

## **Beschlussvorlage**

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Pfrondorf**  
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Lustnau**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**  
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplan "Weiherwasen" in Tübingen - Lustnau, mit örtlichen Bauvorschriften; Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss</b>
Bezug:	81/2015 55/2017 304a/2017
Anlagen: 5	Anlage 1_Bebauungsplanentwurf_Weiherwasen Anlage 2_textliche Festsetzungen_Weiherwasen Anlage 3_Begründung_Weiherwasen Anlage 4_Umweltbericht v. 10.02.2017 Anlage 5_Abwägungsergebnis

---

### **Beschlussantrag:**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiherwasen“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017/08.08.2017 wird verkleinert auf den in Anlage 1 dargestellten Bereich.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.08.2017 eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung behandelt.
3. Der Bebauungsplan „Weiherwasen“ in der Fassung vom 09.02.2017/08.08.2017 wird nach § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017/08.08.2017 werden nach § 74 LBO i. V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

**Ziel:**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reitanlage mit Reitplatz sowie eines Hundesportplatzes geschaffen werden.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Das etwa 4,0 ha große Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Lustnau, an der Grenze zu Pfrondorf. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum und sind teils bereits langjährig an den Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. verpachtet. Mit dem Bebauungsplan „Weiherwasen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reithalle sowie eines Hundesportplatzes geschaffen werden.

Bislang findet der Betrieb des Reit- und Fahrvereins auf dem innerhalb des Geltungsbereichs „Weiherwasen“ liegenden Reitplatz und in der ca. 500 m südlich gelegenen, bestehenden Reithalle statt. Aufgrund steigender Mitgliederzahlen und ergänzenden Angeboten von therapeutischen Maßnahmen ergeben sich zunehmend Engpässe im Reitbetrieb der vorhandenen Halle. Des Weiteren besteht bisher keine Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden der Vereinsmitglieder. Aus den genannten Gründen und in der Absicht den Reitbetrieb an einem Ort zu bündeln, plant der Reit- und Fahrverein Lustnau e.V. den Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen im direkten Umfeld des bestehenden Reitplatzes. Für die Errichtung der geplanten Reithalle wurde dem Verein eine Förderung durch den Landessportbund zugesagt.

Neben der Anlage für Reitsport soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiherwasen“ ein Standort für einen Hundeübungsplatz gesichert werden.

Um die Reithalle und einen Hundeübungsplatz auf dem im Außenbereich liegenden Gelände realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung durchgeführt. Die Flächen für die Reit- und Hundesportanlagen sollen auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen verbleiben und an die Nutzer verpachtet bzw. ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden.

2. Sachstand

2.1 Auslegungsverfahren

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 20.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach Bekanntmachung am 25.03.2017 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stel-

lungen vom 03.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 24.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.05.2017 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Diese sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der Anlage 5 zu entnehmen.

Als Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde eine Anregung zur Größenplanung der Reitanlage hervorgebracht. Die Zuständigkeit für die Überprüfung von Richtlinien zur Tierhaltung und Landwirtschaft liegen beim Landratsamt und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahmen sollen entsprechend der Anlage 5 abgewogen werden.

## 2.2 Weiterentwicklung der Planung, vorgenommene Änderungen

Durch die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Die textliche Festsetzung zur Außenbeleuchtung unter Pkt. 8 Abs. 5 wird zur redaktionellen Klarstellung ergänzt. Für die Außenbeleuchtung wird festgesetzt: Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. *Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass keine horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung erfolgt. Es sind abgeschirmte (staubdichte) Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden.*

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Sie schlägt vor, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß dem Vorschlag der Verwaltung (Anlage 5) abzuwägen und den Bebauungsplan „Weiherwasen“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.02.2017/08.08.2017 als Satzung zu beschließen.

## 4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung sieht aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens keine Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein Teil der Vereinsanlagen (Reitplatz) besteht bereits im Plangebiet. Eine Anordnung der Reithalle im Plangebiet führt zu einer sinnvollen Bündelung der bisher getrennten Vereinsanlagen. Der Bau an alternativer Stelle würde dem entgegenstehen.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Das Gelände verbleibt im Eigentum der Universitätsstadt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegt das Areal der neuen Reithalle der Abwasserbeitragspflicht. Der städtische Anteil ist im Haushalt 2018 zu veranschlagen. Über Pachtverträge bzw. den Erbbaurechtsvertrag mit den Nutzern werden diese Kosten umgelegt und Einnahmen erzielt. Die Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden von den Bauherren direkt getragen. Hierfür werden vertragliche Regelungen getroffen.