Belange der Landwirtschaft finden weitgehend Berücksichtigung. Z.T. liegen die betroffenen Flächen im Bereich der planerischen „Unschärfe“ des Regionalplans (Versorgungsanlagen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Bedenken geäußert worden, dass die Ausweisung eines Sondergebietes an dem zum Zeitpunkt der Aufstellung beabsichtigten Standort nicht mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren ist. Nach einer Abstimmung mit den Beteiligten wurden eine Maximalausdehnung und eine Ausrichtung des Baukörpers in Ost-West-Ausrichtung vereinbart. Die

Halle soll nun auf dem derzeitigen Abreitplatz positioniert werden. Im Bereich des Hundeeübungsplatzes ist die Errichtung einer außenbereichsverträglichen Gerätehütte zulässig.

### *Landschaftsplan 1997*

Im Plangebiet sind nach dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen als Biotopstrukturen Grünland und Ackerland ausgebildet, von insgesamt mittlerer Bedeutung. Das Gebiet sollte bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Fahrwege sind Teil einer regionalen bzw. überregional bedeutsamen Radwegeverbindung. Im Landschaftsplan wird vorgeschlagen, die vorhandenen wichtigen Fußwegeverbindungen und Zugänge in die freie Landschaft zu erhalten und die Verbindung insgesamt zu entwickeln.

### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Bislang stellt der Flächennutzungsplan für den südlichen Bereich Grünfläche - Sportgelände und Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 138. Flächennutzungsplanänderung am 20.10.2016 eingeleitet worden. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung von Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche - Reitanlage und die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche - Sportgelände. Die öffentliche Auslegung erfolgte im November/ Dezember 2016. Prinzipielle Bedenken wurden seitens der Regionalplanung hinsichtlich den Belangen der Landwirtschaft vorgebracht, siehe oben. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung keine Stellungnahmen eingegeben. Die 138. Flächennutzungsplanänderung ist am 25.04.2017 festgestellt worden und liegt zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen vor.

## **4. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **5. Denkmale**

Vom Planungsareal sind bislang keine archäologischen Funde oder Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener archäologischer Zeugnisse kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen: Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## **6. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Im Norden des Ortsteils Lustnau, an der Grenze zu Pfrondorf sind die Errichtung einer Reitanlage mit Reithalle und Reitplatz sowie die Herstellung eines Hundesportgeländes geplant.

## ENTWURF

Für die Reithalle ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ vorgesehen. Die Trainingsflächen für den Reit- und Hundesport werden als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die geplante Reithalle soll in Ost-West-Ausrichtung, auf einer mit üppigen Gehölzen umgebenen Wiesenfläche errichtet werden. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche der Abreitplatz des Lustnauer Reitvereins, dessen Einrichtung langfristig nordöstlich der neuen Halle vorgesehen ist. Auf dem nach Westen ansteigenden Gelände wird die ca. 7,00 m - 7,50 m hohe Halle teilweise in das Gelände eingelassen. Mit einer Abmessung von 70 x 40 m/ 51 m ist das Baufenster so bemessen, dass eine Reithalle mit einer ca. 60 x 20 m großen Reitbahn, angrenzenden Stallungen und notwendigen Neben- und Sozialräumen unterbracht werden kann. Um den Pferden in Zeiten, in denen sie nicht auf die Weide gelassen werden können, Bewegungsmöglichkeiten zu bieten, können bis zu 15 Paddocks an den Stalltrakt angebaut werden. Die für den Betrieb der Anlage erforderliche Dunglege kann nördlich der Halle, mit Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg, ebenfalls innerhalb des Baufensters hergestellt werden. Innerhalb der im Sondergebiet „Reitanlage“ mit „Na“ gekennzeichneten ca. 6 x 10 m großen Fläche können Nebenanlagen, die unmittelbar der Reitanlage dienen, untergebracht werden. Derzeit befindet sich an dieser Stelle ein Anmeldehäuschen, welches bei Reitturnieren genutzt wird.

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Anlagen der örtlichen und überörtlichen Trinkwasserversorgung. Die Standorte sowie die zahlreichen abgehenden Leitungskorridore werden gesichert.

Außerhalb des Sondergebietes „Reitanlage“ und der Versorgungsflächen wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Hundesport“ festgesetzt. Nördlich der Versorgungsanlagen, innerhalb der Teilfläche „B“ befindet sich das Gelände, das für den Hundesportplatz vorgesehen ist. Für die Durchführung von Kursen wird die Aufstellung von Trainingsgeräten erforderlich. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit vor, eine außenbereichsverträgliche Gerätehütte aufzustellen. Weitere Gebäude sind in der privaten Grünfläche nicht vorgesehen.

In Ergänzung zur Reithalle wird innerhalb der privaten Grünfläche der vorhandene Reitplatz abgesichert und die Einrichtung eines neuen Abreitplatzes ermöglicht. Der bereits aufgestellte Spring- und Dressur-Parcours wird weiterhin auf den Wiesenflächen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet soll weitgehend von PKW-Verkehr freigehalten werden. Der an der südlichen Grenze vorhandene, geschotterte Parkplatz wird erweitert, um hier den notwendigen Stellplatzbedarf sowohl für die Nutzer der Reitanlage als auch für die Besucher des Hundesportplatzes abzudecken. Der An- und Abfahrtsverkehr wird konzentriert über den Steinbruchweg abgewickelt.

Die Grünstrukturen im Gebiet werden so weit wie möglich erhalten. Dabei nehmen die getroffenen Erhaltungsgebote Rücksicht auf die zahlreich im Gelände verlaufenden Leitungskorridore, auf denen eine Bepflanzung i.d.R. nicht möglich ist. Zur weiteren Eingrünung werden Bäume und Gehölzgruppen am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand festgesetzt: Die bestehende Schutzpflanzung entlang der Pfrondorfer Straße (K 6911) wird ergänzt. Im nördlichen Gebietsrand, im Übergang zur freien Landschaft, wird eine Obstbaumreihe festgesetzt. Vorhandene Gehölze stellen eine Eingrünung der Reithalle weitgehend

sicher. Komplettiert wird diese durch eine Baumreihe entlang des landwirtschaftlichen Weges im Osten.

## **7. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Pfrondorfer Straße (K 6911) aus über den vorhandenen Steinbruchweg (Flst. Nr. 7151/1) und den sich nach Norden fortsetzenden Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 7151/1).

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet eingeschränkt angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle, aus Lustnau kommend, befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Haltepunkt „Stäudach“). In Pfrondorf liegt der Haltepunkt „Zollernstraße“ in ca. 600 m Entfernung zum nördlichen Planbereich. Die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle an der Pfrondorfer Straße, auf Höhe des Abzweiges Steinbruchweg wird für sinnvoll gehalten, ist aus Sicherheitsgründen jedoch nur nach umfangreichen baulichen Maßnahmen umsetzbar. Um für eine Haltestelle mit Bucht in Richtung Pfrondorf die notwendigen Flächen entlang der Kreisstraße vorzuhalten, wurden die dafür notwendigen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert. So kann der Haltepunkt separat geplant werden.

Die anfahrenen PKWs werden über den Steinbruchweg auf die Stellplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets anfahren. So wird gewährleistet, dass der nach Norden verlaufende landwirtschaftliche Weg weitgehend von Verkehr frei gehalten wird. Lediglich Fahrzeuge, die der Unterhaltung des Hundesportplatzes, der Reitanlage und der Versorgungsanlagen dienen, benötigen die unmittelbare Zufahrt zum Gelände.

Entlang des Steinbruchweges und des an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden landwirtschaftlichen Weges verläuft der Tübinger Hauptradweg Nr. 1, der eine Verbindung zwischen Pfrondorf und Tübingen herstellt. Die Stellplätze für die Reitanlage und den Hundeübungsplatz werden im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Die Zu- und Abfahrtsbereiche sind festgelegt und werden gebündelt.

## **8. Ver- und Entsorgung, Geotechnik**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Gas ist über einen Anschluss an die vorhandenen Netze möglich.

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist bei Vorhaltung einer kundeneigenen Druckerhöhungsanlage möglich.

Die Entwässerung kann über den Anschluss an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation erfolgen. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine örtliche Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers nur bedingt möglich. Unbelastetes Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dieser endet südlich des Plangebietes in einem offenen Auslauf (Kirchgraben).

### *Löschwasser*

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist mangels ausreichender Druckverhältnisse

eine leitungsunabhängige Versorgung erforderlich. In unmittelbarer Nähe zur Reithalle ist eine örtliche stationäre Löschwasserbevorratung (Zisterne) herzustellen. Gemäß dem Regelwerk DVGW Arbeitsblatt W 405, Stand 2008 sind für abgelegene landwirtschaftliche Anwesen als Mindestbevorratung 30 m<sup>3</sup> erforderlich. Die Feuerwehr fordert die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters gem. DIN 14230 mit einem Nutzinhalt von mindestens 30 m<sup>3</sup>. Die Entnahmestelle muss mind. 20 m von baulichen Anlagen entfernt und dauerhaft gut sichtbar gekennzeichnet sein.

### *Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen*

Zum Schutz vorhandener Trinkwasserleitungen, Abwasserkanäle und anderer Versorgungsanlagen im Plangebiet sind bei den an Leitungstrassen angrenzenden Baumpflanzungen geeignete Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen und mit den Leitungsträgern abzustimmen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 wird hingewiesen.

### *Geotechnik*

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9. Umweltbericht – Zusammenfassung**

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument (Anlage 4) beigefügt.

Am nördlichen Ortsrand des Tübinger Ortsteils Lustnau, östlich der Kreisstraße nach Pfrondorf soll eine neue Reithalle entstehen. Dies war der Anlass für ein Bebauungsplanverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Der Gesetzgeber fordert, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Die Flächen im Gebiet „Weiherwasen“ werden derzeit überwiegend durch den Reit- und Fahrverein Lustnau genutzt. Im südlichen Bereich liegt ein Parkplatz. An der nordöstlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Hundesportplatz sowie Flächen zur Wasserversorgung (Hochbehälter Herrlesberg). Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Steinbruchweg und den Wirtschaftsweg in Richtung Pfrondorf. Das Gebiet ist gut durch Hecken und Bäume eingegrünt.

Im Gebiet sollen eine neue Reithalle und ein neuer Abreitplatz entstehen. In diesem Zusammenhang soll der Schotterparkplatz vergrößert werden. Am nördlichen Rand des Gebiets wird eine Ackerfläche in den Geltungsbereich einbezogen werden. Auf dem westlichen Teil des Ackers soll zur Eingrünung eine Obstbaumwiese angelegt werden. Der östliche Teil soll

dem Gelände des Hundesportvereins zugeschlagen werden. Die Flächen zur Wasserversorgung bleiben unverändert bestehen.

Die Eingrünung des Gebiets soll weitestgehend erhalten werden. Wo dies nicht möglich ist, sollen Ersatzpflanzungen erfolgen. Zudem sollen an Stellen, die den Sportbetrieb nicht behindern, weitere Bäume und Sträucher zur Durchgrünung gepflanzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Bebauung, die Erweiterung des Parkplatzes und die Anlage eines neuen Reitplatzes sind als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden. Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form eines Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Vogelfauna lassen sich vermeiden, indem die notwendigen Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Weitere besonders zu berücksichtigende Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen.

Das Gebiet „Weiherwasen“ liegt etwa 70 m südöstlich eines Teilgebiets des Vogelschutzgebiets „Schönbuch“. In einer Natura 2000-Vorprüfung zur FNP-Änderung wurde geprüft, ob das Vogelschutzgebiet bzw. die mit diesem Gebiet geschützten Vögel beeinträchtigt werden. Dies ist nicht der Fall.

Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen, die zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Gebiets geeignet sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden zurückzuführen ist.

Für den vollständigen Ausgleich nach dem Wiederherstellungskostenansatz wurden Wiederherstellungskosten von ca. brutto 45.900 € ermittelt. Als externe Ausgleichsmaßnahmen sollen Obstbaumwiesen auf stadteigenen Flächen im Umfeld des Plangebiets angelegt werden. Diese Maßnahmen sind mit Kosten von ca. 46.520 € verbunden.

Alternativ wurde der Ausgleich über externe Maßnahmen nach dem Ökopunkteansatz geprüft. Danach besteht nach Anrechnung der planinternen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von insgesamt 36.620 Ökopunkten. Für die Anlage von Obstbaumwiesen auf stadteigenen Flächen im Umfeld des Plangebiets können 42.483 Ökopunkte angerechnet werden. Somit ist auch bei diesem Ansatz ein vollständiger Ausgleich möglich.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung steht und fällt mit den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

## 10. Eingriffsbilanzierung, externe Kompensationsmaßnahmen

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu einem großen Teil vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab ein Defizit, das vor allem auf die zulässige Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Böden zurückzuführen ist. Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über Maßnahmen, die über die theoretischen Wiederherstellungskosten im Gebiet finanziert werden. Dazu wurden Kosten ermittelt, die zur Wiederherstellung der verlorenen Funktionen des Naturhaushaltes theoretisch notwendig werden. Insgesamt ist zum vollständigen Ausgleich im Plangebiet eine Zahlung von 45.896,06 € brutto erforderlich.

Als Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

Anlage und dauerhafte Sicherung von Streuobstwiesen im Umfeld des Plangebietes auf folgenden städtischen Flurstücken (vgl. Umweltbericht, Anlagen 3.3 + 4):

- Gemarkung Lustnau: Flurstücke Nr. 3061, Nr. 3068/1, 3068/2, 3070/2, 3071/2, 3079/2
- Gemarkung Pfrondorf: Flurstück Nr. 1604

Es handelt sich um geplante Maßnahmen. Sofern einzelne Kompensationsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können, werden diese von der Stadt durch gleichartige und gleichwertige Maßnahmen ersetzt.

## 11. Begründung zu den Textlichen Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

#### *Sondergebiet „Reitanlage“*

Für die geplante Reithalle setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ fest. Das Gebiet dient der Unterbringung einer Reithalle mit Einstellmöglichkeiten für Pferde. Die zulässigen Nutzungen werden textlich bestimmt. Die neben einer Reithalle zulässigen Stallungen werden auf 15 Boxen bzw. Paddocks mit je einem Pferd beschränkt, um die Pensionspferdehaltung gegenüber der Hauptnutzung Reithalle unterzuordnen und den notwendigen Stellplatzbedarf zu begrenzen. Die Pensionspferdehaltung soll lediglich dem Unterstand von Tieren dienen, die Vereinsmitgliedern gehören. Weiter sind bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Betrieb der Reitanlage dienen.

Um das Gelände und den an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden landwirtschaftlichen Weg weitgehend von Kraftfahrzeugen frei zu halten, sind Stellplätze im Sondergebiet nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der Anlage erforderlich sind. Für notwendige Stellplätze im Sinne der Landesbauordnung sind Flächen innerhalb der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“ vorgesehen. Bspw. Pferdeanhänger oder landwirtschaftliche Maschinen und Geräte können im Sondergebiet abgestellt werden.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der damit einhergehenden Wirkung auf das Landschaftsbild wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Im Sondergebiet „Reitanlage“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und die maximal zulässige absolute Gebäudehöhe in m über NN (Tübinger Höhen) festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient dazu, die Versiegelung der Böden zu begrenzen und zugleich eine dem Bedarf entsprechende Nutzung der Sondergebietsfläche zu ermöglichen. Die GRZ von 0,6 erlaubt, das festgesetzte Baufenster weitgehend zu überbauen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO – etwa durch Nebenanlagen – werden nicht ausgeschlossen.

Die Beschränkung der absoluten Gebäudehöhe auf maximal 437,00 m über NN (Tübinger Höhe) und eine eingeschossige Bauweise dient der Begrenzung der Gebäudekubatur. Es wird gewährleistet, dass sich die Bebauung verträglich in ihr Umfeld einfügt und im Übergang zur freien Landschaft in geordneter Form in Erscheinung tritt. Bei dem nach Westen ansteigenden Gelände ermöglicht die maximal zulässige absolute Gebäudehöhe die Errichtung einer 7 - 8 m hohen Halle. Maßgeblich ist der oberste Abschluss des Daches, hier der First, da eine Ausführung als Sattel- oder Pultdach vorgeschrieben ist.

## **11.3 Flächen für Versorgungsanlagen – Trinkwasser**

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Weiherwasen“ werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier befinden sich Anlagen der örtlichen und überörtlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Zweckbestimmung „Trinkwasser“ wird festgesetzt, dass auf den betreffenden Flächen ausschließlich solche Anlagen zulässig sind, die als Haupt- oder zugehörige Nebenanlagen dieser öffentlichen Versorgungsfunktion dienen. Da bereits bestehende Anlagen gesichert werden und Umbauten flexibel möglich sein sollen, sind weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

## **11.4 Private Grünfläche „Reit- und Hundesport“**

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche dienen der Ausübung des Reit- und Hundesportes. Bauliche Anlagen und Nutzungen müssen unmittelbar dieser Zweckbestimmung dienen. Dies sind insbesondere die Errichtung von Reitplätzen, die Aufstellung von Geräten und Hindernissen oder die Herstellung von Wegen und Zugängen. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend zu vermeiden, sind Einfriedungen auf ein Minimum zu beschränken und können nur zugelassen werden, wenn sie zur ordnungsgemäßen Nutzung der Sportanlagen erforderlich sind. Um den Charakter eines Grünzuges zu wahren und Zersiedelung zu vermeiden, sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die Möglichkeit, im Bereich der Teilfläche „B“ (Hundesportplatz) eine Gerätehütte aufzustellen. Hier können die Nutzer Gegenstände unterstellen und so das Gelände, das im Übergang zur freien Landschaft liegt, in einem ordentlichen Zustand halten. Um das Landschaftsbild nicht zu beein-

trächtigen, ist die Größe der Hütte beschränkt auf 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und 36 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze soll der Bedarf sowohl für die Reitanlage als auch den Hundeübungsplatz abgedeckt werden. Ausnahmen bestehen für Behindertenstellplätze, Stellplätze für Pferdeanhänger oder landwirtschaftliche Maschinen. Aus Gründen des Betriebsablaufes können diese auch außerhalb des für Stellplätze gekennzeichneten Bereiches abgestellt werden. Über die eingetragenen Zu- und Abfahrtsbereiche werden die Stellplätze angedient. So ist gewährleistet, dass das Plangebiet weitgehend von PKW-Verkehr frei gehalten wird. Gleichzeitig dient die Konzentration des An- und Abfahrtsverkehrs der Verkehrssicherheit, da entlang des landwirtschaftlichen Weges und des Steinbruchweges der Tübinger Hauptadweg Nr. 1 verläuft.

### **11.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet „Reitanlage“ werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Durch das Baufenster werden eine Maximalausdehnung und die Ausrichtung des Baukörpers in Ost-West-Richtung festgelegt. Die Lage des Baufensters ist so gewählt, dass der angrenzende Regionale Grünzug in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das festgesetzte Baufenster dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzt die Versiegelung.

### **11.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Mit der Beschränkung und Reglementierung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen werden die Flächen außerhalb des Baufensters und der mit „Na“ gekennzeichneten Bereiche bewusst von einer intensiveren Überbauung frei gehalten. Ziel ist es, durch die Begrenzung und Bündelung das Landschaftsbild nicht durch untergeordnete Gebäude und Anlagen zusätzlich zu beeinträchtigen. Durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen in den im zeichnerischen Teil mit „Na“ gekennzeichneten Bereichen auf 3,00 m wird der deutlich untergeordnete Charakter dieser Anlagen sichergestellt.

### **11.7 Stellung der Gebäude**

Die Regelung zur Ausrichtung der Hauptgebäude gewährleistet, dass sich die an einen Regionalen Grünzug angrenzende Reithalle im Übergang zur freien Landschaft außenbereichsverträglich einfügt. Hierzu ist eine ost-westliche Ausrichtung der Längsachse der Gebäude festgesetzt. Der in der Planzeichnung eingetragene Doppelpfeil gibt die Firstrichtung des zulässigen Pult- oder Satteldaches vor.

### **11.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden für die Schutzgüter Arten und Le-

bensräume sowie Boden vorbereitet. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und Schutzvorkehrungen kann zur Vermeidung, zur Minderung und/oder zum Ausgleich dieser Eingriffe beigetragen werden.

Um die Bodenfunktionen – zumindest teilweise – zu erhalten, werden Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches so weit wie möglich vermieden. Hierzu sind Stellplätze, Reitplätze und Wege zur Reithalle mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Lebensräume einschließlich ihrer spezifischen Arten im Plangebiet zu vermeiden, sind Wirtschaftswiesen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die im westlichen Plangebiet vorhandene Wasserstelle ist zu erhalten.

Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden Störungen der Fauna gemindert. Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Insektenschonende Leuchtmittel wirken dieser Folge entgegen.

Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der Untergrund der Dunglege wasserundurchlässig herzustellen. Austretende Flüssigkeiten sind zu fassen und in den Abwasserkanal einzuleiten.

Um einen Schadstoffeintrag durch abfließendes Dachflächenwasser zu verhindern, werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.

### **11.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zum Schutz und um einen ordnungsgemäßen Unterhalt zahlreicher vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten, sind im Plangebiet mehrere Flächen mit Leitungsrechten zu belasten. Zu begünstigen sind die Universitätsstadt Tübingen bzw. der jeweilige Ver- und Entsorgungsträger zum Zwecke der Verlegung, des Austauschs und der Unterhaltung von Leitungen und Kanälen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Leitungskorridore gekennzeichnet. Je nach Art der Ver- oder Entsorgungsleitung sind Schutzstreifen in unterschiedlicher Breite erforderlich.

Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Mindestens folgende Träger sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung betroffen:

- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (überörtliche Wasserversorgung), Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart
- terranets bw GmbH, Stuttgart (Lichtwellenleiterkabel/ Telekommunikationslinie) im Bereich der Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung
- GasLINE, Straelen (Lichtwellenleiterkabel) im Bereich der Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikationslinien), Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolpig-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen, schriftliche Anzeige von Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. drei Monate vorher erforderlich
- Stadtwerke Tübingen GmbH
- Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Wasserwirtschaft

Der Beginn der Baumaßnahmen ist den Leitungsträgern frühzeitig mitzuteilen. Die genaue Lage und der Verlauf der Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei den jeweiligen Leitungsträgern anzufragen und durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen stets der Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb der Schutzstreifens, die Beeinträchtigungen der Anlage zur Folge haben können. Folgende Maßnahmen sind den Leitungsträgern rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Freigabe) vorzulegen:

- geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Ver- und Entsorgungsanlagen
- geplante Geländeänderungen (z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.),
- geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen
- geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Beeinflussungen auf die Anlagen zur Folge haben können (z.B. Tiefgründungen, Hangabtragungen)

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur mit schriftlicher Freigabe des Leitungsträgers unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen gestattet. Der Einsatz von Baumaschinen ist so auszuwählen, dass Beschädigungen an den Anlagen ausgeschlossen werden können.

### **11.10 Pflanzgebote**

Zur Eingrünung am nördlichen Rand des Plangebiets wird die Anpflanzung von zehn einheimischen Laubbäumen festgesetzt (Pflanzgebot PFG 1 – Obstbaumwiese). An den mit PFG 2 gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 25 einheimische Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgebot PFG 2 – Laubbäume). Dies dient der gesamten Durchgrünung des Plangebiets und der Eingrünung der neuen Reithalle, des Parkplatzes und des Reitplatzes. An der nordwestlichen Gebietsgrenze werden die vorhandenen Hecken entlang der Kreisstraße ergänzt. Zur Eingrünung des neuen Abreitplatzes sind vier neue Strauchgruppen festgesetzt (Pflanzgebot PFG 3 – Hecken- und Strauchpflanzungen).

Die Pflanz- und Pflegevorschriften dienen neben der Eingrünung der Reit- und Hundesportanlage dem Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume im Plangebiet. Die begrüneten Flächen und Gehölze können als Fortpflanzungs- und Nahrungsstätten einheimischer Tiere, insbesondere von Singvögeln dienen. Die Bäume wirken ausgleichend bezüglich des Schutzguts Klima/ Luft. Zugleich wirkt die Anpflanzung der Obst- und Laubbäume einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen.

Die Vorgaben der Pflanzgrößen und einer Auswahl an Baum- und Straucharten stellen sicher, dass für die Standorte geeignete Baumarten gepflanzt und die Funktion als Eingrünung und Lebensraum für Tiere innerhalb eines überschaubaren Zeitraums aufgenommen wird. Die Festsetzungen zu Herstellung und Pflege dienen dem langfristigen Erhalt der

Pflanzflächen und deren Entwicklung.

### **11.11 Pflanzenerhaltungsgebote**

Der weitgehende Erhalt bestehender Bäume und Hecken dient der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume im Plangebiet, des Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Klima/Luft. Soweit die geplante Bebauung und vorhandene Leitungskorridore es zulassen, werden die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen mit Erhaltungsgeboten belegt. Um den dauerhaften Bestand sicherzustellen, sind die gekennzeichneten Bäume und Hecken fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **11.12 Zuordnungsfestsetzung**

Die Festsetzung dient der konkreten Zuordnung der im Rahmen des beabsichtigten Eingriffs geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde gem. Wiederherstellungskostenprinzip ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 45.896,06 € ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen mit Maßnahmen außerhalb, jedoch im direkten Umfeld, nordwestlich des Plangebiets ausgeglichen.

Kosten, die bei der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen entstehen, sollen von den Nutzern – dem Reitverein und dem Hundesportverein – übernommen werden. Gemäß der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ist eine Verteilung der erstattungsfähigen Kosten entsprechend der zulässigen Grundfläche bzw. entsprechend der versiegelbaren Flächen vorgesehen. Die zusätzliche Neuversiegelung verteilt sich mit 73 % auf das Sondergebiet „Reitanlage“ und mit 27 % auf die Maßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Flächeninanspruchnahme innerhalb der Grünfläche mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgt und dadurch der Eingriff entsprechend weniger schwerwiegend zu beurteilen ist (vgl. auch Umweltbericht S. 6 und S. 21 ff.).

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie bzgl. Werbeanlagen, Automaten und weiteren baulichen Anlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Einbindung sicherzustellen. Dabei sollen die geplanten Sportanlagen im Außenbereich möglichst unauffällig in Erscheinung treten.

### *Dachgestaltung*

Für das Plangebiet im Außenbereich ist eine zurückhaltende Farbgestaltung anzustreben. Daher sind für die Dacheindeckungen gedeckte Töne zu wählen, glasierte und reflektierende Töne sind ausgeschlossen. Als zulässige Dachform werden für Haupt- und Nebengebäude gebietstypische Sattel- und Pultdächer festgesetzt. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Dachflächen zu vermeiden, wird die Dachneigung

der Reithalle auf 15° beschränkt. Zudem sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte untersagt, solange es sich nicht um Solaranlagen oder erforderliche technische Aufbauten handelt.

#### *Fassadengestaltung*

Damit die innerhalb des Sondergebiets und der privaten Grünfläche geplanten Gebäude außenbereichsverträglich in Erscheinung treten, werden örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung der Fassade erlassen. Vorgeschrieben ist eine Ausführung der Fassaden in senkrechter, sägerauer Holzschalung, lasiert oder in Holzfarbton gestrichen. Eine Ausnahme ist für den Bereich der Stallungen an der Nordseite der Reithalle erforderlich, da Holzverkleidungen hier weniger geeignet sind. In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Stadtplanung sind auch andere unauffällige Ausführungen (z.B. Mauerwerk) zulässig.

#### *Solaranlagen*

Solaranlagen werden wegen ihres Beitrags zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich befürwortet. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen jedoch nur auf dem Dach und unterhalb der Firstlinie bzw. oberhalb der Dachtraufe in symmetrischer Anordnung zulässig.

#### *Einfriedungen*

Einfriedungen wirken sich auf das Landschaftsbild aus. Um diese Auswirkungen möglichst gering zu halten, werden diese Anlagen auf das für die geplanten Nutzungen Notwendige beschränkt. Nicht außenbereichsverträgliche Ausführungen sollen ausgeschlossen werden. Daher sind nur offene Zäune mit Holzpfosten oder mit horizontalen Banden aus Holz, mit überwiegend offenem Anteil zulässig. Um den natürlichen Charakter nicht zu verlieren, sind Anstriche nur lasierend oder deckend in Holzfarbton zulässig.

#### *Werbeanlagen*

Die Festsetzung zum Ausschluss von Werbeanlagen wird getroffen, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Anlagen im Außenbereich zu vermeiden. Außerdem gilt es die Nähe zur Kreisstraße und das von Werbeanlagen ausgehende Störungspotenzial zu berücksichtigen. Ortsunabhängige Fremdwerbung ist im Geltungsbereich ausgeschlossen. Ausnahmen sind möglich für Hinweisschilder auf die im Plangebiet ausgeübten Nutzungen (Reit- und Hundesport). Hier gewährleisten eine Größenbeschränkung auf 1,50 m<sup>2</sup> je Schild sowie das Verbot von Beleuchtung, dass sich diese Anlagen gestalterisch verträglich in das Landschaftsbild integrieren. Aus Sicherheitsgründen ist für Schilder in einem Abstand von 30 m zur Kreisstraße eine Abstimmung mit der unteren Straßenbaubehörde erforderlich.

#### *Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen*

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich unzulässig, da sie sich gestalterisch nicht in das Landschaftsbild einfügen bzw. geeignet sind, dieses zu beeinträchtigen.

## **14. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha. Davon entfallen auf:

Sondergebiet „Reitanlage“	4.667 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Reit- und Hundesport“	30.797 m <sup>2</sup>

## ENTWURF

Flächen für Versorgungsanlagen	2.173 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.421 m <sup>2</sup>

### **15. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss:	23. März 2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:	Juli / August 2015
Billigungsbeschluss:	20.03.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit:	April / Mai 2017
Beteiligung der Behörden:	April / Mai 2017