

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Bebauungsplan „Traufwiesen“ – Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
Bezug:	173/2022, 160/2023
Anlagen:	Anlage 1: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 11.12.2023 Anlage 2: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 11.12.2023 Anlage 3: Begründung vom 11.12.2023 Anlage 4: Umweltbericht als Teil der Begründung vom 20.06.2023 Anlage 5: Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen vom 11.12.2023 Anlage 6: Artenschutzfachbeitrag vom 28.09.2022

Beschlussantrag:

1. 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 „Traufwiesen“ und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.12.2023 vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 5 gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Traufwiesen“ in der Fassung vom 11.12.2023 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.12.2023 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

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 Tübingers 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 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. Verfahren / öffentliche Beteiligung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

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.

Frühzeitige Beteiligung nach BauGB (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

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.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung hat in öffentlicher Sitzung am 13.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.06.2023 gebilligt und beschlossen, die Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 02.09.2023 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 11.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.10.2023 aufgefordert.

Im Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen. Von den 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 18 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 den Mahdzeiten und zu den Abstandsflächen B27 – PV Anlagen.

Die Anregungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes, sondern lediglich zu redaktionellen und klarstellenden Ergänzungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung.

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 vertraglichen 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, Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche Flächen, mit Ausnahme 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.

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 Minimierungsmaßnahme, 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 Ökopunktstand von 514.370 ÖP auf. Die Maßnahme „Rohrwiesen“ wird vollständig zugeordnet.

2.6. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Vorhabenträger wurde 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 mit Verlängerungsoption
- 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

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 Arten-gruppe 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 könnte dann nicht als Satzung beschlossen 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