

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Hirschau**

Betreff: Bebauungsplan "Käppelesäcker" in Tübingen-Hirschau
Ergänzung der externen Ausgleichsmaßnahme zum Auslegungsbeschluss

Bezug: 306/2006

Anlagen: 1 Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage 1)

Beschlussantrag:

Nr. 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB) der textlichen Festsetzungen aus Vorlage 306/2006 wird wie folgt ergänzt und der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Grunde gelegt:

- Externe Ausgleichsmaßnahme:

Als externer Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf Flst. Nr. 4220, Hirschau, am Hang des Hirschauer Berges die Sanierung einer ca. 1,3 m hohen Trockenmauer über 5 Teilabschnitte, Sanierungsbedarf entsprechend einer Länge von ca. 30 lfm, festgesetzt.

- Zuordnungsfestsetzung:

Die externe Ausgleichsmaßnahme sowie die Maßnahmen M 1 und M 2 (vgl. Vorlage 306/2006) werden entsprechend ihrem Eingriff in Natur und Landschaft nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

28%: öffentliche Flächen, Erschließung

72%: Grundstücke mit neuen Baumöglichkeiten, auf denen die Eingriffe gleich schwerwiegend zu beurteilen sind, Verteilung nach Maßgabe des § 4 der Kostenerstattungssatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 11. Juli 2000.

Ziel:

Ausgleich des im Plangebiet nicht kompensierbaren Eingriffs (Kostenäquivalent 12.400 €) mittels einer externen Ausgleichsmaßnahme.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Wie in Vorlage 306/2006 dargestellt, konnte die externe Ausgleichsmaßnahme in Form der Sanierung von Trockenmauern bislang noch nicht flurstücksgenau zugeordnet werden.

2. Sachstand

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch umfangreiche Bodenversiegelungen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Für das Defizit wurde im Rahmen des Umweltberichts ein Kostenäquivalent von 12.400 € ermittelt (vgl. Umweltbericht S. 28). Als eingriffsnaher Ausgleichsmaßnahme wurde bereits in Vorlage 306/2006 die Sanierung von Trockenmauern auf Hirschauer Markung vorgesehen. Diese prägen am Hirschauer Berg die Kulturlandschaft, bewahren den Boden vor Erosion und sind – im Verbund mit den warmen und trockenen Weinbergflächen bzw. ehemaligen Weinbergen - Lebensraum für zahlreiche geschützte und bedrohte Arten.

Ergänzend zu Vorlage 306/2006 waren die exakten Flächen zu konkretisieren: Mit Flurstück 4220, Hirschau, am Hang des Hirschauer Berges wird eine Fläche benannt, auf der die externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden kann (s. Anlage 1). Es ist in städtischem Besitz, aktuell durch mehrere Mauern terrassenartig aufgeteilt und mit Weinreben bestockt.



Die Mauern sind im Durchschnitt 1,3 m hoch und erstrecken sich über eine insgesamt Länge von ca. 65 m. Ungefähr 30 lfm hiervon sind sanierungsbedürftig, das entspricht einer Ansichtsfläche von ca. 39 m². Das Steinmaterial ist zum größten Teil noch vorhanden. Mindestens für ein Viertel der zu sanierenden Mauerabschnitte, also für etwa 10 m² muss jedoch eine Ergänzung mit neu zu liefernden Steinen eingeplant werden. Die Maßnahme ist folgendermaßen vorgesehen:

„Als externer Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf Flurstück 4220, Hirschau, am Hang des Hirschauer Berges die Sanierung einer ca. 1,3 m hohen Trockenmauer über 5 Teilabschnitte, Sanierungsbedarf entsprechend einer Länge von ca. 30 lfm festgesetzt.“

Eine erste Schätzung überschlägt die Kosten für die Sanierung der Mauern. Zusätzlich kann gem. § 2 Abs. 2 Kostenerstattungssatzung der Universitätsstadt Tübingen der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereit gestellten Fläche in Ansatz gebracht werden. Für die Fläche von Flurstück 4220 werden entsprechend der Richtwertkarte Tübingen (Stand 31.12.2005) 2 €/m² angesetzt.

Sanierung der vorhandenen Mauer:	29 m ² a 250 €/m ²	7.250 €
Mauer incl. Materiallieferung Mauersteine	10 m ² a 370 €/m ²	3.700 €
Material Hinterfüllung mauer mit Drainageschotter	15 m ³ a 35 €/m ³	525 €
Drainagearbeiten	pauschal	300 €
Mähen, Freischneiden, Abtransport	pauschal	500 €
Grundstückswert Flurstück 4220	609 m ² a 2 €	1.218 €
Summe brutto		ca. 13.439 €

Es ergibt sich eine Summe von ca. 13.500 € für die externe Ausgleichsmaßnahme. Dies entspricht in der Größenordnung in etwa dem im Umweltbericht ermittelten Kostenäquivalent von 12.400 €.

Die langfristige Pflege kann durch Verpachtung mit entsprechenden Auflagen gewährleistet werden. Ziel ist die dauerhafte Erhaltung der Mauerabschnitte und die extensive Pflege des Flurstücks, um eine Verbuschung zu verhindern. Die umgebenden Grundstücke sind als Weinberg oder Grünland genutzt und waren zum Aufnahmezeitpunkt im Herbst 2006 gut gepflegt, so dass die beabsichtigte Maßnahme gute Aussichten auf eine dauerhafte Erhaltung hat.

Zuordnungsfestsetzung:

Durch die Zuordnungsfestsetzung wird die Refinanzierung der Kosten, die für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen, ermöglicht. In der städtischen Kostenerstattungssatzung ist die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten entsprechend der zulässigen Grundfläche bzw. entsprechend der versiegelbaren Flächen vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neben den neuen Baumöglichkeiten auch die neue Erschließung des Baugebietes Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Entsprechend ist die Differenzierung in private Bauflächen und öffentliche Straßenflächen erforderlich. Die Aufteilung der Kosten wurde entsprechend der „Bilanz der Flächenfunktionen“ (Umweltbericht, Kap. 2.2.3) vorgenommen. Hier wurde eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung von ca. 7.570 m² (=100%) ermittelt, hiervon

Bauflächen: ca. 5.450 m² (=72%),
die weitere Differenzierung erfolgt durch die überbaubare Grundstücksfläche, da der Eingriff für alle Grundstücke als gleich schwerwiegend zu beurteilen ist.

Straßenflächen: ca. 2.120 m² (=28%).

Die Begründung des Bebauungsplanes und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

2. Lösungsvarianten

Keine.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

5. Anlagen

1 Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage 1)