

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Bebauungsplan "Traufwiesen": Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	173/2022, 540/2022
Anlagen:	Anlage 1: Entwurf zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes vom 15.06.2023 Anlage 2: Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.06.2023 Anlage 3: Entwurf der Begründung vom 15.06.2023 Anlage 4: Entwurf des Umweltberichts als Teil der Begründung Anlage 5: Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Anlage 6: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Traufwiesen“, Anlage 7: Hecken- und Saumpflanzung

Beschlussantrag:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches entsprechend Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.06.2023 werden mit Begründung (und Umweltbericht) 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 beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Die erforderlichen personellen und sachlichen Aufwendungen der Bebauungsplanung werden über einen Planungskostenvertrag mit den Stadtwerken Tübingen refinanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist eines der Instrumente, mit denen die Universitätsstadt Tübingen bis 2030 klimaneutral werden kann. Hierzu wurde im „Klimaschutzprogramm 2020 bis 2030“ die Zielsetzung 200 MW-peak Photovoltaik(PV)-Leistung in Tübingen (S 3) und als eine wichtige Maßnahmenoption u.a. die Ausweisung von potenziell geeigneten Freiflächen für die PV-Nutzung im Gemeindegebiet formuliert.

Die Stadtwerke Tübingen (SWT) haben Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen untersucht und die Fläche Traufwiesen sowie die Flächen der Ab-/Auffahrt B27 als sehr gut geeignet eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Planungsgebiet die Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden.

2. Sachstand

2.1. Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 8,1 ha befindet sich im Süden des Tübinger Stadtteils Lustnau und angrenzend an den Solarpark „Lustnauer Ohren“. Im Nordwesten wird es von der B 27 (Höhe Gewerbepark Neckaraue) und im Südosten von der Blaulach abgegrenzt. Im Südwesten wird das Plangebiet durch das „Bundesstraßenohr“ zur Stuttgarter Straße abgeschlossen.

Das gesamte Plangebiet verläuft entlang der Bundesstraße und ist entlang dieser Grenze durch natürlichen Bewuchs (Hecken, Sträucher) abgegrenzt. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Traufwiesen-Flächen sind, mit Ausnahme des Flurstücks 1600, Gemarkung Lustnau, bereits im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Die Flächen der Ab-/Auffahrt B 27 sind im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland

2.2. Planungsrecht

Der Planbereich liegt größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Neckaraue“ 437, 1. Änderung, Tübingen-Lustnau. Dieser ist am 09.12.1999 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt für den nordöstlichen Teil des Planbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für den südwestlichen Teil eine landwirtschaftliche Fläche fest. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt, da eine Realisierung aus fachlichen Gründen nicht möglich ist. Es werden ersatzweise neue Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle für den Gewerbepark Neckaraue festgelegt. Bei der nun angestrebten Überplanung der Fläche wurde im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung der resultierende Kompensationsbedarf ermittelt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist der nordöstliche Teil der Traufwiesen sowie der Bereich der nördlichen Ab-/Auffahrt B 27 als „Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung“ und „Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Zusätzlich dazu, wird der südwestliche Teil der Traufwiesen auch als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ und „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans greift im Bereich der südlichen Ab-/Auffahrt B 27 (Flurstück 1440, 1597, 6410/10, Gemarkung Lustnau) in die Planung der Planfeststellung „Schindhaubasistunnel“ ein. Es werden u. a. bauliche Veränderungen der Rampe und eine Geländeauffüllung vorgesehen. Um Konflikte mit der Planung der Planfeststellung zu vermeiden, wurden mit dem Regierungspräsidium die für diese Flächen formulierten Festsetzungen (u.a. bedingtes Baurecht) und Plandarstellungen abgestimmt.

2.3. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Traufwiesen“ aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 01.10.2022 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planaufgabe in der Zeit von 10.10.2022 bis 26.10.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 07.11.2022 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 21 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung sind der Anlage 5 dieser Vorlage zu entnehmen.

Im Wesentlichen wurden Stellungnahmen vorgetragen zu den Themen Verlust landwirtschaftlich hochwertiger Böden, zum Umsetzungsdefizit von Kompensationsmaßnahmen, zu Freihalteflächen zur B 27 und der Berücksichtigung der Planungen zum Planfeststellungsverfahren „Schindhaubasistunnel“ sowie zur Überplanung von Flächen im HQ extrem. Darüber hinaus wurden auch Anregungen eingegeben zum reduzierten Waldabstand und der damit verbundenen erhöhten Gefahr von Schäden an der PV-Anlage, einer Ertragsminderung durch Verschattung, der Erschwernis bei der Waldbewirtschaftung sowie einer erhöhten Brandgefahr.

2.4. Planungskonzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit seinen zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen vor. Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs soll zudem eine Doppelnutzung von PV-Anlage und Obst- und Gartenbau zwischen und unter den PV-Modulen möglich sein. Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und Agri-Photovoltaik sollen einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen der Klimaneutralitätsziele leisten. Flankierend wird mit der Realisierung von PV-Anlagen auch das Ziel verfolgt, das heute intensiv genutzte Grünland zu einer artenreichen Wiesenfläche zu entwickeln. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu Pflegemaßnahmen sowie eine vertragliche Vereinbarung mit den Stadtwerken Tübingen sichern dieses Ziel ab. Zusätzlich soll über eine artenreiche

Saumvegetation in Verbindung mit der Pflanzung von Gebüsch eine landschaftsverträgliche Einbindung der Anlage sichergestellt und die Erholungsfunktion erhalten werden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden in Zukunft im Rahmen von Straßenumbaumaßnahmen (Planfeststellung „Schindhaubasistunnel) die Photovoltaikanlagen wieder zurückgebaut werden. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen besteht an dieser Stelle die Möglichkeit der Wiederaufstellung der Anlagen. Zur Sicherstellung einer mit der Planfeststellung verträglichen Bebauungsplanfestsetzung wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen ein bedingtes Baurecht festgesetzt.

Um bei der Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark Neckaraue“ 437, 1. Änderung, Tübingen-Lustnau keine Restfläche der nicht umsetzbaren Ausgleichsmaßnahme zu generieren, wird zudem auf dieser Fläche im aktuellen Bebauungsplan eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Die Erschließung der Freiflächen-Photovoltaikanlage und der Fläche für Landwirtschaft erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg (Flst. 7129/1).

2.5. Eigentumsverhältnisse, Änderung des Geltungsbereichs, Zwischennutzung, Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche Flächen, mit Ausnahme des Flurstücks 1600, Gemarkung Lustnau und den Flächen der Ab-/Auffahrt B 27 (Flst. Nr. 1440, 6410/10, Gemarkung Lustnau), sind im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Diese Flächen werden über einen langjährigen Pachtvertrag mit der SWT für 30 Jahre für den Nutzungszweck Freiflächen-Photovoltaikanlage gebunden.

Die Geltungsbereichsgrenze hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss geändert. Zur Sicherung der Erschließung wurde ein Teilbereich des bestehenden Schotterweges zum Geltungsbereich ergänzt. Das Flurstück 1558, Gemarkung Lustnau wurde ebenfalls in den Geltungsbereich eingefügt und wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Die Stadt und das Land planen das Gemeinschaftsprojekt „Flusspark Neckaraue Tübingen“. Für die bauliche Umsetzung werden die Flurstücke mit Nr. 1611, 1617, 1618, 1655 und 7194 auf der Gemarkung Lustnau zu Zwecken der Baustelleneinrichtung und als Lagerflächen genutzt. Die Stadt stellt die Flächen dem Land im Zeitraum vom 15.05.2023 – 31.12.2023 zur Verfügung. Eine Verlängerung des Zeitraums ist aufgrund der Folgenutzung nicht möglich. Daher muss spätestens ab dem 31.10.2023 mit der Räumung begonnen werden.

Der Bebauungsplan "Gewerbepark Neckaraue" sieht einen Teil des jetzigen Geltungsbereichs als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Auf der Fläche waren die Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese und die Pflanzung von Gehölzen sowie die Entwicklung eines Auebereichs mit Gehölzen, Röhrichten und Grünland vorgesehen. Um die erforderliche Vernässung der Fläche zu erreichen, war geplant, einen Teil des Hochwassers der Blaulach sowie das Oberflächenwasser der Böschungfläche in einen Retentions- und Versickerungsraum abzuleiten und vorhandene Drainagen zu entfernen. Auf Ebene der konkreten Ausführungsplanung führten verschiedene Sachverhalte zu der Erkenntnis, dass die Maßnahme nicht erfolgreich realisierbar sein wird. Um dieses Defizit zu kompensieren wird für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans „Traufwiesen“ die geplante

Maßnahme als Bestandssituation zu Grunde gelegt und nicht die tatsächliche Ackernutzung. So fließt diese als sehr hochwertig in die Bilanzierung ein und führt dazu, dass die Bilanz ein hohes negatives Ergebnis aufweist. Auch dem zeitlichen Verzug (die Maßnahme müsste schon viele Jahre umgesetzt sein) wird Rechnung getragen und das errechnete Defizit für diesen Bereich in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung verzinst. Dieses Vorgehen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen, sowie von Pflanzenerhaltung und –geboten weist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von 507.970 Ökopunkten auf. Zur Kompensation dieses Defizites wird die Maßnahme „Rohrwiesen“ aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Diese im Ammertal, im Gewann Rohrwiesen/Aischbach liegende Maßnahme, wurde 2019 fertiggestellt und wird seither durch Beweidung mit Wasserbüffeln unterhalten. Die ehemals vorhandenen von Sukzession betroffenen Feldgehölz-, Land- und Schilfröhrichtbestände wurden entwickelt zu Nasswiesen (feuchtes, offenes Weideland) mit einzelnen alten Weiden, Bereichen mit Flutrasen, Tümpel und Ufer-Schilfröhricht entlang der Gräben und des Weges. Mit der Neuanlage des Tümpels wurde ein Habitat für eine neue Laubfroschpopulation geschaffen. Die Maßnahme weist unter Berücksichtigung der Verzinsung (zum Mai 2023) einen aktuellen Ökopunkt-testand von 514.370 ÖP auf. Die Maßnahme „Rohrwiesen“ wird vollständig zugeordnet.

2.6. Antrag auf Prüfung von Agri-Photovoltaik: Chance für Landwirtschaft und Energiewende

Aus Anlass des Antrages 540/2022 von AL/Grüne wurde im Herbst letzten Jahres von den Stadtwerken in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ein Projektauftrag zu Agri-PV-Projektideen und Bewirtschaftungsinteressierten auf einem Teil der Traufwiesen-Flächen gestartet. Ziel sollte eine Doppelnutzung der Fläche sein, zur Stromgewinnung durch eine PV-Anlage, kombiniert mit einer landwirtschaftlichen Nutzung zwischen oder unter den PV-Modulen. Durch das Pilotprojekt sollen Erkenntnisse auch für zukünftige Agri-PV-Projekte gewonnen werden.

Unter klassischen Agri-PV-Anlagen werden hoch aufgeständerte oder senkrecht stehende (bifacial Module) PV-Anlagen verstanden, unter/zwischen denen auch mit Maschinen gearbeitet werden kann. Bisher gibt es dazu einige Experimentierflächen. Die Kosten für aufgeständerte PV-Anlagen liegen 2- bis 3-mal so hoch wie bei klassischen Freiflächen-PV-Anlagen. Zudem ist der Flächenertrag von klassischen Agri-PV-Anlagen etwa 30 bis 70 % geringer als bei klassischen Freiflächenanlagen, so dass sich der Flächenbedarf für den laut Klimaschutzprogramm notwendigen PV-Ausbau erhöhen würde.

Im Rahmen eines Ideenwettbewerbs, der intensiv beworben wurde, gingen vier Ideen ein. Ein Projekt (Errichtung einer Beerenobstanlage) wurde später zurückgezogen, primär wegen Bedenken zu Schadstoffen durch die angrenzende Bundesstraße und damit verbundener Vermarktungsfähigkeit der Erzeugnisse. Ein weiterer Ideenvorschlag (nachhaltiger Anbau von Beeren) scheidet auf Grund eines aufwändigen Bewässerungssystems aus. Somit werden zwei Ideen (pflegeleichte Gemüse Mischung für den Hausgarten & Innovativer Pilzgarten) weiterverfolgt. Alle eingereichten Ideen können mit den konventionellen PV-Modellen und Modulabständen realisiert werden, d.h. es bedarf keiner Anforderung an höher aufgestellter Module oder Modulen mit größeren Abstandsflächen und vertikaler Ausrichtung.

Keine der eingegangenen Projektideen, bezog sich auf die klassische und heute dort vorhandene landwirtschaftliche, flächenintensivere Nutzung, zu dessen Realisierung andere

Modultechniken wie z.B. Bifacial, hochaufgeständerte Modelle hätten getestet werden können. Dies lässt den Schluss zu, dass das Interesse der klassischen Landwirtschaft für derartige Bewirtschaftungsmodelle aus verschiedenen Gründen auf Vorbehalte stößt. Das Thema der klassischen Agri-PV wird deshalb nicht als strategisches Element in den PV-Ausbau aufgenommen. Jedoch werden technische und finanzielle Entwicklungen dazu beobachtet und ggf. für zukünftige Planungen von Freiflächenanlagen mit einbezogen.

2.7. Städtebaulicher Vertrag

Zum Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Inhalten geschlossen:

- Herstellung und Pflege von Maßnahmen zu Grün- und Freiflächen und zum Artenschutz innerhalb des Plangebiets entsprechend den Vorgaben im Grünordnungsplan
- Kostenübernahme für Ausgleichsmaßnahmen, welche nur durch den erstmaligen Eingriff in die Fläche durch die Maßnahme der SWT entstehen (ohne Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf den Bebauungsplan „Gewerbepark Neckaraue“, 1. Änderung Nr. 437, rechtsverbindlich seit 09.12.1992)
- Verpflichtung zum Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage nach 30 Jahren auf eigene Kosten
- Erklärung zum Haftungsverzicht bei Schäden durch höhere Gewalt (z.B. Baumsturz, Überschwemmungen auf Grund der Reduzierung des Waldabstandes und der Realisierung der Anlage im HQexrem)
- Erklärung zum Haftungsverzicht bei Schäden durch Bewirtschaftung des Waldes auf Grund der Reduzierung des Waldabstandes sowie Verzicht auf Ausgleich wirtschaftlicher Einbußen durch Verschattung
- Verpflichtung zum Nachweis der Blendfreiheit im Zusammenhang mit dem Bauantrag
- Kostentragung der Nachrüstung passiver Schutzeinrichtungen, sofern von der Straßenbauverwaltung gefordert

2.8. Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

3. Fachbeiträge

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traufwiesen“ wurden anhand einer Ortsbegehung und durch Auswertung vorhandener Untersuchungen für den Solarpark „Lustnauer Ohren“, die Flächennutzungsplanfortschreibung und den Schindhaubasistunnel, das Habitatpotenzial für geschützte oder wertgebende Arten ermittelt. Darauf aufbauend wurden Untersuchungen zur Artengruppe der Vögel und zum Vorkommen der Spelz-Trespe durchgeführt. Gegenstand des vorliegenden Berichts ist die Darstellung der Untersuchungsergebnisse, die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die Erarbeitung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass es durch die geplante Entwicklung des Bebauungsplans „Traufwiesen“ in Tübingen nicht zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Lösungsvarianten

5.1. Änderung einzelner Bebauungsplanfestsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf würde damit nicht gebilligt werden und müsste überarbeitet werden. Dies würde zu einer Zeitverzögerung des Projektes von mindestens drei Monaten führen.

5.2. Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans

Bei Verzicht auf Fortführung des Bebauungsplans würde kein neues Planungsrecht entstehen. Dem dringenden Bedarf zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage würde so nicht nachgekommen werden. Die Ziele der Klimaneutralität müssten auf einem anderen Wege erreicht werden

6. Klimarelevanz

Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage kann eine emissionsfreie Jahresstromerzeugung von ca. 8.400 MWh/a einbringen - dies entspricht ca. 2,1 % des gesamten Tübingers Strombedarfs. Es besteht jedoch ein Zielkonflikt von Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer landwirtschaftlichen Nutzung und damit geringerer wohnortnaher Nahrungsproduktion. Gleichwohl können Photovoltaik-Anlagen durch lange Bodenruhe statt intensiver Bewirtschaftung (z. B. mit Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden), Lebensraum für seltene Pflanzen, Tiere und Insekten schaffen und Bodenverbesserung bewirken. Deshalb sind große Photovoltaik-Anlagen ein flächeneffizienter, klima- und umweltfreundlicher Beitrag zur Energiewende, der die spätere Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht und reversibel ist.

7. Ergänzende Informationen

Keine