

Fachabteilung Stadtplanung

Tübingen, den 09.02.2017

Bebauungsplan „Weiherwasen“**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (27.07.2015 – 14.08.2015)**

TÖB	Stellungnahme des TÖB	Stellungnahme der Verwaltung
Deutsche Telekom Technik GmbH, per Mail (05.08.2015)	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
RP Tübingen, Denkmalpflege, per Mail (07.08.2015)	<p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Landesamt für Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren: <i>„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 Be-</i></p>	Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

	<i>gutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</i>	
Terranets bw, per Post (27.07.2015)	Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen durch den Bereich der Anfrage überregionale Lichtwellenleiterkabel der terranets bw GmbH. Diese Kabel sind im Schutzstreifen einer Versorgungsleitung des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart bzw. in Solotrassen verlegt und werden von diesem Unternehmen technisch betreut. Wir bitten Sie deshalb, Ihre Anfrage an dieses Unternehmen zu richten. Die Firma GasLINE, Essen, hat ebenfalls Lichtwellenleiterkabel im Schutzstreifen des ZV Bodensee-Wasserversorgung verlegt.	Der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart und die Firma GasLINE wurden beteiligt. Die vom Zweckverband angegebenen Schutzstreifen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.
Polizei Reutlingen, per Mail (12.08.2015)	Sofern in Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Angebotes im Bereich „Reitplatz“ die Anbindung an das ÖPNV-Netz angedacht sein sollte, sollten die Haltestellen grundsätzlich entsprechend den einschlägigen Richtlinien (Haltebuchten) angelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
RP Freiburg, per Post (07.08.2015)	Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

<p>RP Tübingen Ref. 21, per Mail (11.08.2015)</p>	<p>Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist vorgesehen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung einer Reithalle auf dem Grundstück FlstNr. 3065 zu ermöglichen.</p> <p>Wie auch in den Unterlagen ausgeführt, liegt der Standort innerhalb eines Regionalen Grünzugs (VRG) nach dem Regionalplan Neckar-Alb 2013. Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden (PS 3.1.1 Z (3) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Unter "funktionswidrigen Nutzungen" sind dabei Vorhaben zu verstehen, die bauliche Anlagen und Flächenversiegelung nach sich ziehen.</p> <p>Nach PS 2 Z (3) des Regionalplans sind für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung folgende Ziele festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung, - Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen, - keine Erweiterung und Neuausweisungen von Splittersiedlungen; (ausnahmsweise sind geringfügige Arrondierungen von vorhandenen Splittersiedlungen unter Beachtung der Schonung der Freiraumfunktionen zugelassen; von der Verbindlichkeit ausgenommen), - keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft, - Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen, - Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit. <p>Mit diesen Zielen der Raumordnung ist die Errichtung einer Halle am geplanten Standort nicht vereinbar.</p>	<p>Nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im Dezember 2015 mit dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt und dem Regionalverband Gespräche zu den jeweiligen aufgeführten Punkten geführt. Hierbei ist eine Abstimmung über die Rahmenbedingungen, unter denen ein Hallenbau mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, erfolgt. Als Ergebnis wurden eine Maximalausdehnung und eine Ausrichtung des Baukörpers in Ost-West-Ausrichtung vereinbart. Die Halle soll nun auf dem derzeitigen Abreitplatz positioniert werden. Der neue Standort der Halle signalisiert eine zur freien Landschaft hin abgeschlossene Bebauung. Für die Reithalle wird ein Sondergebiet „Reitanlage“ festgesetzt, für die übrigen Flächen erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Hundesport“.</p> <p>Das geplante Sondergebiet liegt nun im Randbereich des Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und damit im Bereich der planerischen „Unschärfe“ der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Der nördliche Teil der geplanten Grünfläche liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet). Im Bereich des Hundeeübungsplatzes lässt der Bebauungsplanentwurf die Errichtung einer außenbereichsverträglichen Gerätehütte zu. 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.</p>
<p>LRA, per Post (19.08.2015)</p>	<p>I. Naturschutz</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht stellt die Errichtung einer Reithalle, die mit ihren Außenmaßen eine Grundfläche von mind. 20 x 40 m² einnehmen würde, eine erhebliche Beeinträchtigung des</p>	<p>Vgl. obige Stellungnahme (RP Tübingen).</p>

	<p>Landschaftsbildes dar. In Bezug auf die Ausweisung der Fläche als „Grünfläche mit Bestimmung für sportliche Zwecke“, obwohl sie als Regionaler Grünzug (VRG) ausgewiesen ist, verweisen wir auf die Stellungnahme des Ref. 21, RPT.</p> <p>II. Landwirtschaft</p> <p>1. Gesetzliche Vorgaben Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>2. Hinweise</p> <p><u>Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Einwendungen gegen die vorliegenden Planungen „Weiherwasen“ vorgebracht.</u></p> <p>Die Planunterlagen müssen im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt werden inwiefern auf agrarstrukturelle Belange nach § 15 BNatSchG Abs. (3) Rücksicht genommen wird. Die Planung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen ist mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abstimmen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der konkretisierten Ausgleichsmaßnahmen möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er enthält Aussagen zum Eingriff und zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. 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. Es besteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt 36.620 Ökopunkten bzw. theoretische Wiederherstellungskosten in Höhe von ca. 45.900 € brutto. Der Ausgleich erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes auf städtischen Flurstücken (vgl. Umweltbericht). Hierbei sollen Wiesen auf sechs Flurstücken westlich des Plangebiets durch die Pflanzung von Obstbäumen als Streuobstwiesen aufgewertet werden (insgesamt 5.593 m²). Die Flächen nördlich des Plange-</p>
--	--	---

	<p>III. Verkehr und Straßen</p> <p>Gesetzliche Vorgaben</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Die Bauverbotszone (15 m bei Kreisstraßen) gilt für den gesamten Bebauungsplan entlang der K 6911.</p> <p>Von der Abt. Verkehr und Straßen werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 und 2.</p>	<p>bietes stellen weitgehend ein Offenlandgebiet dar, welches ein typischer Lebensraum für Feldlerchen und andere Offenlandbrüter ist. Aus Rücksicht auf den Lebensraum dieser Arten wurde nördlich des Plangebietes lediglich ein Flurstück für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Ein Acker, der an bestehende Obstbaumwiesen anschließt, soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden (1.547 m²).</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst an der nördlichen Gebietsgrenze ein bislang ackerbaulich genutztes Flurstück. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zugang zu den nördlich der Versorgungsanlagen liegenden Sportflächen (Hundeübungsplatz) zu ermöglichen und damit die Erschließung zu sichern.</p> <p>Der geplante Hallenstandort ist mit der unteren Straßenbaubehörde abgestimmt. Das Baufenster für die Reithalle hat einen Abstand von ca. 28 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße. Einer geringen Unterschreitung der 30 m ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der unteren Straßenbaubehörde zugestimmt worden.</p>
--	--	--

	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der unteren Straßenbaubehörde durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22 Abs. 1 und 2.</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen</p> <p>Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).</p> <p>Die Gemeinde wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.</p> <p>Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der K 6911 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausgeschlossen. Im Sondergebiet „Reitanlage“ sind die vorgenannten Gebäude und Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den im zeichnerischen Teil hierfür mit „Na“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Werbeanlagen sind gem. örtlicher Bauvorschriften nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ortsunabhängige Fremdwerbung ist ausgeschlossen. In einem Abstand von 30 m zur Kreisstraße K 6911 sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig. Außerhalb des Baufensters sind Werbeanlagen damit innerhalb dieses Korridors zur Kreisstraße hin ausgeschlossen. Anlagen mit besonders auffälliger Signalwirkung werden ausgeschlossen.</p>
--	--	---

	<p>Zufahrten</p> <p>Die Erschließung des Gebiets zur K 6911 darf nur über den vorhandenen Steinbruchweg (7069) erfolgen. Die vorhandenen Sichtfelder sind ausreichend.</p> <p>Kosten für Immissionsschutz</p> <p>Entfällt</p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen</p> <p>Im Bereich des Straßenkörpers der K 6911 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 6917 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Tübingen vorgenommen werden.</p> <p>Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben des Landratsamtes bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt vorgenommen werden.</p> <p>Verkehrseinrichtungen</p> <p>Werden durch die Ausweisung des Baugebiets im Zuge der K 6911 zusätzliche Verkehrseinrichtungen (z. B. Wegweisung) erforderlich, so sind die Kosten von der Stadt Tübingen zu tragen.</p> <p>Entwässerung</p> <p>Entfällt.</p> <p>Eigene Planungen und Maßnahmen (mit Sachstand) Ausbauabsichten der K 6911 bestehen nicht.</p>	<p>Wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

	<p>Rad- und Gehwege Entlang der K 6911 ist ein Gehweg vorhanden. Entlang des Geländes verläuft ein Wirtschaftsweg zwischen Lustnau und Pfrondorf, der von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert wird. Dies wurde in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Verschmutzungen Entfällt</p> <p>Kosten Entfällt</p>	
Regionalverband Neckar-Alb (per Post, 21.10.2015)	<p>Das geplante Sondergebiet umfasst eine Fläche von rund 4,1 ha, davon sind im Flächennutzungsplan 0,9 ha als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, die restliche Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.</p> <p>Das geplante Sondergebiet befindet sich mitten in der freien Landschaft, insofern handelt es sich um eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft.</p> <p>Nach Plansatz Z (3) in Kapitel 2 ist Folgendes zu beachten: „Z (3) Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele festgelegt:¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung, - Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen, - keine Erweiterung und Neuausweisungen von Splittersiedlungen; <i>ausnahmsweise sind geringfügige Arrondierungen von vorhandenen Splittersiedlungen unter Beachtung der Schonung der Freiraumfunktionen zugelassen,</i> - keine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft, - Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen, - Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit.“ <p>¹ Die durch Kursivdruck gekennzeichneten Ziele (Plansatz und Begründung) sind gemäß der „Genehmigung Regionalplan Neckar-Alb 2013“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 31. März 2015 von der Verbindlichkeit ausgenommen.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht verstößt die Ausweisung eines Son-</p>	<p>Nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im Dezember 2015 mit dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt und dem Regionalverband Gespräche zu den jeweiligen aufgeführten Punkten geführt. Hierbei ist eine Abstimmung über die Rahmenbedingungen, unter denen ein Hallenbau mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, erfolgt. Als Ergebnis wurden eine Maximalausdehnung und eine Ausrichtung des Baukörpers in Ost-West-Ausrichtung vereinbart. Die Halle soll nun auf dem derzeitigen Abreitplatz positioniert werden. Der neue Standort der Halle signalisiert eine zur freien Landschaft hin abgeschlossene Bebauung. Für die Reithalle wird ein Sondergebiet „Reitanlage“ (0,47 ha) festgesetzt, für die übrigen Flächen erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Hundesport“.</p> <p>Das geplante Sondergebiet liegt nun im Randbereich des Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und damit im Bereich der planerischen „Unschärfe“ der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Der nördliche Teil der geplanten Grünfläche liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet). Im Bereich des Hundeeübungsplatzes lässt der Bebauungsplanentwurf die Errichtung einer außenbereichsverträglichen Gerätehütte zu. 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.</p>

	<p>dergebiets an dieser Stelle somit gegen Ziele der Raumordnung (vgl. § 1 (4) BauGB).</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist an der Stelle der Grünfläche keine Eintragung enthalten. Der übrige Bereich ist als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, als Ziel der Raumordnung, festgelegt. Außerdem ist im Norden des Geltungsbereichs ein Gebiet für die Landwirtschaft, als Ziel der Raumordnung, festgelegt.</p> <p>Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind dazu folgende Plansätze enthalten:</p> <p>Kapitel 3.1.1 Regionale Grünzüge:</p> <p>„Z (2) Große zusammenhängende Freiräume in der Region sind gemeindeübergreifend langfristig zu erhalten. Sie sind als regionale Grünzüge (Vorranggebiet) festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.</p> <p>Z (3) Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.“</p> <p>Kapitel 3.2.3 Gebiete für die Landwirtschaft:</p> <p>Z (3) Flächen, die aufgrund der Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten besondere Bedeutung für die Landwirtschaft haben, sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Sie sind als Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.</p> <p>Insofern müssen zum o. g. Bebauungsplan Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Möglichkeiten zur Überwindung der Bedenken könnten darin bestehen, dass der größte Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche und nur der südliche Bereich, der jetzige Reitplatz, als Sondergebiet zur Errichtung der Reithalle festgesetzt wird.</p>	
--	---	--

	<p>Eine weitere Möglichkeit könnte darin bestehen, die geplante Halle nördlich entlang des bestehenden Reitplatzes zu errichten. Das geplante Sondergebiet darf dabei eine Größe von 0,5 ha nicht überschreiten.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	
<p>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, 20.06.2016 per Post</p>	<p>Für Ihre weiteren Planungen bitten wir die Empfehlungen und Nutzungseinschränkungen unseres beigefügten Merkblattes sowie die nachfolgend genannten Kriterien zu beachten. Diese sind:</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens ist u. a. <u>nicht gestattet</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Errichtung von Bauwerken (z.B. Carports, hereinragende Balkone, Dächer u. ä.) b. Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz. Davon ausgenommen sind Sträucher, Buschobst u. ä.. c. Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.) d. Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern. e. Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät. f. Die Freilegung von BWV-Anlagen <p>Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger (Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, (Tel. 0711/973-0) rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme (Freigabe) vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> g. Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanla- 	<p>Die Informationen werden an den Bauherrn weitergegeben und entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Informationen werden an den Bauherrn weitergegeben und entsprechende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

	<p>gen der BWV.</p> <p>h. Geplante Geländeänderungen wie z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc..</p> <p>i. Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen wie bspw. Wasser, Abwasser, Strom usw. (siehe auch Sicherheitsmerkblatt – Seite 2, Pkt. 4.2)</p> <p>j. Geplante Maßnahmen <u>außerhalb des Schutzstreifens</u>, die nachteilige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).</p> <p>Des Weiteren schlagen wir vor, die nachfolgenden Punkte in Ihre Planungen ebenfalls mit einzubeziehen, da aus unseren Erfahrungen erforderliche Aufwendungen im Rahmen von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten für alle Beteiligten dadurch reduziert werden können.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollten kreuzende Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV- Trassen gebündelt werden. 2. Zur Gewährleistung eines sicheren Zugangs im Wartungs- und Instandhaltungsfall favorisiert der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung das Anlegen von öffentlichen Flächen im Bereich des Leitungsschutzstreifens wie bspw. Grünflächen, Wege, öffentliche Plätze etc. 3. Beim Durchfahren von Privatflächen ist darauf zu achten, dass mindestens alle 20 m eine direkte Zugangsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen über bspw. öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege mit ausreichendem Platzangebot für schweres Gerät gewährleistet ist (gilt bei z.B. gebäude-rückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke). 4. Im Zuge der Baulandumlegung ist unser bestehendes Leitungs- 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leitungskorridore liegen innerhalb der privaten Grünfläche „Reit- und Hundesport“.</p> <p>Die Information wird an den Bauherrn weitergegeben. Die Zugänglichkeit der Leitungskorridore wird durch die Nutzung als Reit- und Hundesportgelände nicht erschwert und über den Pachtvertrag sichergestellt.</p> <p>Es findet keine Baulandumlegung statt. Die Fläche bleibt im</p>
--	---	--

	<p>recht auf die neuen Grundstücke zu übertragen. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege etc.</p> <p>Wir gehen bislang davon aus, dass sich das bestehende Geländeneiveau nur unwesentlich verändert und somit die vorhandene Überdeckungssituation unserer Versorgungsanlagen gewährleistet bleibt.</p> <p>Die im Zuge der Erschließung anfallenden Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen der Versorgungsanlagen führen können, wie z.B. das Einbringen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Wege- und Straßenbauarbeiten etc., sind der Bodensee-Wasserversorgung in Form von Detailausführungsplänen frühzeitig zur Freigabe vorzulegen.</p> <p>Für die Berücksichtigung unserer Versorgungsleitungen incl. Zubehör im Rahmen Ihrer zukünftigen Planungen möchten wir uns im Voraus bedanken. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p> <p>Die sich innerhalb des Schutzstreifens der BWV befindliche Kabelschutzrohranlage (13 KSR), die z.T. mit LWL-Kabeln bestückt ist, wird von den Firmen GasLINE (Paesmühlenweg 10 +12, 47638 Straelen) und der terranets (Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart) technisch betreut und teilweise betrieben. Eine Mehrfertigung dieses Schreibens geht daher zur Kenntnis an die vorgenannten Firmen. Bei Schadensfällen sind diese unverzüglich zu informieren.</p> <p>Die beigefügte Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der Firma GasLINE ist zu beachten.</p>	<p>Eigentum der Stadt.</p> <p>Für eine Veränderung des Geländeneiveaus im Bereich der Leitungskorridore besteht aufgrund der Planungen kein Anlass.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
Stellungnahme 1	<p>Im Hinblick auf den beabsichtigten Bebauungsplan „Weiherwasen“ möchte ich folgende Bedenken äußern:</p> <p>Die Zusammenlegung von Vereinsanlagen klingt zwar oberflächlich sehr vernünftig, bei genauerem Hinschauen erscheint mir jedoch der Bau zweier Reithallen in 500 m Entfernung zueinander eventuell auch einem Schildbürgerstreich nahekommen zu können. Hatte man beim Bau der ersten Halle keine Vorstellung was es wirklich braucht? Wie viele Pferde aus Lustnau werden an der alten Halle vorbei müssen um an die neue zu gelangen. Außer in den offiziell genehmigten Stallungen der beiden Gewerbebetriebe im nahen Umfeld sind schließlich keine Pferde von Vereinsmitgliedern in unmittelbarer Nähe zur künftigen Halle untergebracht.</p> <p>Weder verkehrlich noch bezüglich der Ver- und Entsorgung ist der Bereich „Weiherwasen“ bereits für die beabsichtigte Nutzung ausgelegt bzw. erschlossen. Wenn gleiches Recht für Alle gilt wird der Verein bei dieser Grundstücksgröße allein ca. 100 T€ für den Wasseranschluss an die Stadtwerke entrichten müssen. Und dies ist lediglich die Anschlussgebühr ohne eventuelle Druckerhöhungsanlagen aufgrund des noch zu geringen Höhenunterschieds zum dortigen Speicherbecken.</p>	<p>Die bestehende Reithalle entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen des Reit- und Fahrvereins Lustnau e.V. Eine Weiterentwicklung des Vereins in diesem ist nicht möglich. Dem langjährigen Wunsch des Vereins, eine neue Reithalle angrenzend an den Reitplatz zu errichten, kommt die Stadt nun mit Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach. Das Interesse, sämtliche Vereinsanlagen zu konzentrieren ist nachvollziehbar. Es liegt im Interesse der Stadt, dass die bestehende Reithalle einer zweckmäßigen Nachnutzung zugeführt wird. Bedenken, dass dies nicht möglich sein wird, bestehen nicht. Für den Großteil der Tiere verkürzt sich nach Aussage des Vereins der Weg zur Reithalle am neuen Standort. Das festgesetzte Sondergebiet „Reitanlage“ dient der Unterbringung einer Reithalle mit Einstellmöglichkeiten für Pferde. Die geplante Pensionspferdehaltung dient dem Unterstand von Tieren, die Vereinsmitgliedern gehören.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes verlaufen sämtliche erforderlichen Ver- und Versorgungsnetze (Gas, Strom, Trinkwasser und Entwässerung). Ein Anschluss an die vorhandenen Netze ist möglich. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist eine kundeneigene Druckerhöhungsanlage vorzuhalten. Diese Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans unterliegt das Areal der neuen Reithalle der Abwasserbeitragspflicht. Für den Anschluss der Reithalle an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind Anschlussbeiträge zu entrichten. Beitragsschulder ist jeweils der Eigentümer des Grundstücks. Da die Stadt weiterhin Eigentümerin der Grundstücke bleibt, wird die Übernahme der Kosten im Rahmen des Pachtvertrages zwischen der Stadt und dem Verein zu klären sein. Die Ausgestaltung dieses Vertrages ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

	<p>Ohne Privilegierung ist der alleinige Wunsch für ein sportliches Hobby einer eher beschränkten Klientel eine schwache Begründung für einen von der Allgemeinheit finanzierten Bebauungsplan. Reitsport ist wohl noch nicht als allgemeiner Volkssport zu sehen. Eine privat getragene Planfeststellung wäre hier ggf. angemessener.</p> <p>Der Boden im ausgewiesenen Gebiet ist auch etwas problematischer als in der Voruntersuchung dargestellt. Er besteht grundsätzlich aus zwei Arten von Material: Der im Ursprung anzutreffende Rätsandstein, also Fels, oder aber einer nach dem Abbau im Steinbruch oder zur Geländegestaltung wieder verfüllten Aufschüttung. Finanziell bedeutet dies für künftige Baumaßnahmen letztlich die Wahl zwischen Not und Elend. Entweder trifft man auf kostenintensiven Abbruch von Fels oder auf nicht weniger riskante Auffüllungen der 50er bis 80er Jahre die, zumindest teilweise, weder Z0 noch Z1 nach Laga sein dürften. Die ein oder andere Altlast wird hier eventuell wieder zu Tage gefördert werden.</p> <p>Die dort bestehenden verkehrlichen Wege und Anlagen sind für keinerlei Begegnungsverkehr, qualifizierte Lasten oder Rettungsfahrzeuge ausgelegt. Weder können zwei landwirtschaftliche Geräteträger noch zwei Zugfahrzeuge mit Pferdeanhänger aneinander vorbei fahren ohne in daneben liegende Grünflächen auszuweichen.</p> <p>Bei Veranstaltungen der Vergangenheit, wie dem 3-tägigen Pfingstturnier, war der ausgewiesene Platz, auch ohne zusätzliche Bebauung, bereits nicht ausreichend für die zu parkenden Fahrzeuge und Gerätschaften. Ohne die Nutzung umliegender Wiesen die sich im Eigentum Dritter befinden ist an eine geordnete oder gar mit Flucht- und Rettungsplänen hinterlegte Großveranstaltung gar nicht zu denken.</p> <p>Mit den nunmehr zusätzlich auf dem Gelände beabsichtigten baulichen Anlagen für die Halle und erforderliche Nebenanlagen entsteht somit der Zustand „zwei mal abgesägt und immer noch zu kurz“.</p>	<p>Die Universitätsstadt Tübingen ist grundsätzlich bestrebt Freizeitnutzungen bzw. Vereinsarbeiten zu fördern. Der Reit- und Fahrverein ist ein dem Gemeinwohl dienender Verein. Er verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung.</p> <p>Altlasten sind nach Überprüfung keine bekannt. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, die Tragfähigkeit des Baugrunds zu überprüfen. Dem Reitverein wird empfohlen, im Zuge der weiteren Planungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.</p> <p>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). Die anfahren den PKWs werden über den Steinbruchweg auf die Stellplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets anfahren. Die Zu- und Abfahrtsbereiche sind festgelegt und werden gebündelt. So wird gewährleistet, dass der nach Norden verlaufende landwirtschaftliche Weg weitgehend von Verkehr freigehalten wird. Lediglich Fahrzeuge, die der Unterhaltung der Sport- und Versorgungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen, benötigen die unmittelbare Zufahrt zum Gelände.</p> <p>Ein Ausbau des landwirtschaftlichen Weges ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Das Gelände wird bereits als Reitplatz genutzt. Da eine relevante Erhöhung der Nutzerzahlen nicht zu erwarten ist, kann das Ausweichen von Fahrzeugen auf die angrenzende Rasenfläche im Begegnungsfall akzeptiert werden. Der zukünftig stattfindende Regelbetrieb ist im Bebauungsplan gesichert. An Turniertagen ist eine Genehmigung des Reitvereins</p>
--	---	--

	<p>Der Bebauungsplan sollte entsprechend die verkehrliche Erschließung, die Anlagen des ruhenden Verkehrs, die Wasser- und Stromversorgung, die Entsorgung von Regen und Schmutzwasser, das Risiko vorhandener Altlasten, sowie das Rettungs- und Feuerlöschkonzept eingehend berücksichtigen.</p> <p>Eine Reithalle mit Stallungen dürfte die Tür von der Sondernutzung eines Sportgeländes hin zu einem Gewerbegebiet sehr weit aufstoßen. Die Unterstellung von Pferden impliziert ein betriebswirtschaftliches Unternehmen und nicht nur deren sportliche Nutzung. Eingestellte Pferde produzieren nicht nur Mist. Sie brauchen auch tägliche Versorgung, Heu, Kraftfutter, Wasser, Auslauf, Tierarzt, Hufschmid usw.. In der Folge werden also Erntemaschinen, Geräteschuppen, Vorratsschuppen, Überdachung Pflegebereich, Koppeln, Abstellflächen Pferdeanhänger, Unterkunft Stallknecht, Erweiterung der Stallungen für eine verbesserte Wirtschaftlichkeit, Vereinsheim, Schankkonzession etc. pp. thematisiert werden. Es droht also ein Fass ohne Boden und die Ausweisung zusätzlich notwendiger Infrastrukturflächen weil das ohnehin jetzt schon zu kleine Gelände immer noch weitere Nutzungen mit Flächenbedarf aufnehmen soll.</p> <p>In Verbindung mit der Errichtung einer Reithalle entstehen in dem noch unerschlossenen Gelände also voraussichtlich ganz erhebliche Zusatzkosten welche die bloßen Baukosten einer Halle weit übersteigen dürften. Hier stellt sich die Frage ob der Verein solch entstehenden Verpflichtungen finanziell überhaupt gewachsen ist oder aber nur über Zuwendungen und Zuschüsse erreichen kann. Wenn ein nicht privilegierter Bauherr im Außenbereich angesiedelt werden soll, sollte er zumindest in der Lage sein alle hierfür erforderlichen Kosten zu übernehmen und nicht auch noch zu sozialisieren.</p>	<p>zu beantragen, in der die besonderen Auflagen bestimmt werden. Der Verein ist dafür verantwortlich, dass bei Sonderveranstaltungen zusätzlich erforderliche Parkplatzflächen auf angrenzenden Wiesenflächen bereitgehalten werden.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Belange der Ver- und Entsorgung, der Löschwasserversorgung sowie der verkehrlichen Erschließung mit den jeweiligen Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. hat plausibel dargelegt, dass eine gewerbliche Nutzung der Reitanlage nicht beabsichtigt ist. Eine Gewinnerzielungsabsicht ist nicht erkennbar und steht auch im Widerspruch zur Vereinssatzung. Die Stadt geht davon aus, dass die zur Verfügung stehenden Flächen für die beabsichtigte Nutzung auch in Zukunft ausreichen werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen und die Zulässigkeit von Nutzungen auf dem Gelände werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan bspw. zur Art der zulässigen Nutzung oder zu den überbaubaren Bereichen reglementiert.</p> <p>Die finanzielle Situation des Vereins ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---	--

	<p>Es wäre auch interessant konkreter zu erfahren welches allgemeine Gut in was für einem Umfang von den Vereinen geleistet und getragen werden und eine dortige Ansiedlung und indirekte Förderung entsprechend rechtfertigt. Das therapeutische Reiten, letztlich von einer Privatperson und nicht vom Verein angeboten, scheint ja ohnehin in der alten Halle verbleiben zu wollen.</p> <p>Auch sei die Frage gestattet weshalb hier nicht alternativ z.B. ein landwirtschaftliches Gewerbegebiet ausgewiesen und entwickelt wird, bei welchem die Erschließungskosten dann entsprechend auf die Ansiedler umgelegt werden. Unabhängig ob Verein, landwirtschaftlich affines Gewerbe oder Landwirt hätte dann jeder der sich ansiedeln möchte auch anteilig die durch ihn verursachten Kosten zu übernehmen. Aber hierfür dürfte die Gesamtfläche aus o.g. Gründen ohnehin nicht ausreichend groß sein.</p>	<p>Zweck des Vereins ist die Förderung des Reit- und Fahrsports, insbesondere der Ausbildung der Jugend im Umgang mit Pferden. Der Verein ist selbstlos tätig und verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke. Da der Verein nicht nur Vereinsmitgliedern Reitmöglichkeiten anbietet, sondern auch Nichtvereinsmitgliedern die vielseitigen Reitangebote nutzen können und darüber hinaus auch Reittherapien im Bereich des Inklusionssports angeboten werden, können breite Bevölkerungsschichten von dem Neubauprojekt profitieren.</p> <p>Die Universitätsstadt Tübingen ist und bleibt auch zukünftig Eigentümerin der Flächen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage geschaffen werden. Hierzu ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Reitanlage“ die passende Festsetzung. Die Übertragung von Kosten auf die Nutzer wird vertraglich geregelt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--	--