

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Unterjesingen**

**Betreff: Bebauungsplan „Schuppegebiet Unterjesingen“
 Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften und
 Auslegungsbeschluss**

Bezug: 14/2011

Anlagen: Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 1)
 Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 2)
 Begründung in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 3)
 Umweltbericht und grünordnerischer Beitrag in der Fassung v. 13.08.2012 (Anlage 4)
 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schuppegebiet Unterjesingen“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.08.2012 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

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.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Landschaft um Unterjesingen ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Weinbergen, die hauptsächlich von Einwohnern/-innen als Freizeitbetätigung bewirtschaftet werden. Diese sogenannten „nicht privilegierten Landwirte“ dürfen planungsrechtlich nur in Einzelfällen im Außenbereich Schuppen errichten und haben deshalb oftmals Schwierigkeiten, die für die Bewirtschaftung erforderlichen Gerätschaften zu verwahren. Hinzu kommt, dass nicht privilegierte Landwirte häufig kleinere Schuppen nachfragen. Privilegierte Landwirte wie z. B. Nebenerwerbslandwirte können

planungsrechtlich im Außenbereich Schuppen errichten. Städtebaulich und landschaftsplanerisch sollen die Schuppen möglichst gebündelt und nicht verstreut in der Landschaft errichtet werden.

2. Sachstand

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

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

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein, die nachfolgend thematisch zusammengefasst unter Punkt 2.1 abgearbeitet werden. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Punkt 2.2 behandelt.

2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Zufahrtsmöglichkeit über Flst. Nr. 7136, Bepflanzung

Die Bepflanzung des Wegs Flst. Nr. 7136 werde abgelehnt, da dieser als hintere Zufahrt zum Gebäude Spielbergstraße 29 genutzt werde. Sofern die Zufahrtsmöglichkeit über das Flst. Nr. 7136 entfalle, müsse auf dem Grundstück Flst. Nr. 4391 eine Hoffläche versiegelt werden.

Angemerkt wird, dass bei der Bepflanzung des Flst. die nachbarschützenden Abstände einzuhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht im vorderen Teil des Flst. Nr. 7136 (zum landwirtschaftlichen Weg) hin die Zufahrt ins Schuppengebiet vor. Entlang der Zufahrt zum Grundstück Flst. Nr. 4391 werden keine Baumpflanzungen vorgesehen, so dass eine Zufahrt auch weiterhin möglich sein wird. Entsprechende Regelungen werden in die Pachtverträge aufgenommen.

Erschließung des Schuppengebiets

Die Erschließung des Schuppengebiets müsse im weiteren Verfahren geregelt werden. Die landwirtschaftlichen Gebäude Spielbergstraße 27+29 seien seinerzeit als privilegierte Vorhaben im Außenbereich errichtet worden. Die Erschließung dieser Gebäude mit Wasser, Abwasser und Strom erfolgte auf privater Basis. Eine Beteiligung des Eigentümers Spielbergstraße 27+29 an etwaigen Erschließungskosten werde abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Schuppengebiet wird über die Spielbergstraße und deren Verlängerung (Flurstück 7087) erschlossen. Bei dem durch das Schuppengebiet verursachten zusätzlichen Verkehr handelt es sich um landwirtschaftlichen Verkehr von ca. 5 Schuppeneinheiten. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind untergeordnet und können über die Spielbergstraße und deren Verlängerung (Flst. Nr. 7087) problemlos aufgenommen werden. Im Bereich der Einfahrt in das Schuppengebiet wird zudem zukünftig eine weitere Ausweichmöglichkeit gegeben sein.

Eine Erschließung des Schuppengebiets mit Wasser, Abwasser und Strom ist von Seiten der Stadt bzw. Stadtwerke nicht geplant.

Im Bebauungsplan wird die Zufahrt zum Schuppengebiet von der Spielbergstraße aus ab dem Flst. Nr. 4273/1 als landwirtschaftlicher Weg definiert, so dass alle landwirtschaftlichen Grundstücke durch den landwirtschaftlichen Weg erschlossen sind. Landwirtschaftliche Wege sind nach derzeitigem Recht nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Spielbergstraße ist derzeit noch nicht endgültig hergestellt, weshalb für die Spielbergstraße noch keine Erschließungsbeiträge erhoben wurden. Sobald die Spielbergstraße endgültig hergestellt wird, wird diese entsprechend den erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften abgerechnet.

Standort Schuppengebiet

Das Ziel des Bebauungsplanes, die Schuppen zu bündeln um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, werde begrüßt. Die Argumente für den Standort seien zu prüfen. Alternativstandorte wie z.B. das Gewann Kappel/Mühlwiesen sind ebenfalls zu prüfen

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits bei Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für Unterjesingen im Jahr 2004 wurden für verschiedene Standorte ein Schuppengebiet geprüft. Dabei wurden empfindliche Landschaftsteile, wie z. B. steile Hanglagen, Weinberghänge und grundwassernahe Bereiche wie die Mühlwiesen aus der Standortprüfung ausgenommen. Die nun vorgesehene Lage am Rande des ausgehenden Enzbachtales ist aus Sicht der Verwaltung eine landschaftsverträgliche Variante. Die Zuordnung des Gebiets zu den Streuobstwiesen („Gütle“) nördlich der B 28 ist günstig, da die Schuppen im Schuppengebiet u. a. den nicht privilegierten Landwirten zum Unterstellen ihrer Geräte (auch für die Landschaftspflege) dienen soll.

Aufgrund der Anregung wurde der Standort in den Mühlwiesen nochmal geprüft und im Ortschaftsrat am 08.02.2012 beraten. In Übereinstimmung mit dem Ortschaftsrat Unterjesingen hält die Verwaltung am Standort im Enzbach fest. Gründe hierfür sind die gute Zuordnung zum betroffenen Landschaftsraum nördlich von Unterjesingen, die gegebene Verfügbarkeit der Grundstücke dort und das schon weit fortgeschrittene Verfahren.

Flächennutzungsplanänderung

Bedenken werden gegen eine weitere Flächennutzungsplanänderung vorgebracht, da u. a. grundlegende naturschutzrechtliche Belange bisher nicht aufgenommen wurden und der Flächennutzungsplan eine „veraltete“ Grundlage darstelle.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche geändert. Das Parallelverfahren wurde bereits eingeleitet, der abschließende Planungsbeschluss wurde am 26.04.2012 gefasst. Die Änderung ist dem Regierungspräsidium Tübingen noch zur Genehmigung vorzulegen. Im Flächennutzungsplanverfahren wurden auch die naturschutzrechtlichen Belange geprüft und behandelt.

Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme der geschützten Natura 2000 Gebiete, da bislang nur überschlägige Betrachtungen möglicher Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete erfolgten. Aktualisierende Untersuchungen seien erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die FFH Anhangsart Bromus grossus bei Pfäffingen und östlich des Plangebiets im Himbachtal befindet. Gegebenenfalls existiert diese auch im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

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.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Absatz 1 berührt werden. Zusätzlich wurde ein eventuelles Vorkommen von Bromus grossus (Dicke Trespe) untersucht mit dem Ergebnis, dass weder im Planungsgebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Ackerflächen Bromus grossus festgestellt wurde. Weitere besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Verlust des bisherigen offenen landschaftlichen Charakters

Der bislang offene landschaftliche Charakter eines Talzugs im Landschaftsschutzgebiet würde durch den vorgesehenen Bebauungsblock und die massive Eingrünung verändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Schuppenanlage lehnt sich an den östlichen Talrand an. Das Enzbachtal wird dadurch zwar etwas eingeeengt, sein offener Charakter wird aber soweit wie möglich bewahrt. Die bereits bestehende Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden stellt in dieser Hinsicht außerdem bereits eine Vorbelastung dar. Die Eingrünung durch Obstbäume nach Norden wird nicht massiv in Erscheinung treten. Mit der Aufweitung des Enzbaches an der Westseite des Gebiets ist die Pflanzung von drei Laubbäumen und somit eine eher lockere Eingrünung vorgesehen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden auf diese Weise auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Kaltluftabflussbahn

Die vorgesehene Bebauung würde die vorhandene Kaltluftabflussbahn einengen. Wenn dann zusätzlich noch die Baugebiete Enzbach und Rebstöckle entwickelt werden wäre die Kaltluftfunktion nicht mehr gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unterjesingen erhält seine Kalt- und Frischluftzufuhr mit der Hauptwindrichtung von Westen her, aber vor allem durch die Kaltluftabflüsse von den nördlich an die Siedlung angrenzenden Hängen und durch den nächtlichen lokalen Luftaustausch mit den umgebenden offenen Flächen.

Das Schuppengebiet wird aufgrund seiner von der Siedlung abgerückten Lage und wegen seiner geringen Größe lediglich als gering bedeutsam für das Schutzgut Luft/Klima eingeschätzt. Entsprechend werden die Auswirkungen durch eine Bebauung am Talrand als nicht erheblich beurteilt.

Aufwertung des Enzbachs als Ausgleichsmaßnahme

Die Aufwertung des Enzbachs mit einem 10 m breiten Gewässerrandstreifen wurde bereits für den Landschaftsplan 1997 als Maßnahme herangezogen. Als Ausgleich für das Schuppengebiet sollte daher eine andere Maßnahme in Betracht gezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Renaturierung des Enzbaches ist bislang noch nicht erfolgt und auch für kein anderes Eingriffsvorhaben als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Gegen einen Ausgleich durch die Verbesserung des Gewässers ist daher aus Sicht der Verwaltung nichts einzuwenden.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (15.02.2011)

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt Hinweise zur Geotechnik:

Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten und verkarsteten Ton- und Tonmergelsteinen des Gipskeupers (Grabfeld-Formation). In der Nachbarschaft des Plangebiets sind mehrere Gipsvorkommen verzeichnet. Möglicherweise kommen auch im Untergrund des Plangebiets 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 Untergrunds 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.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat ein Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Böden keine bzw. nur sehr geringe Wassermengen versickern können. Da ein direktes Einleiten in den Enzbach problematisch ist, wurde ein Niederschlagswasserkonzept für das Schuppengebiet erarbeitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen soll oberirdisch in die angrenzenden privaten Grünflächen 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.

Die Hinweise zur Geotechnik wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (24.02.2011)

Die Denkmalpflege bittet, folgenden Passus als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium 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. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wurde aufgenommen.

Regionalverband Neckar – Alb (15.02.2011)

Wie bereits im Rahmenplanverfahren mitgeteilt, tangiert das geplante Schuppengebiet einen Regionalen Grünzug. Die regionalplanerischen Bedenken werden aufgrund der ortsnahen Lage zurückgestellt.

Hintergrund sind die aus regionalplanerischer Sicht definierten Standortvorgaben: Anschluss an die bestehende Bebauung oder in Ortsnähe, Lage außerhalb von regionalen Grünzügen oder Grünzäsuren und/oder schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege, vorhandene Erschließung. Falls kein Standort in Ortsnähe gefunden werden kann, sollte das Vorhaben im Anschluss an bereits bestehende Schuppen oder bauliche Vorbelastungen im Außenbereich vorgesehen werden. Der Regionalverband sollte bei der Standortsuche einbezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt die Zurückstellung der regionalplanerischen Bedenken zur Kenntnis. Wesentliche Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Schuppengebietes ist, dass die Bedenken gegenüber dem Eingreifen in einen regionalen Grünzug zurückgestellt werden können. Aus diesem Grund wurden schon bei Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans Abstimmungsgespräche mit dem Regionalverband geführt und Alternativen diskutiert.

Regierungspräsidium Tübingen (23.02.2011)

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass die beiden nördlichen Grundstücke im regionalen Grünzug (Vorranggebiet) und das südliche Grundstück im Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge liegen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich die beiden nördlichen Grundstücke innerhalb des Vogelschutzgebiets befinden, das außerdem westlich und östlich an das Plangebiet angrenzt. Eingriffe ins Vogelschutzgebiet dürfen nur bei hinreichender Beachtung des Verschlechterungsverbots erfolgen, dies ist entsprechend darzulegen. Das Plangebiet grenzt außerdem an das FFH Gebiet an. Die Natura 2000 Problematik ist im weiteren Verfahren abzuhandeln. Eine Verträglichkeitsvorprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind zwingend.

Teilbereiche des Plangebiets liegen außerdem im Landschaftsschutzgebiet. Die Nutzung als Schuppengebiet ist mit den Schutzziele der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Lage im Regionalen Grünzug wird auf die Stellungnahme des Regionalverbands verwiesen. Die Bedenken hinsichtlich der Lage im Regionalen Grünzug werden seitens des Regionalverbands zurückgestellt.

Bezüglich der Lage im FFH und Vogelschutzgebiet wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.1 „Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten“ verwiesen. Die Natura 2000-Vorprüfung 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.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Absatz 1 berührt werden. Zusätzlich wurde ein eventuelles Vorkommen von *Bromus grossus* (Dicke Trespe) untersucht mit dem Ergebnis, dass weder im Planungsgebiet noch in den unmittelbar angrenzenden Ackerflächen *Bromus grossus* festgestellt wurde. Weitere besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Die Verwaltung hat bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets „Schönbuch“ gestellt. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet.

Landratsamt Tübingen (14.03.2011)

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Flst. Nr. 4395 und 4396 ff) im Landschaftsschutzgebiet Schönbuch sowie in der Kulisse SPA 7420-401 liegen. Sofern das Schuppengebiet in landschaftsgerechter Bauweise (sägeraue Holzverschalung, gedeckte Farben) erstellt und wirkungsvoll mit heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt wird, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets ausgeschlossen werden. Ein großflächiger Eingriff durch einen Bebauungsplan in ein Landschaftsschutzgebiet kann nicht im Wege einer Befreiung zugelassen werden. Es ist deshalb eine Teilaufhebung des LSG erforderlich. Im Umweltbericht fehlt diese Möglichkeit.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet an das FFH Gebiet „Schönbuch“. Nach überschlägiger Betrachtung kann eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl des Vogelschutzgebiets als auch des FFH Gebiets durch die Errichtung und den Betrieb des Schuppengebiets ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets „Schönbuch“ gestellt. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet. Die geforderte landschaftsgerechte Bauweise sowie die entsprechende Eingrünung wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschriften, die parallel zum Bebauungsplan erlassen werden, festgesetzt. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Die überschlägige Einschätzung des Landratsamts bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets und FFH Gebiets wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung hat ergänzend eine Verträglichkeitsvorprüfung beauftragt – die Einschätzung des Landratsamts wird darin bestätigt.

2.3 Wesentliche planerische Konkretisierungen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergaben sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss folgende wesentlichen Konkretisierungen für das Schuppengebiet:

- Der Geltungsbereich des Schuppengebiets wurde um den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 7087 bis zur Spielbergstraße erweitert. Durch den Bebauungsplan wird dieser Weg als landwirtschaftlicher Weg gewidmet.
- Die zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planvarianten (vgl. Vorlage 14/2011) wurden im weiteren Verfahren geprüft. Konkretisiert wurde Variante c), bei der die Schuppen um einen Hof angeordnet sind und die Erschließung über den Weg Flst. Nr. 7136 erfolgt. Die Erschließung des bestehenden Schuppens Spielbergstraße 29 ist damit auch weiterhin über den Weg 7136 möglich. Diese Planung berücksichtigt außerdem die sensible Lage am Ortsrand am besten, indem sie die Schuppen in das Gelände einbettet. Gleichzeitig hat diese Variante eine eher geringe Flächenversiegelung durch die gemeinsame Hoferschließung.
- Der Ortschaftsrat hatte in der Sitzung am 12.01.2011 angeregt, die Möglichkeit der Erschließung von Westen her über den Enzbach zu prüfen. Die Verwaltung hat diese Möglichkeit geprüft und dem Ortschaftsrat in der Sitzung am 09.05.2012 zur Diskussion gestellt. Aus Kostengründen und um die Aufweitung des Enzbachs zu ermöglichen hat der Ortschaftsrat von dieser Variante Abstand genommen.
- Eine öffentliche Erschließung mit Wasser und Abwasser ist für das Schuppengebiet nicht vorgesehen. Zum einen ist hier mit hohen Kosten zu rechnen und zum anderen würde dies einer Schuppennutzung entgegenstehen. Anders als zunächst vorgesehen soll ein privater

Anschluss an das Stromnetz zulässig sein, um die Einspeisung von Strom aus Photovoltaik-
anlagen und z. B. die Beleuchtung des Schuppeninneren zu ermöglichen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

Die Grundstücke sollen mit langfristigen Pachtverträgen vergeben werden. Die Kosten für Erschlie-
ßung, Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen vertraglich auf die zukünftigen Schuppeneigner
umgelegt werden. Alternativ ist auch die Herstellung der Erschließung und der Ausgleichsflächen
durch einen zu gründenden Verein nach den Vorgaben der Universitätsstadt Tübingen möglich.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 2)

Begründung in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 3)

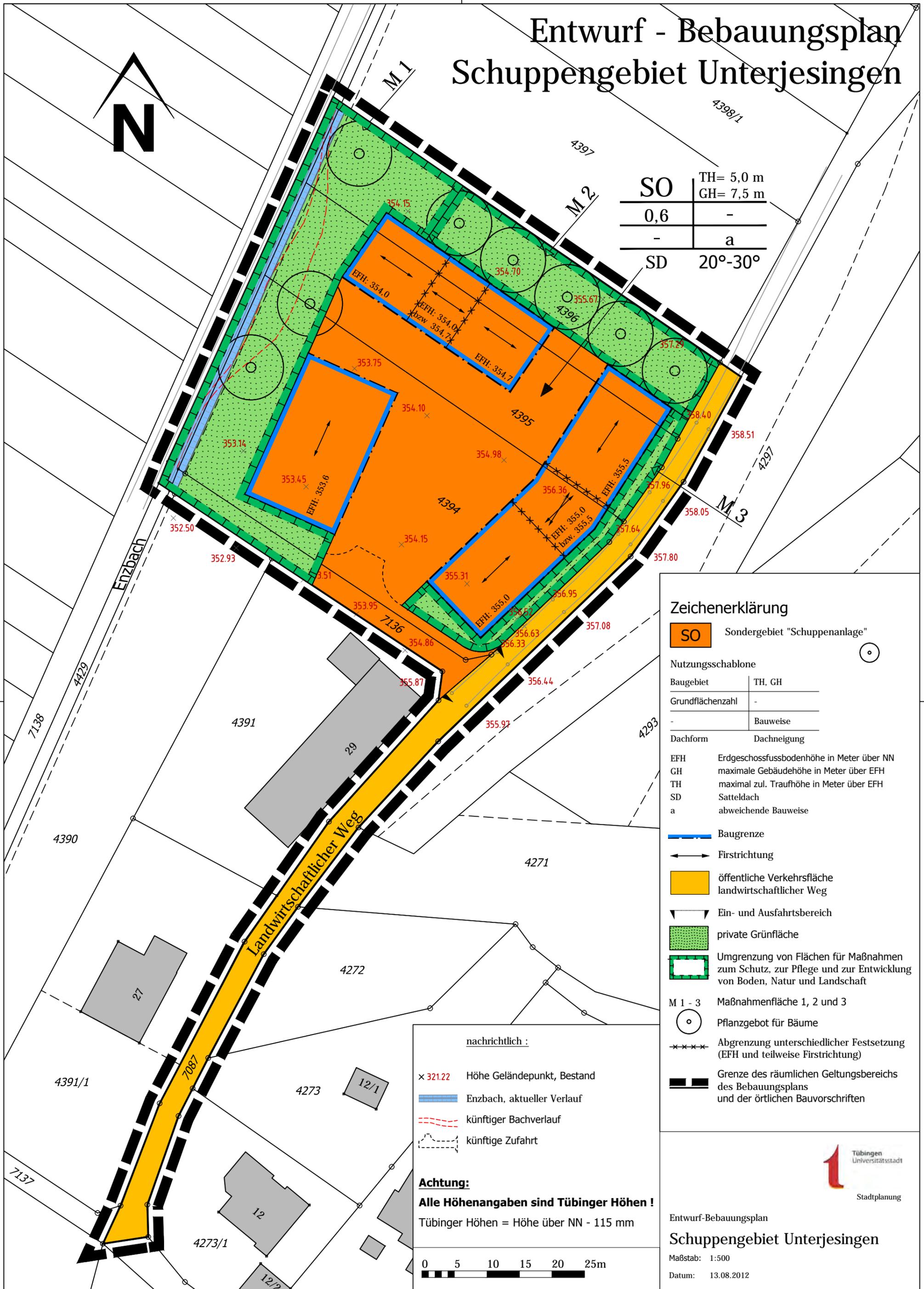
Umweltbericht und grünordnerischer Beitrag in der Fassung vom 13.08.2012 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Entwurf - Bebauungsplan Schuppengebiet Unterjesingen



SO	TH= 5,0 m GH= 7,5 m
0,6	-
-	a
SD	20°-30°



Zeichenerklärung

SO Sondergebiet "Schuppenanlage"

Nutzungsschablone

Baugebiet	TH, GH
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachform	Dachneigung

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NN
 GH maximale Gebäudehöhe in Meter über EFH
 TH maximal zul. Traufhöhe in Meter über EFH
 SD Satteldach
 a abweichende Bauweise

- Baugrenze
- Firstrichtung
- öffentliche Verkehrsfläche
landwirtschaftlicher Weg
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
- M 1 - 3 Maßnahmenfläche 1, 2 und 3
- Pflanzgebot für Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
(EFH und teilweise Firstrichtung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften

nachrichtlich :

- × 321.22 Höhe Geländepunkt, Bestand
- Enzbach, aktueller Verlauf
- künftiger Bachverlauf
- künftige Zufahrt

Achtung:

Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen !
 Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm



Entwurf-Bebauungsplan

Schuppengebiet Unterjesingen

Maßstab: 1:500

Datum: 13.08.2012

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“
in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet „Schuppenanlage“ ausgewiesen. Im Sondergebiet „Schuppenanlage“ sind:

zulässig:

- Schuppen für Nebenerwerbslandwirte und nicht privilegierte Landwirte zur Unterbringung von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel.

unzulässig:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tiere dienen
- Anlagen zum Betanken von Fahrzeugen
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH max) in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN (Tübinger Höhen, s. Hinweise). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf um 20 cm über- oder unterschritten werden.
- (3) Unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe sind Geschosse unzulässig.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist der Dachfirst. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- (5) Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Zufahrten, Hofflächen) kann die GRZ 1,0 betragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen maximal 21 m lang sein dürfen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Zufahrten und Hofflächen zulässig.
- (3) Außerhalb von Schuppen sind Lagerungen von sonstigen Materialien (z. B. Holz) sowie das Abstellen von jeglichen Geräten, insbesondere Maschinen, Fahrzeugen u. ä. nicht zulässig.

5. Zufahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Zufahrtsbereich ist maßgebend. Zufahrten außerhalb des Bereichs sind unzulässig.

6. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Das auf den Dachflächen und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Flächen M1 bis M3 einzuleiten, in Mulden zurückzuhalten und verzögert in den Enzbach einzuleiten. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch in Zisternen zurückgehalten und in den Enzbach eingeleitet werden.
- (2) Es sind folgende Rückhaltevolumen herzustellen:
 - Pro 100 m² unbegrünter Dach- oder versiegelter Zufahrtsfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 4,5 m³ herzustellen.
 - Für begrünte Dachflächen mit einem Gesamtaufbau von mindestens 10 cm ist pro 100 m² Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 1,25 m³ herzustellen.
 - Für Schotterflächen, Schotterrasen oder sonstige wassergebundene Decken ist pro 100 m² Fläche ein Rückhaltevolumen von 3 m³ herzustellen.
- (3) Die Mulden sind mit einer Tiefe von mindestens 50 cm auszubilden, die Böschungsneigung sollte nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden.
- (4) Die Zuleitung des Niederschlagswassers zu den Mulden muss oberirdisch erfolgen. Auf der Sondergebietsfläche (orangene Fläche) kann die Zuleitung auch überfahrbar sein. Das Gefälle sollte mindestens 0,5% betragen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- (1) In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit M1 und M3 gekennzeichneten Flächen sind Versickerungsmulden in der erforderlichen Größe (s. Nr. 6) anzulegen.
- (2) Die mit M1, M2 und M3 gekennzeichneten Flächen sind einschließlich ihrer Mulden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger). Es dürfen nur standortgerechte und heimische Gehölze verwendet werden. Koniferen sind ausgeschlossen.
- (3) In der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Aufweitung des Enzbaches zur Verbesserung der Gewässerstruktur durchzuführen. Es sind außerdem drei gebietsheimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm bzw. 250-300 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume ist in Abstimmung mit der Ausführungsplanung für die Gewässerentwicklung festzulegen. Es werden folgende Arten empfohlen: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Fahlweide (*Salix rubens*).

- (4) In der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen 5 Hochstamm-Obstbäume je mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Zufahrten und Hofflächen sind als Schotterfläche, Schotterrassen oder mit sonstigen wassergebundenen Decken herzustellen sofern dies topografisch möglich ist.
- (6) Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie z. B. Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- (7) Zuordnungsfestsetzung:
Die Maßnahmen M1, M2 und M3 werden zu gleichen Teilen auf die Grundstücke im Sondergebiet nach Maßgabe des § 4 der Kostenerstattungssatzung der Universitätsstadt Tübingen vom 07. Dezember 2008 zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Gestaltung von aneinander gebauten Schuppen

Aneinander gebaute Schuppen sind hinsichtlich der Höhe, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) und Gebäudeflucht einheitlich zu erstellen.

2. Dachgestaltung

- (1) Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform, Dachneigung (20-30°) und Firstrichtung.
- (2) Der Dachüberstand darf hofseitig max. 1 m, im Übrigen max. 30 cm betragen.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachfenster sind unzulässig.
- (4) Zur Dacheindeckung sind nur rotbraune bis braune Farben zu verwenden. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

3. Photovoltaikanlagen

- (1) Photovoltaikanlagen sind nur auf dem Dach und parallel zur Dachfläche und zum First zulässig.
- (2) Photovoltaikanlagen sind zusammenhängend und ohne farblich abgesetzten Rahmen anzubringen.

4. Fassadengestaltung

Fassaden einschließlich Tore müssen in sägerauher, senkrechter Holzschalung, natur oder braun, vorgehen werden.

5. Fenster

Zur Belichtung des Innenraums sind nur Belichtungsöffnungen zulässig. Belichtungsöffnungen sind 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.

6. Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind unzulässig.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium 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. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

2. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm

3. Geotechnik

Auffüllungen, quartäre Sedimente und Verwitterungsböden können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein.

Sulfat- und Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können bei Vorkommen dieser Gesteine nicht ausgeschlossen werden.

Grund- und Schichtwässer in sulfathaltigen Gesteinen können betonangreifend sein. Es ist zu prüfen, ob bauwerksrelevante Grundwasserflurabstände vorliegen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser beabsichtigt und wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Bei Anlage von tiefen und/oder breiten Hanganschnitten bzw. Baugruben sowie bei Terrassenanschlüßungen besteht insbesondere bei Wasserzutritten Rutschgefahr.

Die tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen oberflächennah zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen ist zu achten.

4. Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten gem. §202 BauGB getrennt auszubauen, zu sichern, fachgerecht zu lagern und möglichst weitgehend wieder einzubauen. Die Vorgaben der DIN 18915 sind zu beachten.

Tübingen, den 13.08.2012

Begründung

zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“
in Tübingen, Stadtteil Unterjesingen

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.

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.

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 Verwaltung auch die landschaftsverträglichste Variante dar. Dort ist bereits eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und einem landwirtschaftlichen Schuppen vorhanden. Alternativ wurde im Dezember 2011 erneut die mögliche Standortvariante Mühlwiesen geprüft, weil dort bereits einige landwirtschaftliche Schuppen stehen und somit eine Vorbelastung festzustellen ist. In Übereinstimmung mit dem Ortschaftsrat Unterjesingen hält die Verwaltung jedoch am Standort im Enzbach

fest. Gründe hierfür sind die gute Zuordnung zum betroffenen Landschaftsraum nördlich von Unterjesingen, die gegebene Verfügbarkeit der Grundstücke dort und das schon weit fortgeschrittene Verfahren.

4. Schutzgebiete/Vorgaben aus dem Regionalplan

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 Vogelschutzgebietes „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 Landschaftsschutzgebietes „Schönbuch“. Die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes „Schönbuch“ für den Bereich des Schuppengebietes wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Das Verfahren zur Aufhebung wurde am 13.08.2012 eingeleitet und wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Unterjesingen“ abgeschlossen sein.

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.

Das geplante Schuppengebiet tangiert einen Regionalen Grünzug. Der Standort des Plangebiets wurde bereits bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans mit dem Regionalverband abgestimmt. Die regionalplanerischen Vorgaben werden vom Regionalverband aufgrund der Lage im Anschluss an bereits bestehende Schuppen bzw. bauliche Vorbelastungen im Außenbereich zurückgezogen.

5. 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 zu Genehmigung vorzulegen.

6. 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.

7. Planinhalt

7.1 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 einerseits 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 6. 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 Schuppegebiet 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 Oberflächenentwässerung 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 insgesamten 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 Bauungsplan 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

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 eingehalten.

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

Die Maßnahmen M 1- M 3 dienen der landschaftsgerechten Einbindung des Schuppengebiets. 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 herzustellen. 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. 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.

7.2 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) 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 Photovoltaikanlagen 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.

8. 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 soll zulässig sein, 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.

9. 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.

10. 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 Enzbachtals.

Zu den Schutzgebieten und den Darstellungen des Regionalplanes: s. Nr. 4 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 *Bromus grossus* (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 Baufenster, 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. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Dezember 2011 eine erneute Prüfung der möglichen Standortvariante Mühlwiesen angeregt, weil dort bereits einige landwirtschaftliche Schuppen stehen und somit eine Vorbelastung festzustellen ist. Aufgrund der guten Zuordnung des Standorts im unteren Enzbachtal zum betroffenen Landschaftsraum nördlich von Unterjesingen sowie wegen der gegebenen Grundstücksverfügbarkeit wird dennoch am Standort am Enzbach 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 13.08.2012

**Umweltbericht und
grünordnerischer Beitrag**

zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“
13.08.2012



Tübingen
Universitätsstadt

INHALT

I.	Einleitung	1
1.	Wichtigste Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	1
2.	Gesetzliche und planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	2
II.	Auswirkungen auf Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000	5
III.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	5
0.	Gebietsbeschreibung	5
1.	Mensch und Gesundheit.....	6
2.	Boden	6
3.	Wasser.....	7
4.	Klima/Luft	8
5.	Pflanzen und Tiere, Artenschutz	9
6.	Biologische Vielfalt	10
7.	Landschaftsbild	10
8.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	11
9.	Wechselwirkungen	11
IV.	Zusammenfassung der grünordnerischen Zielsetzung und Maßnahmen.....	11
V.	Eingriffsregelung.....	13
VI.	Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	18
VII.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	18
VIII.	Alternativen, Nullvariante.....	18
IX.	Weitere Angaben zur Umweltprüfung.....	19
1.	Monitoring.....	19
2.	Angewandte Methoden und Schwierigkeiten	19
X.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
XI.	Quellen, vorliegende Gutachten.....	22

ANLAGE:

Plan 1: Nutzungs- und Strukturkartierung

Plan 2: Regenwasserrückhaltung, Gewässerentwicklung, Eingrünung

Umweltbericht und grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Unterjesingen“

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes entsteht die Verpflichtung, eine Umweltprüfung durchzuführen und die Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen. Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anlage zum BauGB). Der vorliegende Beitrag umfasst darüber hinaus den grünordnerischen Beitrag zum Bebauungsplan, mit der Dokumentation der Bestandsaufnahme, den grünordnerischen Zielsetzungen und Maßnahmen.

I. Einleitung

1. Wichtigste Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes

Die Landschaft um Unterjesingen ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Weinbergen, die hauptsächlich von Einwohnern/-innen als Freizeitbetätigung bewirtschaftet werden. Diese sogenannten „nicht privilegierten Landwirte“ dürfen planungsrechtlich nur in Einzelfällen im Außenbereich Schuppen errichten und haben deshalb oftmals Schwierigkeiten, die für die Bewirtschaftung erforderlichen Gerätschaften zu verwahren. Hinzu kommt, dass nicht privilegierte Landwirte häufig kleinere Schuppen nachfragen. Privilegierte Landwirte wie z. B. Nebenerwerbslandwirte können planungsrechtlich im Außenbereich Schuppen errichten. Durch die Ausweisung eines Schuppengebiets soll dieser Personenkreis die Möglichkeit erhalten, gemeinschaftlich Schuppen zur Unterbringung ihrer landwirtschaftlichen Geräte zu errichten. Gleichzeitig sollen die Schuppen geordnet und gebündelt sowie landschaftsverträglich gestaltet und eingebunden werden. Der Bebauungsplan begrenzt daher den Nutzerkreis auf Nebenerwerbslandwirte und nicht privilegierte Landwirte und schränkt die Nutzung des Schuppengebiets ausdrücklich auf die Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen sowie Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel ein.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur maximalen Höhe und Länge der Schuppen gewährleisten eine landschaftsverträgliche Umsetzung des Schuppengebiets und die Minimierung des Eingriffs. Die maximal überbaubare Grundfläche wird auf 0,6 der Sondergebietsfläche begrenzt, Bauflächen umgrenzen die bebaubaren Flächen. Die Hof- und Zufahrtsflächen sind ebenfalls auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen. Hierfür wird die GRZ auf 1,0 erweitert. Dies wird zum Einen damit begründet, dass diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind. Außerdem werden große Flächen rund um das Sondergebiet als Maßnahmenflächen ausgewiesen, um das Gebiet optimal einzugrünen und die Eingriffe durch das Sondergebiet auszugleichen. Diese Flächen sind von der insgesamten Grundstücksgröße abzuziehen und können für die Berechnung der GRZ nicht angerechnet werden. Sie dienen aber der Baufläche als Ausgleichsmaßnahme.

Zufahrt, Hoffläche

Um Zufahrten zu bündeln und die Eingrünungsmaßnahmen rund um das Schuppengebiet zu ermöglichen, sind die Schuppen von einem Erschließungshof aus zuzufahren, andere Zufahrten sind nicht möglich. Der Hof selbst ist wasserdurchlässig herzustellen, lediglich die Zufahrt muss aufgrund des Gefälles voraussichtlich asphaltiert werden.

Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, Eingrünung und Regenwasserrückhaltung

Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt (Flächen M1-M3). Diese nehmen die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe (s. Eingriffsbilanzierung Kap. V) auf: Aufweitung des Enzbaches zur Verbesserung der Gewässerstruktur, Rückhaltung des Niederschlagswassers in Mulden, Pflanzung von Bäumen und Herstellung extensiver Grünland- und Hochstaudenflächen. Festsetzungen zur Gehölzverwendung gewährleisten die ausschließliche Verwendung standortgerechter und heimischer Arten. Das erforderliche Rückhaltevolumen für das anfallende Regenwasser wurde auf ca. 100 m³ bestimmt und auf dieser Basis auf die Dach- und Hofflächen aufgeteilt.

Gestaltung der Schuppen

Zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung des Schuppengebiets in die Umgebung werden gestalterische Vorgaben zur Dachneigung, zur farblichen Gestaltung der Dächer in rotbraunen bis braunen Tönen sowie zur Gestaltung der Außenhaut der Schuppen aus sägerauem Holz definiert.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen und den Ausschluss von Untergeschossen wird gewährleistet, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden möglichst minimiert und gleichzeitig die Schuppen topografisch ins Gelände eingebunden werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Planbereich hat eine Größe von 0,49 ha. Auf ca. 1.300 m² können Schuppen errichtet werden. Die Hoffläche ist ca. 1200 m² groß, davon wasserdurchlässig befestigt ca. 1040 m². Die Ausgleichsflächen M1-M3 umfassen ca. 1.740 m². Der landwirtschaftliche Weg mit ca. 650 m² wird nicht verändert.

2. Gesetzliche und planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1 Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Vorgabe	Berücksichtigung
Fläche für Landwirtschaft	Berücksichtigung: Änderung im Parallelverfahren in Sondergebiet Schuppengebiet, Planungsbeschluss am 26.04.2012

2.2 Regionalplan 1993 / Regionalplanentwurf 2010

Vorgabe	Berücksichtigung
<u>Regionaler Grünzug</u> Aussage Regionalplan/ <i>Regionalplanentwurf</i> : Lage im regionalen Grünzug (Z 3.1)/ <i>Lage der beiden nördlichen Flurstücke im regionalen Grünzug (Vorranggebiet), das südliche Flurstück liegt im Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge</i>	Stellungnahme des Regionalverbandes zum Aufstellungsbeschluss, vom 15.02.2011: Aus regionalplanerischer Sicht können aufgrund der ortsnahen Lage, die Bedenken zurückgestellt werden.

<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p>Aussage Regionalplan/<i>Regionalplanentwurf</i>: Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) (Z G 3.2.1) / <i>Lage der beiden nördlichen Flurstücke im Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet)</i></p>	<p>Mit dieser Flächenwidmung übernimmt der Regionalplan die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und als Vogelschutzgebiet.</p> <p>Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt mit 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 artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Absatz 1 berührt werden. Zusätzlich wurde ein eventuelles Vorkommen von <i>Bromus grossus</i> (Dicke Trespe) untersucht mit negativem Ergebnis.</p> <p>Die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes wurde beim Landratsamt am 29.02.2012 beantragt und am 13.08.2012 eingeleitet.</p>
<p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Aussage Regionalplan: Vorrangflur I und II</p>	<p>Die Ausweisung des Schuppengebiets ermöglicht insbesondere nicht privilegierten Landwirten die Unterbringung ihrer Gerätschaften und dient der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.</p>
<p><u>Erholung</u></p> <p>Aussage Regionalplan/<i>Regionalplanentwurf</i>: regional bedeutsamer Erholungsbereich (Z 3.2.4.1.) / <i>Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet)</i></p>	<p>Durch das Schuppengebiet bleibt der Zugang in die Erholungslandschaft unberührt. Durch Pflanzungen auf der West- und Nordseite des Gebiets wird eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht. Die hofartige Anordnung der Baukörper erzeugt eine dörfliche Anmutung. Zum östlich vorbeiführenden Weg verbleibt ein angemessener Abstand.</p>

2.3 Schutzgebiete

Vorgabe	Berücksichtigung
Natura 2000: s. u., Nr. II	
Geplantes NSGs „Schönbuch Südhang“ östlich angrenzend - deckungsgleich mit der Abgrenzung des FFH-Gebietes.	Das geplante NSG liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird auch durch den Betrieb eines Schuppengebietes nicht beeinträchtigt.

Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“	Die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes wurde beim Landratsamt mit Schreiben vom 29.02.2012 beantragt und am 13.08.2012 eingeleitet Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur landschaftsgerechten Gestaltung und Einbindung des Schuppengebiets getroffen.
Feldhecken (bes. geschützte Biotope nach §32 NatSchG) östlich angrenzend, nicht im Gebiet	Die Feldhecken werden durch die Planungen nicht tangiert.

2.4 Landschaftsplan 1997 NBV Reutlingen-Tübingen

Vorgabe	Berücksichtigung
<p>Ökologisches Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung landschaftsgerechter Ortsränder (Ortslage von Unterjesingen) • Entwicklung naturnaher Gewässerabschnitte und Anlage eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens. 	Berücksichtigung durch Aufwertung am Enzbach und landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung des Schuppengebietes.

2.5 weitere Planungsvorgaben

Vorgabe	Berücksichtigung
<p><u>Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen</u></p> <p>Bereits im städtebaulichen Rahmenplan Unterjesingen von 2004 wurden neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung auch die Erweiterungspotentiale nach Außen untersucht. Dabei wurden empfindliche Landschaftsteile aus der Überplanung ausgenommen, wie steile Hanglagen und Weinberghänge und grundwassernahe Bereich wie z. B. in den Mühlwiesen.</p> <p>Neben der Standortbeurteilung müssen die Planungen auf ihr Vermeidungspotential untersucht und optimiert werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen, die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsbemühungen verbleiben, müssen kompensiert werden. Dabei soll die Kompensation soweit wie möglich im Planungsgebiet erfolgen. Hierzu sind in erster Linie die Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung und die Durchgrünung der Baugebiete zu nennen. Insbesondere die negativen Aus-</p>	<p>Mit der vorliegenden Variante mit Hoferschließung wurde die landschaftsverträglichste Planungsvariante gewählt.</p> <p>zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen, s. Kap. IV und V, Kompensation im Planungsgebiet:</p> <p>Eingrünung, Regenwasserrückhaltung von den Dachflächen und verzögerte Einleitung in den Enzbach, Vorgaben zu Höhe und Gestaltung der Schuppen und Dachneigung.</p> <p>Kompensation: Aufweitung Enzbach, Pflanzungen</p>

<p>wirkungen auf Klima/Luft und Landschaftsbild sollen im Gebiet selbst ausgeglichen werden.</p> <p>Wesentliche Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes auch im Hinblick auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renaturierung des Enzbaches insbesondere in seinem unteren Abschnitt • Aufwertung ausgeräumter Ackerflächen südlich und östlich des Ortes durch Neuschaffung von Saum- und Ausgleichsbiotopen • Erstpflge verbuschter Flächen an den Schönbuchhängen. 	<p>an Nord- und Westseite des Gebiets</p> <p>Aufweitung Enzbach</p> <p>keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</p>
<p><u>Sonstige Fachpläne</u></p>	
<p>Es liegen keine Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor.</p> <p>Gewässerentwicklungsplan Ammer, Grabenkonzept und Landschaftsentwicklung Ammertal</p> <p>Bebauungsplan Roseck (in der Aufstellung), mit Zufahrt</p>	<p>-</p> <p>nicht betroffen</p> <p>Durch evt. vermehrten Zufahrtsverkehr zum Roseck wird die fußläufige/Radweg-Verbindung entlang des Planungsgebietes wichtiger. Berücksichtigung bei der landschaftlichen Einbindung des Gebiets.</p>

II. Auswirkungen auf Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000

Die beiden nördlichen Flurstücke 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. Als Grundlage für die Vorprüfungen wurde am 20.03.2012 eine Übersichtsbegehung des Geltungsbereichs sowie daran angrenzender Flächen 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 (KRAMER 2012).

III. Beschreibung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel wird der aktuelle Umweltzustand beschrieben, prognostiziert, welche Auswirkungen die Planungen auf die Umwelt haben werden und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation von nachteiligen Auswirkungen dargelegt.

0. Gebietsbeschreibung

Das zukünftige landwirtschaftliche Schuppengebiet liegt am Fuß des Spielbergs im Enzbachtal, westlich von Unterjesingen. Das Enzbachtal läuft in diesem Bereich flach zum Ammertal hin aus und ist

durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weiter nördlich im oberen Tal und an den westlich und östlich ansteigenden Hängen dominieren Wiesen und Obstwiesen, untergeordnet wird auch Weinbau betrieben.



Blick nach Südosten mit Spielberg im Hintergrund

Das Gebiet selbst liegt am östlichen Rand des Enzbachtals am Fuß des Spielbergs. Die Flächen fallen zum Enzbach hin ab und sind als Acker bzw. Grünland(-einsaat) genutzt, vgl. Plan 1 in der Anlage zu diesem Umweltbericht. Die Ackerfläche im Untersuchungsgebiet wies im Sommer 2011 Ackerunkräuter auf und war im Vergleich zu sonstigen Äckern eher als artenreich einzustufen (ENGELHARDT 2011).

Östlich steigt die steile Böschung zum Spielberg an, nach Westen ist das Planungsgebiet durch den grabenartig eingeschnittenen Enzbach abgegrenzt. Die westlich und östlich vorbeiführenden landwirtschaftlichen Wege verbinden das Ammertal und Unterjesingen mit der Landschaft der Schönbuchsüd- hänge und des Schönbuchs. Ein weiterer Weg, der weiter westlich liegt, dient als Zufahrt zu Schloss Roseck. Auf der Fläche, die sich direkt südlich an das Planungsgebiet anschließt, sind bereits ein landwirtschaftlicher Schuppen und ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude vorhanden.

1. Mensch und Gesundheit

Lärm

Das Schuppengebiet liegt ca. 100 m vom letzten Wohnhaus an der Spielbergstraße entfernt. Das Gebiet wird über die verlängerte Spielbergstraße angefahren, außerdem über die landwirtschaftlichen Wege Flurstücke Nr. 7137 und 7138. Das aktuelle Verkehrsaufkommen geht vor allem auf landwirtschaftliche Fahrten in das Enzbachtal und die landwirtschaftlichen Flächen dort zurück.

Der Betrieb der Schuppen am westlichen Ortsrand von Unterjesingen wird aufgrund der geringen Größe des Schuppengebiets (ca. 5 Schuppen) nur eine geringe Zunahme des Verkehrs verursachen. Dieser zusätzliche Verkehr kann sich auf die unterschiedlichen Zufahrtsmöglichkeiten verteilen, so dass keine relevante Mehrbelastung der Wohnbebauung in Unterjesingen zu erwarten ist.

In der Phase der Erschließung des Gebiets und während des Baus der Schuppen ist mit vermehrtem Lärm durch Zu-/Abfahrtsverkehr sowie durch die eigentliche Bautätigkeit zu rechnen. Dieser ist zeitlich begrenzt und betrifft die besonders schutzbedürftigen Ruhezeiten nicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Sonstige Einwirkungen

Weitere Faktoren der Umwelt, die sich auf den Menschen, seine Gesundheit oder auf die Bevölkerung insgesamt auswirken könnten (z. B. Lichtemissionen, Erschütterung, Strahlung, Gerüche), werden als nicht relevant eingeschätzt.

2. Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der graugrünen/rotbunten Tone und Tonmergel des Gipskeuper. Die Böden sind Gley-Kolluvien (entstanden durch Bodenauftrag an Hangfüßen und in

Hohlformen, hauptsächlich als Folge der Wassererosion) aus tonigem Lehm, oft über Ton (MELUF 1981). Sie haben sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer, ansonsten mittlere (landwirtschaftliche Eignung) bis geringe Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Biotopentwicklungspotential). Bodenverunreinigungen sind nicht vorhanden. Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich (GERWECK 2012). Das Regewasser soll daher zurückgehalten werden, s. u. Kap. 3 Wasser.

Auswirkungen

- Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung mit Gebäuden,
- Teilverlust durch Befestigung der Hofflächen,
- Verlust durch Abgrabungen,
- Stoffeinträge durch verunreinigtes Regenwasser oder durch Treibstoffe, Schmiermittel.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

- Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung der Hofflächen,
- Vorgaben zur Erdgeschossfußbodenhöhe und Ausschluss von Untergeschossen
- Ausschluss von Anlagen zum Betanken, Ausschluss der Lagerung wassergefährdender Stoffe,
- Verbot von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung,
- Rückhaltung von Regenwasser in Retentionsmulden,
- Fachgerechte, getrennte Lagerung von Bodenaushub und Wiedereinbau.

3. Wasser

Grundwasser: Das Enzbachtal ist durch zeitweise hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Im tiefsten Bereich des Gebiets entlang des Enzbachs wurde bei Schürfvorsuchen in ca. 2 m Tiefe eine schichtwasserführende Schlufftonsteinlage angetroffen, weiter oberhalb wurden keine Wasserzutritte festgestellt (GERWECK 2012). Damit könnte vor allem in den enzbachnahen Bereichen die Gefahr der Stoffeintragung ins Grundwasser gegeben sein (hohe Empfindlichkeit). Allerdings ist die Filter- und



Enzbach im naturfernen V-Profil

Pufferleistung der grundwasserschützenden Bodenüberdeckung als sehr gut zu bezeichnen und die Durchlässigkeit der Böden gering. Die Grundwasserneubildung ist mit 50-100 mm/a gering. (MELUF 1981). Die Versickerungsleistung der Böden ist mit Durchlässigkeitswerten von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s sehr gering. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nicht möglich (GERWECK 2012). Kein Wasserschutzgebiet.

Oberflächenwasser: Der westlich vorbeiführende Enzbach ist ein natürlicher Wasserlauf mit einem sehr großen Einzugsgebiet bis in den Schönbuch hinein. Im Bereich des Untersuchungsgebietes verläuft der Enzbach in einem naturfernen V-Profil, s. Foto auf der nächsten Seite. Es sind keine bachbegleitenden Gehölze vorhanden, lediglich krautige Vegetation. Im weiteren Verlauf zur Ammer ist der Enzbach teilweise verdolt, die Kapazitätsgrenze vor allem des Durchlasses unter der B28 ist erreicht. Die Funktion des Enz-

baches als Lebensraum ist eingeschränkt, zu seiner Gewässergüte liegen keine Daten vor.

Die Ammer ist mit Gewässergüteklasse II als mäßig belastet zu bezeichnen.

Das Planungsgebiet hat geringe abflussdämpfende Wirkung (Verzögerung des Oberflächenabflusses) bei Starkregen, so dass abfließendes Wasser sehr schnell dem Enzbach zugeführt wird. Durch die Schuppenbauten und die Teilbefestigung des Erschließungshofs wird dieser Abfluss beschleunigt. Im weiteren Verlauf des Enzbaches ist die Kapazität der Durchlässe unter den Straßen jedoch begrenzt. Eine Abflusserhöhung im Gewässer soll daher vermieden werden. Aus diesem Grund wurde ein Gut-



Durchlass unter der B 28

achten zur Oberflächenentwässerung beauftragt, das auf der Basis von 10- bzw. 100-jährlichen Niederschlägen Vorschläge für die Regenwasserretention im Schuppengebiet Unterjesingen erarbeitete. Das Gutachten, erstellt durch das Büro Heberle im Mai 2012, kommt zum Ergebnis, dass das Regenwasser in Retentionsmulden mit einem insgesamt Fassungsvermögen von ca. 100 m³ zurückgehalten und verzögert in den Enzbach eingeleitet werden soll. Es werden Mulden mit einer Böschungsneigung von 1:2 und einer Tiefe von 0,5 m (incl. Verlandungszuschlag von ca. 20 cm) vorgeschlagen.

Das grünordnerische Konzept (Kap. IV) setzt diese Vorschläge um. Lediglich die Böschungsneigung soll, soweit möglich, flacher ausgeführt werden und nur 1:3 betragen (siehe Plan 2: Regenwasserrückhaltung, Gewässerentwicklung, Eingrünung und Schnittdarstellungen in Kapitel IV).

Auswirkungen

- Verringerte Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung und dadurch Gefahr der Grundwasserverschmutzung, vor allem in der Bauphase,
- Erhöhung und Beschleunigung des Regenwasserabflusses, Überlastung des Vorfluters Enzbach bzw. der weiter bachabwärts liegenden Durchlässe.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

- Rückhaltung von ca. 100 m³ Regenwasser in Rückhaltemulden in M1 und M3,
- Ausschluss unbeschichteter Metalle zur Dacheindeckung,
- wasserdurchlässige Befestigung der Hoffläche,
- Erhaltung der grundwasserschützenden Bodenüberdeckung durch Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan, Ausschluss von Untergeschossen,
- Aufwertung des Enzbachs entlang des Planungsgebiets: Aufweitung und Bepflanzung/Ansaat.

4. Klima/Luft

Das Enzbachtal ist lokal bedeutsame Kaltluftabflussbahn, Kaltluftsammel- und -transportfläche und speist mit seinem von Nord nach Süd gerichteten Kaltluftabfluss das System des Ammertales. Letzteres ist eine bedeutsame Durchlüftungssachse für das nördliche Tübinger Stadtgebiet. Das Plangebiet

selbst ist Teil des Enzbachsystems, die offenen Acker- und Wiesenflächen sind als Freilandklimatop mit ausgeprägtem Temperatur-Tagesgang anzusprechen. Unterjesingen erhält seine Kalt- und Frischluftzufuhr mit der Hauptwindrichtung von Westen her, aber vor allem durch die Kaltluftabflüsse von den nördlich an die Siedlung angrenzenden Hängen und durch den nächtlichen lokalen Luftaustausch mit den umgebenden offenen Flächen.

Auswirkungen

Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund seiner von der Siedlung abgerückten Lage und wegen seiner geringen Größe lediglich als gering bedeutsam für das Schutzgut Luft/Klima eingeschätzt. Vor allem aufgrund der geringen Größe und abgerückten Lage des Planungsgebietes werden mögliche Auswirkungen als nicht erheblich betrachtet. Die bodennah abfließende Kaltluft des Enzbachtales wird durch das Schuppengebiet nicht erheblich behindert. Im Planungsgebiet herrschen keine besonderen Bedingungen bzgl. der Luftqualität im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7. h) BauGB.

5. Pflanzen und Tiere, Artenschutz



Fettwiese mittlerer Standorte

Die breite Talsohle des unteren Enzbachtales ist durch Ackerbau und Grünlandwirtschaft gekennzeichnet. Weiter nördlich im ansteigenden Tal und an den Hängen dominieren Wiesen und Obstwiesen, unterhalb von Schloss Roseck auch Weinbau.

Das Gebiet selbst liegt am Rande des Enzbachtales und ist gekennzeichnet durch ackerbauliche Nutzung und Grünland. Nach Westen ist es durch den grabenartig eingeschnittenen Enzbach abgegrenzt. Die Böschungen des Enzbachs weisen die typische krautige Begleitflora auf, jedoch keine Gehölze. Die westlich und östlich vorbeiführenden Wege sind versiegelt. Südlich grenzt eine bereits mit einem Schuppen und einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bebaute Fläche an, mit einem nach Westen vorgelagerten Obstbaumstreifen.

Direkt östlich angrenzend steigt der Spielberg an. An dessen steilen Böschungen befinden sich nach § 32 NatSchG geschützte Feldhecken.

Insgesamt wird dem Planungsgebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zugemessen.



Östlich vorbeiführender Feldweg und Feldhecken am Spielberghang

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung des Gebiets kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Absatz 1 berührt werden (KRAMER 2012). Außerdem wurde ein eventuelles Vorkommen der streng geschützten Bromus grossus (Dicke Trespe) untersucht mit negativem Ergebnis (ENGELHARDT 2012).

Mögliche Auswirkungen

- Verlust von Offenlandflächen,
- Störung der nördlich und westlich angrenzenden freien Landschaft, Störung der östlich am Spielberghang gelegenen Habitats.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Beschränkung der Nutzungsintensität des Schuppengebietes (keine Räume für den dauerhaften Aufenthalt, keine Wasserver- und Abwasserentsorgung),
- ökologische Aufwertung des Enzbaches im Abschnitt des Planungsgebietes,
- Einbindung nach Norden durch Gehölzpflanzungen.

6. Biologische Vielfalt

Die Überplanung des Gebietes und damit der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird keinen Einfluss auf die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten und auf die Vielfalt der Ökosysteme haben.

7. Landschaftsbild

Das Planungsgebiet lehnt sich an den Spielberg an, ist aber dennoch im Enzbachtal, vom Ammertal her und von den Schönbuschhänge, auch von Schloss Roseck, gut einsehbar. Die Schönbuschhänge mit ihren ausgedehnten kleinteiligen Strukturen aus Magerwiesen mit einzelnen Trockenmauern, Obstwiesen und teilweise Weinanbau besitzen hohe bis sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. Sie sind wichtiger Naherholungsraum und daher empfindlich vor allem gegen optische Störung und Verlärmung. Vorbelastend wirken diesbezüglich die bereits in das Enzbachtal hineinragende, vorhandene Bebauung und vor allem der Verkehrslärm von der B 28.

Die Wege im Enzbachtal werden als Zufahrt zum Schloss Roseck und als Erschließung des Erholungsgebietes genutzt. Ein überregional bedeutsamer Fahrradweg verläuft westlich abgesetzt auf der Zufahrt zum Schloss Roseck.

Mögliche Auswirkungen

- Beeinträchtigung der Blickbeziehungen und damit des Landschaftserlebens im Enzbachtal und an den Schönbuschhänge,
- Vermehrte Fahrbewegungen auf den Wegen vom und zum Schuppengebiet werden als nicht erheblich betrachtet.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

- Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachneigung,
- Nutzung des nach Norden und Osten ansteigenden Geländes, um die Schuppen etwas in das Gelände einzusenken,
- landschaftsgerechte Gestaltung der Fassaden mit sägerauer Holzverschalung, Vorgabe gedeckter rot-brauner Farbtöne für die Dächer, Photovoltaikanlagen nur zusammenhängend und ohne farblich abgesetzte Rahmen, um möglichst ruhige Flächen zu erhalten,

- Erschließung vom inneren Hof aus, dadurch eher ruhiges Erscheinungsbild in der Landschaft,
- Eingrünung nach Norden und Westen.

8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Hinweise auf Boden- und Kulturdenkmale oder Sachgüter (z. B. Gebäude) im Plangebiet vorhanden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Funde gemacht werden, wird die zuständige Behörde für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen benachrichtigt.

9. Wechselwirkungen

Über die Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den o. g. Schutzgütern genannt worden wären.

IV. Zusammenfassung der grünordnerischen Zielsetzung und Maßnahmen

Das Schuppengebiet liegt landschaftlich sensibel am Rand des ausgehenden Enzbachtales. Die optimale Einbindung in die Landschaft ist daher oberstes Ziel der Grünordnung. Verbesserungen für den Naturhaushalt sollen mit den Maßnahmen für das Landschaftsbild kombiniert werden.

Nachfolgend werden die getroffenen Maßnahmen beschrieben, s. auch Darstellungen in Plan 2 in der Anlage zum Umweltbericht.

Zur Einbindung des Schuppengebiets greift ein ganzes Maßnahmenbündel:

- Erschließung der Schuppen nur vom inneren Hof aus, dadurch eher ruhiges Erscheinungsbild in der Landschaft,
- Festlegung von Erdgeschossfußbodenhöhen, dadurch teilweise topografische Einbettung in das bestehende Gelände, gleichzeitig wird jedoch die grundwasserschützende Bodenschicht erhalten,
- maximale Gebäudehöhe von 7,5 m, Dachneigung 20-30°,
- landschaftsgerechte Gestaltung der Fassaden mit sägerauer Holzverschalung, Vorgabe gedeckter rot-brauner Farbtöne für die Dächer, Photovoltaikanlagen nur zusammenhängend und ohne farblich abgesetzte Rahmen, um möglichst ruhige Flächen zu erhalten,
- 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 Bauflächenfenster,
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Hofflächen,
- Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen und Ausschluss von Untergeschossen,
- Rückhaltung von Regenwasser in Mulden. Das erforderliche Rückhaltevolumen für das anfallende Regenwasser wurde durch das Gutachten von Büro Heberle (2012) auf ca. 100 m³ bestimmt und auf dieser Basis auf die Dach- und Hofflächen aufgeteilt,
- Ausschluss unbeschichteter Metalle zur Dacheindeckung
- 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:

Hier werden Rückhaltemulden in der erforderlichen Größe angelegt und die Enzbachaufweitung vorgenommen. Die offenen Flächen werden mit einer kräuterreicher Wiesenmischung/Hochstauden angesät. Die Wahl des Saatguts wird angepasst an die verschiedenen Feuchteverhältnisse. Die Ansaatflächen werden extensiv gepflegt (2-3 x Mahd pro Jahr, Verzicht auf Dünger). Alternativ können auch Initialpflanzungen mit Hochstauden vorgenommen werden.

Die Aufweitung des Enzbaches dient der Verbesserung seiner Gewässerstruktur. Die Böschungen, die bisher ein naturfernes V-Profil ausweisen, werden abgeflacht (1:3). Zur landschaftsgerichteten Gestaltung des Gewässerrandes und zur ökologischen Aufwertung werden drei gebietsheimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm bzw. 250-300 cm Höhe gepflanzt und dauerhaft erhalten. Geeignete Arten sind z. B. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Fahlweide (*Salix rubens*).

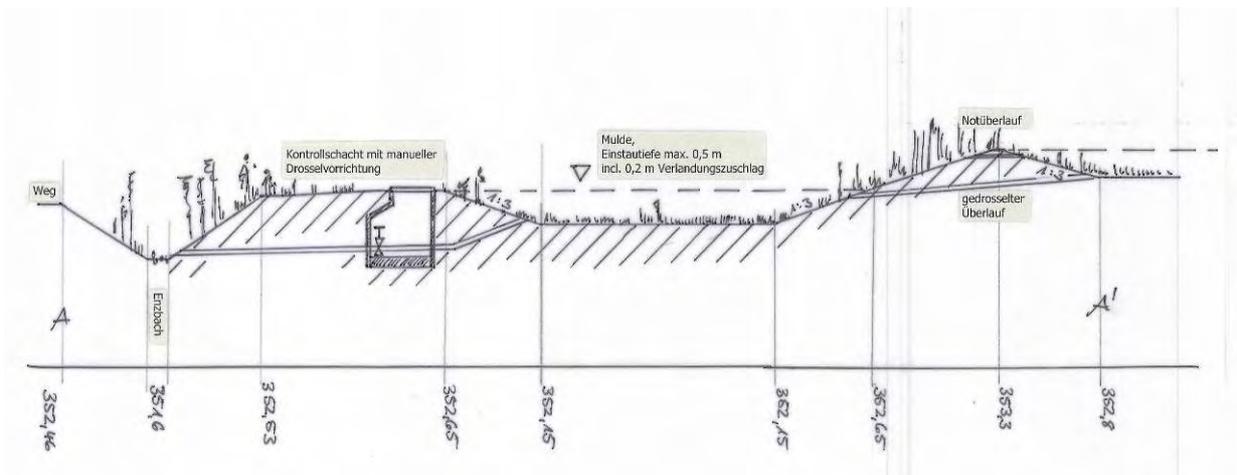
- M2:

Die Fläche dient insbesondere der Eingrünung nach Norden, außerdem der oberirdischen Zuleitung in die Mulden der Fläche M 1. Daher sollen 5 Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden, Stammumfang mindestens 10/12 cm. Empfohlen wird die Verwendung alter Obstsorten. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die darunter liegenden Flächen sollen eine Ansaat mit kräuterreicher Wiesenmischung erhalten. Die Pflege der Fläche ist extensiv (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger).

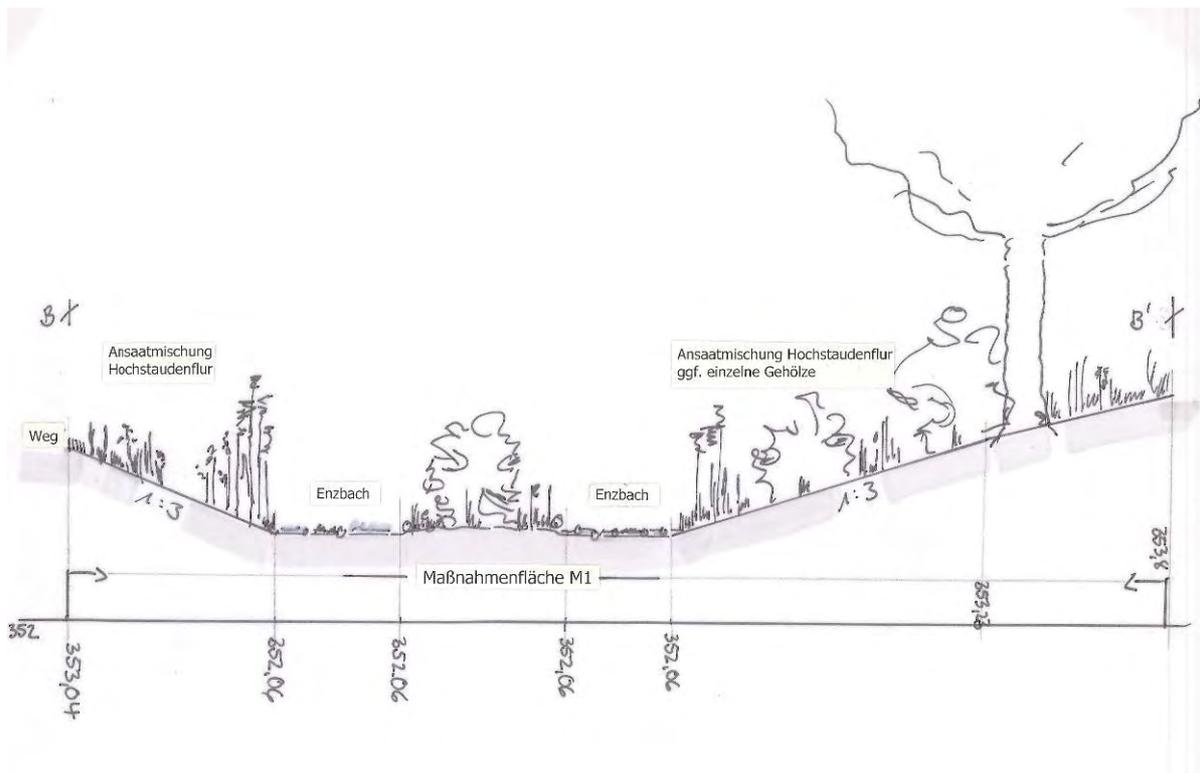
- M3:

Anlage einer Rückhaltemulde und Ansaat wie in M 1

Die nachfolgenden Schnitte A-A' und B-B' verdeutlichen das Prinzip der Mulden und der Bachaufweitung des Enzbaches.



Schnitt A-A': Prinzipschnitt Entwässerungsmulden und verlangsamte Ableitung in den Enzbach



Schnitt B-B': Prinzipschnitt Bachaufweitung

V. Eingriffsregelung

Erhebliche Eingriffe, die nicht vermieden werden können, sind für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild zu erwarten. Nachfolgende Bilanzierung stellt die Eingriffswirkungen den Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber.

Schutzgut	Bestand		Eingriffswirkungen	Vermeidung, Kompensation	Bilanz, verbleibende Eingriffe
	Bedeutung	erheblich			
Boden:					
Filter/Puffer	sehr hoch	x	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung: 1.460 m ² Teilverlust durch Befestigung der Hofflächen: 1.040 m ²	Vermeidung: wasserdurchlässige Befestigung der Hofflächen Ausgleich: Aufwertung der Bodenfunktionen in M1 bis M3: Umwandlung Acker in Grünland: 785 m ² Extensivierung Grünland: 500 m ² Renaturierung Enzbach auf bisheriger landwirtsch. Fläche: 285 m ²) Ersatzmaßnahme: Renaturierung des Enzbaches, 65 lfm, ca. 470 m ²	Eingriff minimiert durch Verbesserung der Bodenfunktionen in den Maßnahmenflächen M1-M3, insgesamt 1.570 m ² .
landwirtschaftliche Eignung	mittel	x			
			Verlust durch Abgrabungen	Vermeidung: Begrenzung der Abgrabungen, fachgerechte, getrennte Lagerung von Bodenaushub und Wiedereinbau Ausgleich durch Maßnahmen M1-M3	verbleibender Ausgleichsbedarf Boden: wird funktionsübergreifend ersetzt durch Renaturierung des Enzbaches -
			Stoffeinträge durch verunreinigtes Regenwasser oder durch Treibstoffe, Schmiermittel.	Vermeidung: Ausschluss von Anlagen zum Betanken und Ausschluss der Lagerung wassergefährdender Stoffe, Verbot von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung	-

Schutzgut	Bestand		Eingriffswirkungen	Vermeidung, Kompensation	Bilanz, verbleibende Eingriffe
	Bedeutung	erheblich			
Ausgleich im Wasserhaushalt	gering	-			-
Biotopentwicklungspotenzial	gering	-			-
Wasser:					
Grundwasser	hohe Empfindlichkeit	x	bei Abgrabungen verringerte Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung und dadurch Gefahr der Grundwasserverschmutzung, vor allem in der Bauphase Stoffeinträge	Vermeidung: Erhaltung der grundwasserschützenden Bodenüberdeckung durch Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan, Ausschluss von Untergeschossen Vermeidung: Ausschluss von Anlagen zum Betanken und Ausschluss der Lagerung wassergefährdender Stoffe, Verbot von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung	- -
	Grundwasserneubildung gering	-		-	-
Gewässer	mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit	x	keine negativen Eingriffswirkungen	Ausgleich: Aufwertung des Enzbachs durch Aufweitung und Bepflanzung/Ansaat im Abschnitt des Planungsgebiets: ca. 65 lfm, ca. 470 m ²	Verbesserungen der Lebensraumfunktion und der Gewässerdynamik; Ersatz für verbleibende Eingriffe in Schutzgut Boden

Schutzgut	Bestand		Eingriffswirkungen	Vermeidung, Kompensation	Bilanz, verbleibende Eingriffe
	Bedeutung	erheblich			
Landschaftswasserhaushalt	hohe Empfindlichkeit aufgrund geringer abflussdämpfender Wirkung	x	Erhöhung und Beschleunigung des Regenwasserabflusses, Überlastung des Vorfluters Enzbach bzw. der weiter bachabwärts liegenden Durchlässe	Vermeidung: Wasserdurchlässige Befestigung der Hoffläche Ausgleich: Rückhaltung von Regenwasser in Rückhaltenmulden und verzögerte Abgabe an den Enzbach. Rückhaltevolumen ca. 100 m ³	-
Klima/Luft	hohe Eignung, geringe Flächengröße, keine Zuordnung zur Siedlung	-		-	-
Pflanzen, Tiere	gering bis mittel	-	Verlust von Offenlandflächen, Störung der nördlich und westlich angrenzenden freien Landschaft, Störung der östlich am Spielberghang gelegenen Habitate.	Aufwertung durch Enzbachrenaturierung und Einbindung nach Norden durch Gehölzpflanzungen Vermeidung: Beschränkung der Nutzungsintensität des Schuppengebietes	-
biologische Vielfalt	gering	-	-	-	-

Schutzgut	Bestand		Eingriffswirkungen	Vermeidung, Kompensation	Bilanz, verbleibende Eingriffe
	Bedeutung	erheblich			
Landschaftsbild	hoch	x	Beeinträchtigung der Blickbeziehungen und damit des Landschaftserlebens im Enzbachtal und an den Schönbuchsüdhängen	Vermeidung: Nutzung des nach Norden und Osten ansteigenden Geländes, um die Schuppen etwas in das Gelände einzusenken, landschaftsgerechte Gestaltung der Fassaden mit sägerauer Holzverschalung, Vorgabe gedeckter rot-brauner Farbtöne für die Dächer, Photovoltaikanlagen nur zusammenhängend und ohne farblich abgesetzte Rahmen, Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachneigung, Erschließung vom inneren Hof aus, dadurch eher ruhiges Erscheinungsbild in der Landschaft. Ausgleich: Eingrünung nach Norden und Westen.	-

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.

VI. Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Schuppengebiet dient ausschließlich dem Abstellen landwirtschaftliche Geräte. Abfälle und Abwässer entstehen hierbei nicht. Räume zum dauerhaften Aufenthalt sind ausgeschlossen. Schädliche Emissionen sind aus dieser Nutzung nicht zu erwarten.

VII. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Schuppen dienen nur der Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und müssen nicht beheizt werden. Die Stromversorgung ist zulässig, ebenso die Nutzung der Schuppendächer für Photovoltaikanlagen für den Eigenbedarf und zur Einspeisung in das Stromnetz.

VIII. Alternativen, Nullvariante

Für den Städtebaulichen Rahmenplan Unterjesingen, der 2004 beschlossen wurde, sind bereits verschiedene Standorte für ein landwirtschaftliches Schuppengebiet in Unterjesingen untersucht worden. Dabei wurden empfindliche Landschaftsteile aus der Überplanung ausgenommen, wie steile Hanglagen, Weinberghänge und grundwassernahe Bereiche, wie z. B. in den Mühlwiesen. Die nun für die Schuppengebietsausweisung vorgesehene Fläche wurde zusammen mit dem Landratsamt Tübingen ausgewählt, weil mit deren Lage nördlich der B 28 eine sinnvolle Zuordnung zum Landschaftsraum mit den Obstwiesen, Wiesen und Weinbergen gegeben ist. Sie ist aus Sicht der Verwaltung auch die landschaftsverträglichste Variante. Das Gebiet liegt am östlichen Rand des Enzbachtales am Fuß des Spielbergs. Dort ist bereits eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und einem landwirtschaftlichen Schuppen vorhanden. Dementsprechend hat das Landratsamt im Verfahren zum Rahmenplan Unterjesingen das Schuppengebiet trotz seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet als unproblematisch eingestuft und einer Ausweisung an dieser Stelle zugestimmt. Die Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes für diesen Bereich ist mittlerweile eingeleitet worden. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Dezember 2011 eine erneute Prüfung der möglichen Standortvariante Mühlwiesen angeregt, weil dort bereits einige landwirtschaftliche Schuppen stehen und somit eine Vorbelastung festzustellen ist. In Übereinstimmung mit dem Ortschaftsrat Unterjesingen hält die Verwaltung jedoch am Standort im Enzbach fest. Gründe hierfür sind die gute Zuordnung zum betroffenen Landschaftsraum nördlich von Unterjesingen, die gegebene Verfügbarkeit der Grundstücke dort und das schon weit fortgeschrittene Verfahren.

Im Verlauf des Verfahrens wurden außerdem verschiedene Anordnungsvarianten für die Schuppen im Gebiet geprüft. Die nun vorliegende Planung berücksichtigt die sensible Lage am Ortsrand durch die Einbettung der Schuppen in das Gelände am besten und hat gleichzeitig eine eher geringe Flächenversiegelung durch die gemeinsame Hoferschließung.

Bei Nichtdurchführung der Planung fehlt für die nichtprivilegierten Landwirte die Möglichkeit, ihre Gerätschaften gut unterzustellen. Dies könnte den Trend, dass immer mehr Flächen in der Landschaft nicht mehr bewirtschaftet werden und brach fallen, beschleunigen.

IX. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

1. Monitoring

Es werden folgende Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt durchgeführt:

was	wer	wie	wann
Nutzung des Schuppengebiets	Stadtverwaltung Tübingen	Kontrolle der Pachtverträge hinsichtlich der Berechtigung der Pächter (FAB Liegenschaften, LRA - Landwirtschaft) Kontrolle der bestimmungsgemäßen Schuppennutzung (FAB Liegenschaften mit Hilfe Ansprechpartner vor Ort) Kontrolle der Hofflächen hinsichtlich Versiegelungsgrad, unerlaubte Lagerung und mögl. Stoffeinträge (FAB Stadtplanung)	1 Jahr und 10 Jahre nach Herstellung
Umsetzung der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Stadtverwaltung Tübingen	Ortsbegehung	1 Jahr nach Herstellung
Funktionsfähigkeit der Retentionsmulden	Stadtverwaltung Tübingen	Ortsbegehung	1 Jahr und 10 Jahre nach Herstellung

2. Angewandte Methoden und Schwierigkeiten

Der Bestand des Schutzguts Arten- und Biotope wurde im Sinne einer Biotoptypen- und Nutzungskartierung erhoben, ergänzt durch die Gutachten zur Dicken Trespe, zur Natura-2000-Verträglichkeit und zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten (ENGELHARDT 2011; KRAMER 2012). Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden Bodenschürfe vorgenommen (GERWECK 2012). Da keine Versickerung möglich ist, wurde mittels eines hydrologischen Gutachtens die erforderliche Größe der Retentionsmulden abgeschätzt (HEBERLE 2012). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse oder technische Lücken bestehen nicht.

X. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 Enzbachtals.

Das Gebiet liegt komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schönbuch. Eine Teilaufhebung für diesen Bereich wurde daher am 13.08.2012 eingeleitet und wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen sein. 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 mit 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. Feldhecken (bes. geschützte Biotope nach §32 NatSchG), die östlich jenseits des landwirtschaftlichen Weges angrenzen, werden durch die Planungen nicht tangiert.

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

Im Regionalplan liegt das Planungsgebiet im regionalen Grünzug (Z 3.1). Der Entwurf des Regionalplanes zeigt die beiden nördlichen Flurstücke im regionalen Grünzug (Vorranggebiet), das südliche Flurstück liegt danach im Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge. Der Regionalverband hat in seiner Stellungnahme vom 15.02.2011 die Bedenken diesbezüglich zurückgestellt.

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 20-30°,
- 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 Bauflüchzahl (BFZ) 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. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Dezember 2011 eine erneute Prüfung der möglichen Standortvariante Mühlwiesen angeregt, weil dort bereits einige landwirtschaftliche Schuppen stehen und somit eine Vorbelastung festzustellen ist. Aufgrund der guten Zuordnung des Standorts im unteren Enzbachtal zum betroffenen Landschaftsraum nördlich von Unterjesingen sowie wegen der gegebenen Grundstücksverfügbarkeit wird dennoch am Standort am Enzbach 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.

XI. Quellen, vorliegende Gutachten

- Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. H. Gerweck, S. Potthoff (2012): Geplante Versickerung des Niederschlagswassers im geplanten Schuppengebiet in Tübingen-Unterjesingen – generelle Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten, Gutachten im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, Tübingen, unveröff.
- Engelhardt, M. (2011): Überprüfung des geplanten Schuppengebietes in Tübingen-Unterjesingen auf Vorkommen der Dicken Trespe, Gutachten im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, Tübingen, unveröff.
- Flächennutzungsplan (2006): FNP für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Stand 100. Änderung, 2006
- Gerweck (2012) = Büro für angewandte Geowissenschaften, Dr. H. Gerweck, S. Potthoff (2012)
- Heberle, M. (2012): Gutachten zur Oberflächenentwässerung im Schuppengebiet Unterjesingen, Gutachten im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, Rottenburg, unveröff.
- Kramer, M. (2012): Bebauungsplan Schuppengebiet Unterjesingen, Natura 2000 und artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gutachten im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, Tübingen, unveröff.
- Landschaftsplan (1997): Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998.
- LGRB (2006) = Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Stand: Februar 2006
- MELUF (1981) = Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten Baden-Württemberg (Hrsg.) (1981): Freiräume in Stadtlandschaften Reutlingen-Tübingen, o.O.
- pro plan (1997): Landschaftsplan - Teilbereich Tübingen, Stuttgart.
- Regionalverband Neckar-Alb (1993): Regionalplan für die Region Neckar-Alb, zuletzt geändert 1995
- Regionalverband Neckar-Alb (2010): Entwurf des Regionalplanes 2010 für die Region Neckar-Alb.
- Umweltministerium Baden-Württemberg [Hrsg.] (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Reihe: Luft, Boden, Abfall, Heft 31, 34 S.) Stuttgart.
- Universitätsstadt Tübingen (2004): Städtebaulicher Rahmenplan Unterjesingen (Bausteine zur Stadtentwicklung, 17), Tübingen.



Vogelschutzgebiet
7420-441 Schönbuch

Landschafts-
schutzgebiet
Schönbuch

geschützte
Feldhecken

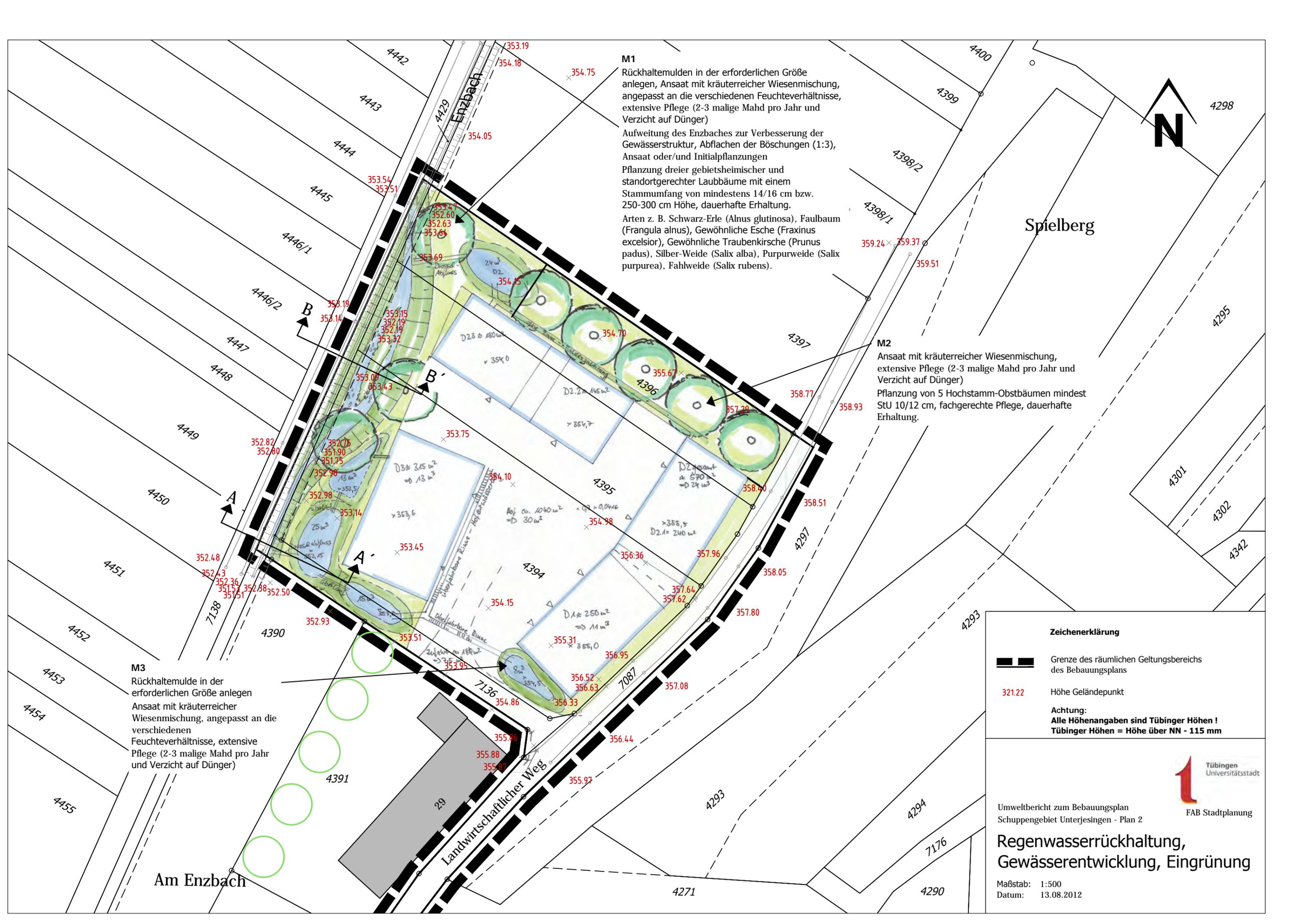
FFH-Gebiet 7420-341
Schönbuch und
Vogelschutzgebiet
7420-441 Schönbuch

Zeichenerklärung

- Biotop- und Strukturtypen, Bestand**
- A Acker (LfU Nr. 37.10)
 - A+ Acker mit Unkrautveg. basenreicher Standorte, LfU-Nr. 37.12
 - G Fettwiese mittlerer Standorte (LfU-Nr. 33.41)
 - BH Feldhecke mittlerer Standorte (LfU-Nr. 41.22; geschützt §32 NatSchG)
 - X teilversiegelte, wassergebundene Flächen, Hoffflächen
 - Z versiegelte Flächen, Asphalt
 - junge Obstbaumhochstämme
 - mäßig ausgebauter Bachabschnitt (LfU-Nr. 12.21.) mit gewässerbegleitender Hochstaudenflur (LfU-Nr. 3542)
- Geschützte Flächen und Objekte**
- Natura 2000
 - Vogelschutzgebiet Nr. 7420-441 "Schönbuch"
 - FFH-Gebiet Nr. 7420-341 "Schönbuch"
 - Landschaftsschutzgebiet "Schönbuch"
 - besonders geschützte Biotope: Feldhecken im Gewann "Spielberg"
 - x 321.22 Höhe Geländepunkt (Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umweltbericht zum Bebauungsplan
Schuppengebiet Unterjesingen - Plan 1
Nutzungs- und Strukturkartierung
Maßstab: 1:500
Datum: 13.08.2012



M1
 Rückhaltemulden in der erforderlichen Größe anlegen, Ansaat mit kräuterreicher Wiesenmischung, angepasst an die verschiedenen Feuchteverhältnisse, extensive Pflege (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger)
 Aufweitung des Enzbaches zur Verbesserung der Gewässerstruktur, Abflachen der Böschungen (1:3), Ansaat oder/und Initialpflanzungen
 Pflanzung dreier gebietsheimischer und standortgerechter Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm bzw. 250-300 cm Höhe, dauerhafte Erhaltung.
 Arten z. B. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Fahlweide (*Salix rubens*).

M2
 Ansaat mit kräuterreicher Wiesenmischung, extensive Pflege (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger)
 Pflanzung von 5 Hochstamm-Obstbäumen mindest StU 10/12 cm, fachgerechte Pflege, dauerhafte Erhaltung.

M3
 Rückhaltemulde in der erforderlichen Größe anlegen
 Ansaat mit kräuterreicher Wiesenmischung, angepasst an die verschiedenen Feuchteverhältnisse, extensive Pflege (2-3 malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Dünger)

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhe Geländepunkt

Achtung:
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen!
Tübinger Höhen = Höhe über NN - 115 mm

Umweltbericht zum Bebauungsplan
 Schuppengebiet Unterjesingen - Plan 2

Tübingen
 Universitätsstadt

FAB Stadtplanung

**Regenwasserrückhaltung,
 Gewässerentwicklung, Eingrünung**

Maßstab: 1:500
 Datum: 13.08.2012

Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan		Gemarkung Tübingen	
„Schuppengebiet Unterjesingen“		Stadtgebiet / Stadtteil Unterjesingen	
Baugebiet: Sondergebiet Schuppenanlage		Gebietsgröße: 0,49 ha	
Baugrundstücke: für ca. 5 Schuppen	Wohneinheiten: -	Gewerbeeinheiten: -	Baudichte in E / ha -
Sonstige Nutzung: -		Brutto: -	Netto: -
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde eingeleitet			
<u>Anlass der Planung</u> Die Landschaft um Unterjesingen ist gekennzeichnet von extensiv genutzten Wiesen, Obstwiesen und Weinbergen, die hauptsächlich von Einwohnern/-innen als Freizeitbetätigung bewirtschaftet werden. Diese sogenannten „nicht privilegierten Landwirte“ dürfen planungsrechtlich nur in Einzelfällen im Außenbereich Schuppen errichten und haben deshalb oftmals Schwierigkeiten, die für die Bewirtschaftung erforderlichen Gerätschaften zu verwahren. Hinzu kommt, dass nicht privilegierte Landwirten häufig kleinere Schuppen nachfragen. Privilegierte Landwirte wie z. B. Nebenerwerbslandwirte können planungsrechtlich im Außenbereich Schuppen errichten. Städtebaulich und landschaftsplanerisch sollen die Schuppen möglichst gebündelt und nicht verstreut in der Landschaft errichtet werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> 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.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		07.02.2011	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage		14.02.2011 – 25.02.2011	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		08.02.2011 – 25.02.2011	
Vorläufiger Umweltbericht		09.02.2010/08.02.2011	
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und grünordnerischer Beitrag			
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			