
Begründung

zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“
in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen
vom 13.08.2012, zuletzt geändert am 17.10.2014

1. Anlass der Planung

Die Landschaft um Unterjesingen ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Weinbergen, die hauptsächlich im Nebenerwerb oder als Hobby betrieben werden. Als sogenannte „nichtprivilegierte“ Landwirte dürfen diese Bewirtschafter/-innen planungsrechtlich nur in Einzelfällen im Außenbereich Schuppen errichten und haben oftmals Schwierigkeiten, die nötigen Gerätschaften zu verwahren. Hinzu kommt, dass nicht privilegierte Landwirte häufig kleinere Unterstellflächen benötigen. Diese Bedarfe sollten möglichst zu mehreren gebündelt werden. Privilegierte Landwirte wie z. B. Nebenerwerbslandwirte können planungsrechtlich im Außenbereich Schuppen errichten. Städtebaulich und landschaftsplanerisch sollen die Schuppen jedoch möglichst gebündelt und nicht verstreut in der Landschaft errichtet werden.

In der Vergangenheit wurden regelmäßig Schuppen für nicht privilegierte Landwirte und Nebenerwerbslandwirte in Unterjesingen nachgefragt. Daher wurde im Sommer 2011 der Bedarf an Schuppen abgefragt. Die eingegangenen Wünsche wurden durch das Landratsamt Tübingen geprüft, so dass nun eine Liste mit 18 Interessenten/-innen und einem Bedarf von ca. 1.000 m² Schuppenfläche vorliegt.

Durch Ausweisung eines Schuppengebiets sollen nicht privilegierte Landwirte und Nebenerwerbslandwirte planungsrechtlich die Möglichkeit erhalten, gemeinschaftlich Schuppen zur Unterbringung ihrer landwirtschaftlichen Geräte zu errichten. Dadurch kann städtebaulich und landschaftsplanerisch eine geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Nebenerwerbslandwirten sowie nicht privilegierten Landwirten den gemeinsamen Bau von Schuppen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan sollen die Schuppen geordnet, gebündelt und landschaftsverträglich gestaltet und eingebunden werden.

3. Planbereich

Der Planbereich hat eine Größe von 0,49 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flst. Nr. 4397,
- im Osten durch die Flst. Nr. 4297, 4271, 4272, 4273, 4273/1 und die Spielbergstraße,
- im Süden durch die Flst. Nr. 4391 und 4390 und
- im Westen durch das Flst. Nr. 7138.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 7087. Damit soll die Erschließung des Schuppengebiets sichergestellt werden.

Für den Städtebaulichen Rahmenplan Unterjesingen, der 2004 beschlossen wurde, sind bereits verschiedene Standorte für ein landwirtschaftliches Schuppengebiet in Unterjesingen untersucht worden. Die nun für die Schuppengebietsausweisung vorgesehene Fläche liegt nördlich der B 28 und ist daher dem Landschaftsraum an den Schönbuchsüdhängen, mit den Obstwiesen, Wiesen und Weinbergen sinnvoll zugeordnet. Die Lage am Rande des ausgehenden Enzbachtales stellt aus Sicht der Verwal-

tung auch die landschaftsverträglichste Variante dar. Dort ist bereits eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und einem landwirtschaftlichen Schuppen vorhanden.

4. 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. Daher möchte die Universitätsstadt Tübingen nun stattdessen das Verfahren zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“ bis zum Satzungsbeschluss fortführen, wissend, dass der Bebauungsplan erst dann zur Rechtskraft gelangen kann, wenn der neue Regionalplan gilt und kein Widerspruch mehr zu den Zielen der Raumordnung vorliegt.

5. Schutzgebiete

Die beiden nördlichen Flurstücke Flst. Nr. 4396 und 4395 liegen innerhalb des Vogelschutzgebietes 7420-441 „Schönbuch“. Das Vogelschutzgebiet grenzt außerdem westlich und östlich direkt an. Das FFH-Gebiet 7420-341 „Schönbuch“ grenzt östlich an. Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung weder Vorkommen gemeldeter Arten des Vogelschutzgebiets „Schönbuch“ noch gemeldeter Arten des FFH-Gebiets „Schönbuch“ berührt werden. Beeinträchtigungen der Ziele der beiden Natura 2000-Gebiete können daher im Rahmen der Vorprüfung ausgeschlossen werden. Eine Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schönbuch“. Die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets „Schönbuch“ für den Bereich des Schuppengebiets wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Das Verfahren zur Aufhebung wurde am 13.08.2012 eingeleitet, kann aber erst abgeschlossen werden, wenn der neue Regionalplan genehmigt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) vertretbar:

In Unterjesingen können aufgrund der hochwertigen umgebenden Landschaft und der Empfindlichkeiten von Natur und Landschaft keine Standorte gefunden werden, die ohne Restriktionen und somit als Schuppengebiet eindeutig zu präferieren wären. Mögliche Auswirkungen auf die in der Würdigung des Landschaftsschutzgebiets genannten Schutzgründe (Vielfalt der Pflanzen und Tierwelt, vielfältiges Landschaftsbilder, kleinräumig unterschiedliche Klimate, Erholungsgebiet, großes zusammenhängen-

des Waldgebiet, geologisch interessante Phänomene) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes minimiert und ausgeglichen. Die Beeinträchtigung des LSG „Schönbuch“ durch das Schuppengebiet ist daher minimal.

Das geplante Naturschutzgebiet „Schönbuch Südhang“ grenzt östlich an das Planungsgebiet an. Außerdem befinden sich östlich angrenzend Feldhecken, die nach §32 Naturschutzgesetz besonders geschützt sind. Weder das geplante Naturschutzgebiet noch die besonders geschützten Feldhecken werden durch die Planung tangiert.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen vom 07.10.2011 wird der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche geändert. Der abschließende Planungsbeschluss wurde am 26.04.2012 gefasst. Die Änderung ist dem Regierungspräsidium Tübingen noch zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung kann erst erfolgen, wenn der neue Regionalplan (derzeitiger Entwurfsstand: 2013) genehmigt ist und damit die Ziele der Raumordnung der Flächennutzungsplanänderung nicht mehr entgegenstehen.

7. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen sind im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB nur Schuppen zulässig, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Voraussetzung hierfür ist, dass die beabsichtigte Bodennutzung nach der Größe der bewirtschafteten Fläche, dem Umfang des Arbeitsanfalls und der Verkehrsüblichkeit sowie im Hinblick auf die persönliche Eignung des Betriebsführers und seine wirtschaftlichen Verhältnisse die Gewähr für eine ernsthafte, nachhaltige und auf Dauer angelegte, lebensfähige Bewirtschaftung bietet. Auch Nebenerwerbsbetriebe zählen hierzu. Eine Tätigkeit hingegen zur Freizeitgestaltung, Erholung, aus Interesse am Leben in der Natur, aus Liebhaberei oder mit dem Ziel, in Notzeiten eine Nahrungsmittelquelle zu besitzen, genügt nicht den Anforderungen an einen landwirtschaftlichen Betrieb und damit an ein privilegiertes Vorhaben. Vorhaben für solche Tätigkeiten sind als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und damit im Einzelfall, nicht aber generell zulässig.

Damit die Schuppen von privilegierten Nebenerwerbslandwirten und nicht privilegierten Landwirten, wie z. B. Hobbylandwirten geordnet, gebündelt und landschaftsverträglich gestaltet und eingebunden werden, wird neues Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“ geschaffen.

8. Planinhalt

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schuppenanlage“ ausgewiesen. Im Sondergebiet sind nur Schuppen für Nebenerwerbslandwirte und nicht privilegierte Landwirte zur Unterbringung landwirtschaftlich genutzter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel zulässig. Damit soll einer-

seits der Bedarf an Schuppen für nicht privilegierte Landwirte und privilegierte Nebenerwerbslandwirte gedeckt werden. Gleichzeitig sollen die Schuppen städtebaulich geordnet und landschaftlich eingebunden werden.

Nutzungen, die mit den Zielen einer Schuppenanlage nicht vereinbar sind, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Hierzu zählen z. B. Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen, Anlagen zum Betanken von Fahrzeugen sowie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

Bezüglich der Definitionen „nicht privilegierte Landwirtschaft“ und „privilegierte Nebenerwerbslandwirtschaft“ wird auf die Ausführungen unter 7. Planungsrecht verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Schuppenanlage“ durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,50 m und die maximale Traufhöhe beträgt 5,00 m.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Dachfirst, Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude- und Traufhöhe wird die Erdgeschossfußbodenhöhe gewählt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich am vorhandenen Geländeverlauf. Damit das Gelände weitgehend erhalten wird, gleichzeitig aber eine gewisse Flexibilität bei der Erstellung der Schuppen ermöglicht wird, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe um 20 cm über- oder unterschritten werden. In zwei Bereichen (vgl. Planteil) werden zwei verschiedene Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde so gewählt damit von beiden Seiten des Baufensters Schuppen mit 21 m Länge (maximal zulässige Länge) errichtet werden können und in diesen Fällen innerhalb eines Schuppenbauwerks keine unterschiedliche EFH angewandt werden muss.

Die Schuppen dürfen nur in den Bereichen oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe genutzt werden. Unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe sind Geschosse unzulässig. Damit sollen zum einen die Schuppennutzung und zum anderen die Eingriffe in die Landschaft z. B. durch Abgrabungen begrenzt werden.

Durch die gewählten Höhenfestsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Schuppen nach Norden und Osten weitgehend in die hängige Topografie eingebunden werden. Bei einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20-30° kann eine eingeschossige Bebauung mit Erschließung vom Hofbereich aus und einer Nutzung des Dachraums realisiert werden. Städtebaulich und landschaftsplanerisch wird dadurch erreicht, dass sich die Schuppen in die Topografie einfügen.

Die Grundflächenzahl drückt aus, wie viel m² Grundfläche pro m² Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan Schuppengebiet Unterjesingen wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, damit dürfen 60 % der Grundstücksfläche mit Schuppen überdeckt werden. Mit dieser Regelung wird die Versiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt.

Das Schuppengebiet erfordert zur Anfahrbarkeit der Schuppen eine relativ große Hoffläche mit Zufahrt. Auch Hof- und Zufahrtsflächen sind auf die GRZ anzurechnen. Da die Hofflächen und Zufahrten

überwiegend als Schotterfläche, Schotterrasen oder mit sonstigen wassergebundenen Decken hergestellt werden müssen und damit die Eingriffe in den Boden nicht so schwerwiegend wie die Schuppenbauten einzustufen sind, kann die GRZ für nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Anlagen (Zufahrten, Hofflächen) 1,0 betragen. Die Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 wird außerdem damit begründet, dass große Flächen rund um das Sondergebiet als Maßnahmenflächen ausgewiesen werden, um das Gebiet optimal einzugrünen und die Eingriffe durch das Sondergebiet auszugleichen. Diese Flächen können für die Berechnung der GRZ nicht angerechnet werden, dienen aber der Baufläche als Ausgleichsmaßnahme.

Bauweise

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Prinzipiell sollen die Schuppen mit seitlichen Abständen (offene Bauweise) errichtet werden. Die offene Bauweise erlaubt aber Gebäudelängen bis 50 m. Solche Gebäudelängen sind für ein Schuppengebiet in diesem landschaftlich sensiblen Zusammenhang zu groß und würden dort wie eine Riegelbebauung wirken. Deshalb wird über die abweichende Bauweise bestimmt, dass die Schuppen mit seitlichem Abstand zu errichten sind und maximal 21 m lang sein dürfen. Damit kann ein Schuppen beispielsweise in zwei Einheiten mit je 10 m oder auch in drei Einheiten mit je 7 m aufgeteilt werden und es können sinnvoll gegliederte und gut nutzbare Schuppeneinheiten entstehen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen definieren im Sondergebiet die überbaubaren Flächen. Die durch Baugrenzen definierten Baufenster ermöglichen eine geordnete Unterbringung des Schuppenbedarfs einschließlich zulässiger Nebenanlagen. Außerhalb der Baugrenzen sind deshalb nur Hofflächen und Zufahrten zulässig. Städtebaulich und landschaftsplanerisch kann eine geordnete und gebündelte Unterbringung der Schuppen nur gewährleistet werden, wenn außerhalb von Schuppen sämtliche Nebenanlagen und Nebennutzungen, wie z. B. die Lagerung von Materialien, das Abstellen von Geräten, Maschinen und Fahrzeugen unzulässig sind. Die Baufenster wurden deshalb ausreichend dimensioniert, so dass diese Anlagen innerhalb der Schuppen untergebracht werden können.

Zufahrtsbereich

Die Zufahrt ins Schuppengebiet erfolgt über die Spielbergstraße bzw. über die landwirtschaftlichen Wege Flst. Nr. 7138 und 7137 und den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 7087 und von dort über eine private Zufahrt ins Schuppengebiet. Der Zufahrtsbereich ins Schuppengebiet wurde definiert, um eine geordnete Zufahrt zu ermöglichen und damit viele kleine Zufahrten und damit verbunden auch weitere Versiegelungen zu vermeiden. Dadurch kann das Schuppengebiet durch entsprechende Festsetzungen nach Norden, Osten und Westen eingegrünt werden.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Büro für angewandte Geowissenschaften hat mit Datum vom 02.05.2012 die Versickerungsmöglichkeiten im Schuppengebiet beurteilt. Zur Erkundung des Schichtaufbaus des Untergrunds wurden Schürfgruben angelegt. Unter einem humosen Oberboden bzw. Ackerboden folgen zunächst bindige, quartäre Deckschichten (Auelehm/Verwitterungslehm). Diese bestehen aus tonigen, schwach organischen Schluffen von überwiegend steifer Konsistenz. Hierunter folgen die Schichten des Gipskeupers in unterschiedlichen Verwitterungsstufen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden keine bzw. nur sehr geringe Wassermengen versickern können. Da ein direktes Einleiten in den Enzbach problematisch ist, wird u. a. vorgeschlagen, das Wasser in ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem zu leiten und es somit möglichst lange zurückzuhalten, bevor es verzögert in den Enzbach eingeleitet wird. Es liegt ein Gutachten zur Oberflächenent-

wässerung vor, erstellt durch das Büro Heberle im Mai 2012, das auf der Basis von 10- bzw. 100-jährlichen Niederschlägen Vorschläge für die Regenwasserretention im Schuppegebiet Unterjesingen erarbeitete. Danach soll das Regenwasser in Retentionsmulden mit einem insgesamt Fassungsvermögen von ca. 100 m³ zurückgehalten und verzögert in den Enzbach eingeleitet werden. Es werden Mulden mit einer Böschungsneigung von 1:2 und einer Tiefe von 0,5 m inklusive Verlandungszuschlag von ca. 20 cm vorgeschlagen.

Das grünordnerische Konzept, das dem Umweltbericht beigelegt ist, hat diese Vorschläge umgesetzt: Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll oberirdisch (im Bereich von Hofflächen kann die Zuleitung auch überfahrbar sein) in die privaten Grünflächen M 1 bis M 3 eingeleitet, dort in Mulden zurückgehalten und dann verzögert in den Enzbach eingeleitet werden. Alternativ hierzu kann das Niederschlagswasser auch in Zisternen zurückgehalten und in den Enzbach eingeleitet werden. Im Bebauungsplan wird eine Böschung gefordert, die möglichst nicht steiler als 1:2 ausgebildet wird. Damit soll eine landschaftsgerechte Einbindung erfolgen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde durch das Gutachten des Büro Heberle auf ca. 100 m³ bestimmt, auf dieser Basis für die Dach- und Hofflächen aufgeteilt und entsprechend in die Festsetzungen aufgenommen. Die Mulden in den Grünflächen M 1 und M 3 sind entsprechend herzustellen (vgl. auch Ausführungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft).

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

Die Flächen M1, M2 und M3 sind als private Grünfläche dargestellt, bleiben aber im öffentlichen Eigentum, damit die Umsetzung des grünordnerischen Konzepts langfristig gesichert werden kann.

Zur Umsetzung des Niederschlagswasserkonzepts (s. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) sind in den Flächen M 1 und M 3 entsprechende Versickerungsmulden anzulegen.

Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen M 1, M 2 und M 3 mit einer Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, es sind nur standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden, Koniferen sind ausgeschlossen.

Innerhalb der M 1 Fläche ist zusätzlich eine Aufweitung des Enzbachs zur Verbesserung der Gewässerstruktur durchzuführen. Die Fläche ist ergänzend mit 3 Laubbäumen zu bepflanzen und zu erhalten. Durch die M 1 Fläche wird der erforderliche 10 m breite Gewässerrandstreifen am Enzbach erhalten.

In der M 2-Fläche sind Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Die Maßnahmen M 1- M 3 dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Schuppegebiets. Außerdem dienen sie als Ausgleich für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und werden zu gleichen Teilen auf die Grundstücke im Sondergebiet zugeordnet. Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht legt dar, dass die Maßnahmen in M 1 – M 3 insgesamt dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild dienen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Zufahrten und Hofflächen mit Schotterfläche, Schotterrasen oder sonstigen wassergebundenen Decken her-

zustellen. Hierauf kann nur dann verzichtet werden, wenn die Herstellung der Flächen aufgrund der topografischen Verhältnisse so nicht möglich ist. Das ist voraussichtlich in der Zufahrt von Flst. 7087 in den Hof des Schuppengebiets der Fall.

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Zink, Kupfer und Blei sind als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil von diesen Metallen Schadstoffe ausgespült werden und über die Niederschlagswasserrückhaltung ins Gewässer gelangen könnten.

Die Ausgleichsflächen werden von der Stadt auf Kosten der künftigen Pächter hergestellt und zur Pflege und Unterhaltung an die Pächter übergeben, wobei der Gewässerrandstreifen am Enzbach (in Fläche M1) in der Zuständigkeit der Stadt verbleibt. Die Kosten für die Pflege und Unterhaltung haben die Pächter zu tragen. Alternativ ist eine Vereinbarung mit den Pächtern denkbar, nach der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorgaben der Universitätsstadt Tübingen durch die Pächter selbst und auf deren Kosten hergestellt werden können.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Schuppengebiets in die Umgebung und wegen der Einsehbarkeit werden gestalterische Vorgaben zur Gestaltung der Schuppen sowie zu Einfriedungen und Stützmauern und zu Photovoltaikanlagen definiert.

Gestaltung von aneinander gebauten Schuppen

Um eine weitgehend einheitliche und geordnete Gestaltung und Ansicht zu erreichen, sind aneinander gebaute Schuppen hinsichtlich Höhe, Dachneigung, Dacheindeckung (Farbe und Material) und Gebäudeflucht einheitlich zu erstellen.

Dachgestaltung

Die Schuppen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20-30° zu errichten. Satteldächer in Kombination mit der Firstrichtung und der Dacheindeckung (rotbraune bis braune Farbe, glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen oder begrünte Dächer) ermöglichen ein gestalterisches Einfügen in die landschaftliche Umgebung.

In zwei Bereichen (vgl. Planteil) werden zwei verschiedene Firstrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde so gewählt damit von beiden Seiten des Baufensters Schuppen mit der maximal zulässigen Länge von 21 m errichtet werden können und in diesen Fällen innerhalb eines Schuppenbauwerks eine einheitliche Firstrichtung realisiert werden kann.

Um eine ruhige Dachlandschaft auch zum Hofinnenbereich zu gewährleisten sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster unzulässig.

Das Dach darf hofseitig max. 1 m und in den übrigen Bereichen max. 30 cm überstehen. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass die Bereiche außerhalb der Schuppen unter dem Vordach als Lagerfläche genutzt werden. Die Baufenster für Schuppen wurden ausreichend dimensioniert, so dass dort auch Lagerflächen in Schuppen vorgesehen werden können.

Photovoltaikanlagen

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind Solaranlagen im Schuppengebiet zulässig. Aufgrund der hohen Einsehbarkeit des Gebiets von den umgrenzenden Räumen und der landschaftlichen Lage sollen Pho-

tovoltaikanlagen jedoch nur auf dem Dach und parallel zur Dachfläche und zum First, zusammenhängend und ohne farblich abgesetzte Rahmen ermöglicht werden. Damit sollen möglichst ruhige Dachflächen erreicht werden, die das Landschaftsbild nicht weiter stören.

Fassadengestaltung

Die Fassaden einschließlich der Schuppentore sollen sich in die landschaftliche Umgebung einfügen. Gestalterisch sollen die Schuppen möglichst nicht in Erscheinung treten und den Charakter landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude aufweisen. Deshalb sind Fassaden und Tore in sägerauher, senkrechter Holzschalung natur oder braun zu erstellen.

Fenster

Die Schuppen sollen zur Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel dienen. Fensteröffnungen in den Schuppen zur Belichtung des Innenraums sind deshalb nur in Form von Belichtungsöffnungen zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Belichtungsöffnungen nur in einem Streifen von 1 m unterhalb der Traufe zulässig, sie dürfen max. 50 cm hoch sein und insgesamt höchstens $\frac{3}{4}$ der Gesamtlänge des Schuppens einnehmen.

Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern widersprechen dem offenen Charakter der Landschaft. Dieser soll durch den Ausschluss von Einfriedungen und Stützmauern gewahrt werden.

9. Erschließung

Das Schuppengebiet wird von der B 28 aus über die Spielbergstraße und den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 7087 sowie über die landwirtschaftlichen Wege Flst. Nr. 7138 und 7137 im westlichen Bereich erschlossen. Die Erschließung des Schuppengebiets vom Flst. Nr. 7087 aus hat privatrechtlich zu erfolgen. Eine Erschließung mit Wasser und Abwasser ist nicht vorgesehen. Ein privater Anschluss an das Stromnetz ist zulässig, um die Einspeisung von Strom aus Photovoltaikanlagen und z. B. die Beleuchtung des Schuppeninneren zu ermöglichen.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 7087 erweitert. Damit soll die Erschließung des Schuppengebiets sichergestellt werden.

10. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Ein Grundstück gehört noch einem privaten Eigentümer. Der Verkauf dieser Fläche ist jedoch mit der Stadtverwaltung bereits vereinbart unter der Voraussetzung, dass das Schuppengebiet bis zum 21.12.2020 Rechtskraft erlangt. Bodenordnende Verfahren sind daher nicht erforderlich.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll das ganze Schuppengebiet von der Universitätsstadt Tübingen entweder komplett an einen noch zu gründenden Verein oder abschnittsweise an einzelne Bauherren verpachtet werden.

Die Ausgleichsflächen M 1, M 2 und M 3 mit Bachaufweitung und Mulden sowie die private Erschließung sollen durch die Stadt hergestellt und anschließend zur Pflege und Unterhaltung an den Pächter

übergeben werden. Die Kosten für die Herstellung wie auch die Pflege und Unterhaltung haben die Pächter zu tragen. Alternativ ist auch die Herstellung der Erschließung und der Ausgleichsflächen durch den zu gründenden Verein nach den Vorgaben der Universitätsstadt Tübingen möglich.

11. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht vom 13.08.2012 wird als eigener Textteil diesem Bebauungsplan beigelegt. Die nachfolgende Zusammenfassung gibt die wichtigsten Inhalte des Umweltberichts wieder:

Das Planungsgebiet ist bislang eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 0,49 ha Größe. Landschaftlich liegt das Gebiet in sensibler Lage am Rand des ausgehenden Enzbachtales.

Zu den Schutzgebieten und den Darstellungen des Regionalplanes: s. Nr. 5 dieser Begründung

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Absatz 1 berührt werden. Zusätzlich wurde ein eventuelles Vorkommen von *Brusca pompeja* (Dicke Trespe) untersucht mit negativem Ergebnis.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVP-Gesetzes stellt erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild fest. Die Beeinträchtigungen werden durch zahlreiche Maßnahmen minimiert und kompensiert. Der Einbindung des Schuppengebiets in die Landschaft dienen folgende Vorgaben:

- Erschließung der Schuppen nur vom inneren Hof aus,
- Festlegung von Erdgeschossfußbodenhöhen, dadurch teilweise topografische Einbettung in das bestehende Gelände, gleichzeitig Erhaltung der grundwasserschützenden Bodenschicht,
- maximale Gebäudehöhe von 7,5 m, Dachneigung 20-25°,
- landschaftsgerechte Gestaltung der Fassaden mit sägerauer Holzverschalung, Vorgabe gedeckter rot-brauner bis brauner Farbtöne für die Dächer, Photovoltaikanlagen nur zusammenhängend und ohne farblich abgesetzte Rahmen,
- Eingrünung nach Norden und Westen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung der maximal überbaubaren Flächen durch Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Bauflächen, GRZ für die wasserdurchlässig befestigten Hofflächen 1,0,
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Hofflächen,
- Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen und Ausschluss von Untergeschossen,
- Rückhaltung von Regenwasser in Mulden,
- Eingrünungsmaßnahmen.

Dem Ausgleich und dem Ersatz von Eingriffen aber auch der Minimierung dienen die Maßnahmen, die in den Flächen M1-M3 festgelegt werden:

- M 1: Anlage von Rückhaltemulden, Verbesserung der Gewässerstruktur durch Enzbachaufweitung, mit abgeflachtem Profil, Ansaat und Gehölzpflanzungen. Übrige Fläche mit extensiver Wiese/Hochstaudenflur.
- M2: Eingrünung nach Norden durch 5 Hochstamm-Obstbäume. Empfohlen wird die Verwendung alter Obstsorten. Ansaat und extensive Pflege der darunter liegenden Flächen.
- M3: Anlage einer Rückhaltemulde und Ansaat wie in M 1.

Bilanz: Die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Wasser werden minimiert und ausgeglichen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden minimiert, können aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch die Renaturierung des Enzbaches wird der verbleibende Eingriff jedoch funktionsübergreifend kompensiert (Ersatzmaßnahme). Es verbleiben somit keine Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Schuppengebiets.

Alternativen: Für den Städtebaulichen Rahmenplan Unterjesingen (2004) wurden bereits verschiedene Standorte für ein landwirtschaftliches Schuppengebiet in Unterjesingen untersucht. Die nun vorgesehene Lage am Rande des ausgehenden Enzbachtales ist aus Sicht der Verwaltung auch die landschaftsverträglichste Variante: In Unterjesingen können aufgrund der hochwertigen umgebenden Landschaft und der Empfindlichkeiten von Natur und Landschaft keine Standorte gefunden werden, die ohne Restriktionen und somit als Schuppengebiet eindeutig zu präferieren wären. In einer vergleichenden Untersuchung von Alternativgebieten wurde deutlich, dass z. B. Gebiete im Ammertal ebenfalls regionalplanerische Restriktionen aufweisen und außerdem empfindliche Landschaft betreffen und/oder das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen würden. Diese Bereiche wären außerdem weit von dem zu pflegenden Landschaftsraum an den Schönbuchsüdhängen entfernt. Aus Sicht der Stadtverwaltung verbleibt somit nach der Prüfung der Alternativen ein Standort, der zwar wie die anderen auch mit Restriktionen behaftet ist, aber dennoch als der günstigste erscheint. Aus diesen Gründen wurde am bisher schon präferierten Standort im Enzbachtal festgehalten.

Als Monitoringmaßnahmen sind im Zeitraum von einem bis zehn Jahre nach der Herstellung des Schuppengebiets Kontrollen vorgesehen um Fehlnutzungen zu vermeiden und um die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Umsetzung der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Funktionsfähigkeit der Retentionsmulden zu verifizieren.

Tübingen, den 17.10.2014