

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Schuppengebiet Unterjesingen";
Behandlung der Stellungnahmen und
Satzungsbeschluss**

Bezug: 342/2012

Anlagen: 6 Anlage 1 Bebauungsplan
Anlage 2 Textliche Festsetzungen
Anlage 3 Begründung
Anlage 4 Umweltbericht
Anlage 5 Abwägung der Stellungnahmen
Anlage 6 Verfahrens- und Datenübersicht

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.08.2012 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 dieser Vorlage abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“ in der Fassung vom 13.08.2012, zuletzt geändert am 17.10.2014, wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.08.2012, zuletzt geändert am 17.10.2014, werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Ziel:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Nebenerwerbslandwirten sowie nicht privilegierten Landwirten den gemeinsamen Bau von Schuppen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte zu ermöglichen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Landschaft um Unterjesingen ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Weinbergen, die hauptsächlich von Einwohnerinnen und Einwohnern von Unterjesingen als Freizeitbetätigung bewirtschaftet werden. Diese sogenannten „nicht privilegierten Landwirte“ dürfen planungsrechtlich nur in Einzelfällen im Außenbereich Schuppen errichten und haben deshalb oftmals Schwierigkeiten, die für die Bewirtschaftung erforderlichen Gerätschaften zu verwahren. Hinzu kommt, dass nicht privilegierte Landwirte häufig kleinere Schuppen nachfragen. Privilegierte Landwirte können planungsrechtlich im Außenbereich Schuppen errichten. Städtebaulich und landschaftsplanerisch sollen die Schuppen möglichst gebündelt und nicht verstreut in der Landschaft errichtet werden.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.02.2011 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 12.02.2011 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 14.02.2011 bis einschließlich 25.02.2011 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 25.02.2011 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein, die zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sitzungsvorlage Nr. 342/2012 behandelt wurden.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung des Gemeinderates der Universitätsstadt Tübingen hat in der Sitzung am 27.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Unterjesingen“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2014 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (einschl. Umweltbericht) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von 24.02.2014 bis einschließlich 28.03.2014 öffentlich ausgelegt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind vier Stellungnahmen eingegangen, aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Änderungen am Bebauungsentwurf werden nicht erforderlich. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst und weitere Hinweise aufgenommen. Die Begründung des Bebauungsplanes und der Umweltbericht wurden durch zusätzliche Erläuterungen ergänzt und aktualisiert.

2.1 Vorgaben aus dem Regionalplan

Teile des Schuppengebiets liegen im Regionalen Grünzug (Vorranggebiet) des derzeit gültigen Regionalplanes von 1993 und stehen somit im Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung. Der Regionalplanentwurf von 2013 sieht im Bereich des Schuppengebietes allerdings nur noch ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug (Grundsatz der Raumordnung) vor. Dies widerspricht dem Schuppengebiet nicht grundsätzlich, stellt aber erhöhte Anforderungen an die Planung. Mit umfangreichen gestalterischen

Vorgaben und einer landschaftlichen Einbindung reagiert das Schuppengebiet auf diese besondere Lage und das besondere Gewicht eines Vorbehaltsgebiets „Regionaler Grünzug“.

Der Entwurf des Regionalplanes liegt zum gegenwärtigen Stand noch im Ministerium für Verkehr und Infrastruktur zur Genehmigung vor. Diese wird zwar in absehbarer Zeit erwartet. Bis dahin gilt jedoch der alte Regionalplan. Auf dessen Basis könnte ein Schuppengebiet nur verwirklicht werden, wenn ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt wird. Die Universitätsstadt Tübingen hatte dies im April 2013 bereits beim Regierungspräsidium Tübingen beantragt. Mit der Aussicht auf die baldige Rechtskraft des neuen Regionalplanes wurde das Verfahren jedoch nicht mehr vorangetrieben. Das Verfahren zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“ soll nun bis einschließlich des Satzungsbeschlusses fortgeführt werden. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung kann allerdings erst dann erfolgen, wenn kein Widerspruch mehr zu den Zielen der Raumordnung vorliegt. Dies ist entweder durch Genehmigung des Regionalplanes durch das Ministerium oder durch Abschluss des Zielabweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium möglich.

3. Umgang mit den Anregungen aus der Beteiligung

In der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit werden in erster Linie Fragen zur Lage und Höhe der Schuppen und zur Umsetzung des Schuppengebiets gestellt. Es wird befürchtet, dass durch das Schuppengebiet das nördlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flurstück verschattet wird. Jedoch findet weder durch die Bäume, die den nördlichen Rand des Gebiets eingrünen, noch durch die Schuppen eine relevante Verschattung statt. Die Schuppen werfen lediglich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis zum ersten Drittel des Februars und auch hier nur randlich Schatten. Die landwirtschaftliche Nutzung des Nachbargrundstücks ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen Hinweise und Anregungen zur langfristigen Sicherung des grünordnerischen Konzepts ein, zur Erschließung über die vorhandenen Straßen und Feldwege, sowie zur generellen Lage des Schuppengebiets im geschützten Landschaftsraum.

So soll die fachgerechte Pflege insbesondere der Obstbaumpflanzung am nördlichen Rand sichergestellt werden. Außerdem wird vorgeschlagen, die Pflege und Unterhaltung der Eingrünung zu sichern, indem man einen Nutzer für die Erträge dieser Flächen findet.

Diese Anregungen werden aufgenommen. Da die Stadt Eigentümerin der Flächen bleibt sind vertragliche Regelungen mit den Schuppenutzern oder anderen Nutzungsinteressenten möglich.

Das Landratsamt Tübingen äußert die Annahme, dass die meisten landwirtschaftlichen Fahrzeuge über den nördlich vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg (Flurstück Nr. 7138) zu- und abfahren und gibt zu bedenken, dass dieser schlecht an die B 28 angeschlossen sei. Die Verwaltung geht allerdings davon aus, dass, verursacht durch das Schuppengebiet, nur geringfügig mehr Fahrzeuge als bisher auf die B 28 einmünden oder diese überqueren müssen. Das Schuppengebiet dient Nebenerwerbslandwirten und nichtprivilegierten Landwirten zur Unterbringung ihrer Gerätschaften. Der Landschaftsraum, der von diesen bewirtschaftet wird, sind überwiegend die Schönbuchsüdhänge mit den Wiesen, Obstwiesen und Weinbergen. Deshalb ist die Lage nördlich der B 28 sehr vorteilhaft. Unabhängig davon erfolgt die Haupteinschließung des Gebiets über die Spielbergstraße.

Generell solle über eine verkehrsgerechte Anbindung der landwirtschaftlichen Wege zum Schloss Rosneck und zum Schuppengebiet nachgedacht werden. Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Tübingen regt an, dass auf das Schuppengebiet in dieser Lage generell verzichtet werden solle: Es liege nach dem aktuell gültigen Regionalplan im Vorranggebiet „Regionaler

Grünzug“ und widerspreche damit einem Ziel der Raumordnung. Außerdem werde auch der zukünftige Regionalplan an dieser Stelle ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“ ausweisen. Schließlich liege das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“.

Die Verwaltung hält nach nochmaliger Alternativenprüfung jedoch an diesem Gebiet fest, da in Unterjesingen aufgrund der hochwertigen umgebenden Landschaft und der Empfindlichkeiten von Natur und Landschaft keine Standorte gefunden werden können, die ohne Restriktionen und somit als Schuppengebiet eindeutig zu präferieren wären. Die Begründung des Bebauungsplanes und der Umweltbericht wurden entsprechend um die Prüfergebnisse der verschiedenen Standortvarianten in und um Unterjesingen ergänzt. Danach verbleibt aus Sicht der Stadtverwaltung mit dem Schuppengebiet im Enzbachtal ein Standort, der zwar wie die anderen auch mit Restriktionen behaftet ist, aber dennoch als der günstigste erscheint.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) macht die Teilaufhebung des Schutzgebiets an dieser Stelle erforderlich. Der entsprechende Antrag wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und das erforderlich Verfahren am 13.08.2012 von dieser eingeleitet. Es kann aber erst abgeschlossen werden, wenn der neue Regionalplan genehmigt oder das Zielabweichungsverfahren entsprechend zu Ende geführt wurde. Die Verwaltung hält die Beeinträchtigung des LSG „Schönbuch“ durch das Schuppengebiet für minimal. Mögliche Auswirkungen auf die in der Würdigung des Landschaftsschutzgebiets genannten Schutzgründe (Vielfalt der Pflanzen und Tierwelt, vielfältiges Landschaftsbilder, kleinräumig unterschiedliche Klimate, Erholungsgebiet, großes zusammenhängendes Waldgebiet, geologisch interessante Phänomene) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert und ausgeglichen: Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die Alternativenprüfung keine anderen Standorte ergeben hat, die ohne Restriktionen wären. Durch die Teilaufhebung werden dem 6.716,4 ha großen LSG „Schönbuch“ außerdem lediglich 0,49 ha Fläche entzogen, die bislang als Acker bzw. Intensivgrünland bewirtschaftet wurden.

4. Vorschlag der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung trägt das Schuppengebiet Unterjesingen zur Erhaltung der wertvollen, kleinteiligen Kulturlandschaft um Unterjesingen bei, indem es die Bewirtschafter unterstützt. Ein Vergleich mit anderen Standortvarianten hat die Lage im Enzbachtal trotz Restriktionen als den insgesamt günstigsten Standort herausgearbeitet. Der Lage im sensiblen Landschaftsraum tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Vorgaben zur landschaftsgerechten Gestaltung und Eingrünung Rechnung. In Abwägung der Belange empfiehlt die Verwaltung daher, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Lösungsvarianten

Es könnte eine andere, aus Verwaltungssicht weniger geeignete, ebenfalls mit Restriktionen verbundene Standortalternative weiterverfolgt werden. Damit müsste ein neues Bebauungsplanverfahren begonnen und die erforderlichen Fachgutachten wie z.B. eine Habitatpotentialanalyse oder ein Versickerungsgutachten eingeholt werden.

6. Finanzielle Auswirkung

Die Universitätsstadt Tübingen trägt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb.

Die Grundstücke sollen mit langfristigen Pachtverträgen vergeben werden. Die Kosten für Erschließung, Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen vertraglich auf die zukünftigen Schuppeneigner

umgelegt werden. Alternativ ist auch die Herstellung der Erschließung und der Ausgleichsflächen durch einen zu gründenden Verein nach den Vorgaben der Universitätsstadt Tübingen möglich.

7. Anlagen

Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2 Textliche Festsetzungen

Anlage 3 Begründung

Anlage 4 Umweltbericht

Anlage 5 Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 6 Verfahrens- und Datenübersicht