

Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Regierungspräsidium Freiburg	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum in der Offenlage modifizierten Planungsvorhaben in Ergänzung der weiterhin gültigen LGRB-Stellungnahme vom 15.02.2011 (Az. 2511//11-00979).</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die unter Ziffer III.3. der textlichen Festsetzungen vom 13.08.2012 aufgeführten, sehr allgemeinen Hinweise zur Geotechnik sollten durch die auf das Plangebiet bezogenen geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der früheren LGRB-Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Unterjesingen“ vom 15.02.2011 (Az. 2511//11-00979), die weiterhin gültig sind, ersetzt werden:</p> <p>„Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers (Grabfeld-Formation). In der Nachbarschaft des Plangebietes sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet.</p> <p>Möglicherweise kommen auch im Untergrund des Plangebietes noch auslaugungsfähige Gipslagen vor. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit bauwerksrelevanten hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern die beabsichtigte Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen des nur gering durchlässigen Untergrundes - wie in Ziffer 3.3 des Vorläufigen Umweltberichtes vom 08.02.2011 vorgeschlagen - die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen der Auslaugungsgefahr evtl. vorhandener Gipslagen auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden. Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonaggressiv sein.</p>	<p>Die bisher sehr allgemeinen Hinweise unter III.3 werden entsprechend ergänzt.</p>

	<p>Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Gipskeupers neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Ein- bzw. Anschnitten rutschanfällig sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen wird Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p> <p>Nach Ziffer 7.1 der Begründung zum Bebauungsplan vom 13.08.2012 liegt für das Plangebiet offenbar ein Versickerungsgutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften vom 02.05.2012 vor. Demnach ist eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>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>	Wird zur Kenntnis genommen
Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege	<p>Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:</p> <p><i>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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.“</i></p>	Wurde bereits aufgenommen
Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 Bauleitplanung und Bauordnung	<p>I. Belange der Raumordnung und des Bauplanungsrechts</p> <p>Das geplante Schuppengebiet liegt zumindest teilweise innerhalb eines Regionalen Grünzugs nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan Neckar-Alb 1993.</p>	

	<p>Der Regionalplanentwurf 2013 sieht an dieser Stelle nur mehr einen Regionalen Grünzug als Vorbehaltsgebiet vor. Damit ist dem Belang Freiraumschutz in der Abwägung ein erhöhtes Gewicht einzuräumen. Der Regionalplanentwurf 2013 wurde zwischenzeitlich von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb als Satzung beschlossen und hat damit eine weitere Verfahrensstufe genommen. Allerdings hat der Regionalplanentwurf – anders als Bebauungspläne – keine positiv vorgreifliche Wirkung, da eine entsprechende Rechtsgrundlage im Landesplanungsgesetz nicht gegeben ist.</p> <p>In Anbetracht des zwischenzeitlich weit fortgeschrittenen Regionalplanfortschreibungsverfahrens wird das Regierungspräsidium trotz Bedenken einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht widersprechen, wenn das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung des erhöhten Gewichts eines Regionalen Grünzugs als Vorbehaltsgebiet weiter betrieben wird. Allerdings kann die Inkraftsetzung des Bebauungsplans erst nach Verbindlichkeit des Regionalplans Neckar-Alb erfolgen, da der Bebauungsplan wie mehrfach ausgeführt solange im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Dasselbe gilt für die dem Bebauungsplan/ Flächen-nutzungsplan entgegenstehende Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schön-buch“.</p> <p>Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Bedenken:</p> <p>Regionaler Grünzug Aussage Regionalplan/Regionalplanentwurf: Lage im regionalen Grünzug (Z 3.1)/ Lage der beiden nördlichen Flurstücke im regionalen Grünzug (Vorranggebiet), das südliche Flurstück liegt im Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge.</p> <p>Die beiden nördlichen Flurstücksteile des Bebauungsplans 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. Eingriffe in solche Gebiete dürfen, bei hinreichender Beachtung des Verschlechterungsverbots, nur unter Voraussetzungen erfolgen, die den jeweiligen spezifischen Rechtsvorschriften genügen, hier: § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.</p> <p>Die vorstehend genannte Teilfläche des Bebauungsplans liegt auch im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Schönbuch“. Die Nutzung als Schuppen-gebiet ist mit den Schutzziele dieser Verordnung nicht vereinbar.</p>	<p>Dem erhöhten Gewicht der Belange von Natur und Landschaft wird durch zahlreiche Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.</p> <p>Der Verwaltung ist bewusst, dass die Verbindlichkeit des Regionalplanes abgewartet werden muss. Erst dann kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt und der Flächennutzungsplan geändert sowie die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets wirksam werden. Alternativ kann die Voraussetzung auch über den Abschluss des laufenden Zielabweichungsverfahrens geschaffen werden.</p> <p>s. o.</p> <p>Eine Natura 2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der betroffenen Natura 2000-Gebiete „Schönbuch“ nicht zu erwarten ist</p> <p>Die Teilaufhebung des LSG ist beantragt. S. auch die nachfolgenden Ausführungen.</p>
--	---	---

	<p>Vorgaben für die Bauleitplanung ergeben sich zwingend aus dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB. Es gelten hier - unter spezieller Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes - die allgemeinen Grundsätze für die Planung bei sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen.</p> <p>II. Belange des Naturschutzes</p> <p>Den Unterlagen für die Abwägung der naturschutzfachlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) liegen nunmehr neben einem Umweltbericht (§ 1 a Abs. 4, 2, 2 a Nr. 2 BauGB) auch eine Verträglichkeitsvorprüfung und eine artenschutzrechtliche Beurteilung (§ 44 BNatSchG) bei. Ferner wurde untersucht, ob auf betroffenen Ackerflächen die europarechtlich zu beachtende Art <i>Bromus grossus</i> vorkommt. Der Umweltbericht kommt zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der betroffenen Natura 2000-Gebiete „Schönbuch“ nicht zu erwarten sei und auch die artenschutzrechtlichen Schädigungsverbote des § 44 BNatSchG nicht tangiert seien.</p> <p>Offen ist noch eine naturschutzfach- und -rechtliche Bewertung darüber, ob ausreichende Gründe dafür vorliegen, das Plangebiet aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“ herauszulösen. Es wurde richtig erkannt, dass die geplanten baulichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs mit der Zielsetzung des Landschaftsschutzgebiets nicht kompatibel sind. Der Bebauungsplan kann deshalb nur dann wirksam werden, wenn die dem Bebauungsplan entgegenstehende Landschaftsschutzgebietsverordnung (teilweise) aufgehoben wird. Der Hinweis, dass ein entsprechender Antrag gestellt und das Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen sei, reicht nicht aus. Die (Teil)Aufhebung eines Schutzgebietsstatus alleine zu dem Zweck, den Weg für eine Bauleitplanung freizumachen, ist nicht ausreichend. Es muss vielmehr dargelegt werden, dass überwiegende sachliche Gründe eine Zurückstellung der im Schutzzweck der Verordnung verankerten Naturschutzbelange rechtfertigen. Hieran fehlt es bisher.</p> <p>Bei der Abwägung der naturschutzfachlichen Belange kann berücksichtigt werden, dass die zu überplanenden Grundstücke aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung nur ein geringes Artenpotential aufweisen. Den Flächen kommt aber durch ihre Lage am Rande der Natura 2000-Gebiete Schönbuch eine wichtige Pufferfunktion zu, die durch die Grenzziehung des Landschaftsschutzgebietes Schönbuch einen</p>	<p>Zur Teilaufhebung LSG und zur generellen Abwägung alternativer Standorte:</p> <p>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 Schuppegebiet eindeutig zu präferieren wären:</p> <p>In einer vergleichenden Untersuchung von Alternativgebieten (vorbereitende Arbeiten zum Zielabweichungsverfahren) wurde deutlich, dass z. B. Gebiete im Ammertal ebenfalls regionalplanerische Restriktionen haben und außerdem empfindliche Landschaft betreffen und/oder das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen würden. Diese Bereiche wären außerdem weit von dem zu pflegenden Landschaftsraum entfernt.</p>
--	---	--

	<p>harmonischen Abschluss findet. Die regionalplanerische Festsetzung als Teil eines Regionalen Grünzugs unterstreicht dies.</p> <p>Entsprechend der naturschutzfachlichen Belange wäre es deshalb zu begrüßen, wenn auf das Schuppengebiet an dieser Stelle verzichtet würde.</p>	<p>Im Vergleich des Bereichs „Enzbach“ mit einem weiteren Standort in den „Mühlwiesen“ (zwischen Ammer und Ammerkanal) ist in beiden Fällen die bauliche Vorbelastung vor Ort zu nennen. Ein Schuppengebiet südlich der denkmalgeschützten Bahnlinie würde jedoch den historischen Ortsrand von Unterjesingen auflösen und außerdem den Zusammenhang zwischen der Oberen und der Unteren Mühle zerstören. In der Umgebung eines Schuppengebiets am geplanten Standort „Enzbachtal“ sind dagegen keine städtebaulich oder denkmalpflegerisch sensible Situationen zu berücksichtigen. Es gliedert sich an einen bestehenden Schuppen an und nutzt die Topografie für eine gute landschaftliche Einbindung. Die Erreichbarkeit des Landschaftsraumes ist mit einem Schuppengebiet nördlich der B 28 „Enzbachtal“ deutlich günstiger.</p> <p>Aus Sicht der Stadtverwaltung verbleibt somit 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 werden.</p> <p>Mit dem Schuppengebiet soll außerdem der Erhalt der im LSG geschützten Kulturlandschaft langfristig möglich bleiben – auch daher ist aus Sicht der Verwaltung ein Standort im Enzbachtal angemessen.</p> <p>Dem 6.716,4 ha großen LSG „Schönbuch“ werden außerdem lediglich 0,49 ha Fläche entzogen, die bislang als Acker bzw. Intensivgrünland bewirtschaftet werden. Gleichzeitig werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild</p>
--	--	---

		<p>minimieren und kompensieren, wie Erschließung über den vorhandenen Weg, Vorgaben zu Materialien, zur Höhenlage und zur Höhe der Schuppen, zur Eingrünung etc.</p> <p>Mögliche Auswirkungen auf die in der Würdigung des LSG genannten Schutzgründe (Vielfalt der Pflanzen und Tierwelt, vielfältiges Landschaftsbilder, kleinräumig unterschiedliche Klimate, Erholungsgebiet, großes zusammenhängendes Waldgebiet, geologisch interessante Phänomene) werden minimiert und ausgeglichen. Die Beeinträchtigung des LSG „Schönbuch“ durch das Schuppengebiet ist daher minimal und die Teilaufhebung aus Sicht der Verwaltung vertretbar.</p>
--	--	---

<p>LRA Tübingen Abteilung 40; Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz</p>	<p>I. Naturschutz</p> <p>Hinweis: Aufgrund einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.08.2012 mussten wir das Teilaufhebungsverfahren solange einfrieren, bis die raumordnerischen Fragen geklärt sind. Wir hatten das Verfahren 08/2012 unter großem Zeitdruck eingeleitet und wollten es zügig abschließen, da sämtliche Alternativen hinreichend geprüft worden waren und der Bedarf unstrittig vorhanden war.</p> <p>Wir werden das Verfahren wieder aufgreifen und zeitnah abschließen, sobald uns das Regierungspräsidium Tübingen grünes Licht gibt. Aus dem Schreiben des Regierungspräsidiums vom 20.12.2013 (Az. 21-10/2511.2-1208.0-344 Unterjesingen) ist zu schließen, dass wir die Genehmigung des am 26.11.2013 beschlossenen Regionalplans durch das MVI BW abwarten müssen. Der dann geltende Regionalplan rückt die Grünzüge dorthin, wo man sie sinnvoller Weise schon bisher hätte verorten müssen.</p> <p>Bei der Ausgleichsmaßnahme M 2 (Pflanzung von Obst-Hochstämmen) sollte im Vorfeld geklärt werden, wer die fachgerechte Pflege der Bäume in den folgenden Jahren übernimmt. Auch sollten Baumpflanzungen so erfolgen, dass eine maschinelle Nutzung des Unterwuchses mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen möglich ist.</p> <p>Damit die Obstbaumwiese den ihr zugemessenen Wert für Natur und Landschaft erreicht, müssen Bäume und Wiesen entsprechend gepflegt bzw. bewirtschaftet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Erziehungs- und nachfolgender Erhaltungsschnitt sind am ehesten auf der Basis einer Obstverwertung zu gewährleisten, die mit interessierten Obst- und Gartenbauvereinen oder fachkundigen Personen im Voraus abzustimmen ist. Diese sollte man bei der Sortenwahl und Pflanzung beteiligen. ↳ Für die Unternutzung sollte ein Heuwerber gewonnen werden, mit dem das Pflanzraster hinsichtlich Maschinenbreite und Fahrgassen abgestimmt wird. <p>Ist diese Pflege nicht zu gewährleisten, sollte man auf Wildobst oder andere standortgerechte Laubbäume ausweichen.</p>	<p>Die Stadt bleibt Eigentümerin der Flächen und wird durch vertragliche Regelungen sicherstellen, dass das Ausgleichskonzept umgesetzt wird. So sollen zur Pflege der Flächen M2 und M3 vertragliche Regelungen mit den Schuppennutzern, z. B. einem „Schuppenbauverein“, getroffen und somit eine fachgerechte Entwicklungs- und Erhaltungspflege der Bäume sichergestellt werden.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Verwaltung wird versuchen, eine Zusammenarbeit z. B. mit dem Unterjesinger Obst- und Weinbauverein anzustoßen oder die Nutzung von Heu und Obst anderweitig sicher zu stellen.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
--	--	---

	<p>II. Verkehr und Straßen</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Die Erschließung erfolgt laut Beschlussvorlage Nr. 342/2012 der Stadt Tübingen über die Spielbergstraße. Dagegen spricht von unserer Seite aus nicht dagegen.</p> <p>Das Schuppengebiet Unterjesingen liegt zwar an keiner klassifizierten Straße, es wird jedoch auf die schlechte Anbindung des landwirtschaftlichen Weges Nr. 7138 an die B 28 hingewiesen. Es ist anzunehmen, dass die meisten landwirtschaftlichen Fahrzeuge über diesen Weg zu- und abfahren. Dieser Situation können wir nicht zustimmen.</p> <p>Die B 28 ist in diesem Streckenabschnitt stark befahren und weist eine Breite von 6,50 auf. Langfristig sollte über eine verkehrsgerechte Anbindung der landwirtschaftlichen Wege zum Schloss Roseck und zum Schuppengebiet nachgedacht werden.</p>	<p>Das Schuppengebiet dient Nebenerwerbslandwirten und nichtprivilegierten Landwirten zur Unterbringung ihrer Gerätschaften. Deren Wiesen, Obstwiesen und Weinberge befinden sich eher nördlich der B 28. Die Verwaltung geht daher davon aus, dass – verursacht durch das Schuppengebiet - nur geringfügig mehr Fahrzeuge als bisher auf die B 28 einmünden oder diese überqueren müssen.</p> <p>Unabhängig davon erfolgt die Haupteerschließung des Gebiets über die Spielbergstraße.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Nr. 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wie groß ist der Grenzabstand zu Parz.4397 ? 2. Höhe der Schuppen? 3. Wer ist Bauherr? 4. Wer ist Eigentümer? 5. Wie ist die Zufahrt? 6. Entwässerung? 7. Abwasser? 8. Wie viele Schuppen? 9. Bepflanzung an der Grenze zu Parz.4397? 10. Gibt es Toiletten? 11. Abgrenzung zu Parz.4397? 12. Wird die Parz.4397 beim Erstellen der Schuppen beschädigt/Flurschaden 13. Wie ist die Beschattung der Parz.4397? 	<p>Die Fragen werden wie folgt beantwortet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Schuppengebiet liegt direkt südlich an Flst. 4397 angrenzend. Der Grünstreifen mit den Obstbäumen ist 10 m breit, wobei die vorgeschriebenen Obsthochstämme in der Mitte stehen, also mit 5 m Abstand zur Flurstücksgrenze. 2. Die Schuppen sind maximal 7,5 m hoch (Gebäudehöhe) und mit Satteldach auszubilden. Die Höhe der Dachtraufe ist mit maximal 5,0 m festgelegt 3. s. Antwort zu Nr. 4 4. Die Stadt wird Bauflächen für Schuppen an interessierte Nebenerwerbslandwirte oder nichtprivilegierte Landwirte verpachten bzw. langfristig vermieten. Die Schuppen werden dann von den Landwirten errichtet. Eigentümer der Schuppen sind damit die Landwirte, Eigentümer der Fläche bleibt die Stadt. 5. Die Zufahrt erfolgt über die Spielbergstraße und dann über Flurstück 7136 auf einen zentralen Erschließungshof, von dem aus die Schuppen angedient werden 6. Die Entwässerung von Dach- und Hofflächen erfolgt über Rückhaltenmulden verzögert in den Enzbach. Eine Versorgung mit Wasser ist nicht vorgesehen, dementsprechend auch keine Entsorgung von Abwasser 7. S. Nr. 6 8. Die Anzahl der Schuppen hängt von der Konstellation der Interessenten ab. So sind Einzelschuppen möglich. Wirtschaftlicher ist es vermutlich, sich zu mehreren zusammenzuschließen und die Abstellflächen verschiedener Interessenten unter einem gemeinsamen Dach zu bündeln. 9. S. Nr. 1 10. Toiletten sind nicht vorgesehen, s. Nr. 6 11. Zäune sind nicht zulässig. Die Abgrenzung zu Flurstück 4397 bildet der im Bebauungsplan dargestellte Grünstreifen mit den Obstbäumen (Fläche M2) 12. Nein 13. Die Bäume in der Fläche M2 sind Obsthochstämme, die allerdings mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Zum Vergleich das Nachbarrecht fordert maximal 4 m Abstand, wenn Obstbäume gepflanzt werden. Die Gebäudehöhe der Schuppen beträgt am nördlichsten Rand des Baufensters 5,0 m. Eine Beschattung des nordöstlich angrenzenden Flurstücks durch die Schuppen findet nur randlich und überhaupt nur in den Wintermonaten von Ende Oktober bis zum ersten Drittel des Februars statt, so dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt ist.