

Planungsgruppe

Dettenhausen

Eningen

26.02.2021

Kirchentellinsfurt

Kusterdingen

Pfullingen

Reutlingen

Tübingen

Wannweil

144. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.186):

Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche; Bereich Strüttele/ Weiher; Gemarkung Pfrondorf

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Im Zuge der Tübinger Baulandentwicklung soll am westlichen Ortsrand von Pfrondorf auf einer Fläche von ca. 9,7 ha das Baugebiet „Strüttele/ Weiher“ entwickelt werden. Geplant ist ein neues, eigenständiges Baugebiet, das der landschaftlichen und räumlichen Lage gerecht wird und den Ortsteil Pfrondorf neu prägt. Dabei sollen Wohnraum für ca. 700 Personen und Gewerbeflächen sowohl für eine Betriebserweiterung der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl als auch für innovatives und kleinräumiges Gewerbe geschaffen werden.

Die betreffenden Grundstücke werden derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die Planungen umzusetzen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt und parallel die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 9,7 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pfrondorf. Es grenzt westlich an die Ortslage, südlich an das Gewerbegebiet Hofstrüttele und nördlich an das Baugebiet Weiher/ See an. Es ist großräumig an drei Seiten von einer Bebauung umschlossen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Planungsrecht:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden Teile des Bereichs als Wohnbaufläche und andere als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung wurde zwischenzeitlich entsprechend der Planzeichnung in Anlage 1 geändert und wird im Entwurf zur Neuaufstellung angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Verkehrliche Erschließung:

Das Gebiet wird vom Ort her über die Lindenstraße und die Weiherstraße erschlossen. Der vorhandene westliche, landwirtschaftliche Weg wird so ausgebaut, dass dieser mit dem PKW durchgängig von beiden Richtungen befahrbar ist (Anbindung an die Blaihofstraße im Norden und an die Weiherstraße im Süden). Der nördliche Abschnitt wird auch für Gewerbeverkehre dimensioniert werden. Somit kann eine Erschließung für das Gewerbegebiet sichergestellt werden.

Regionalplanung:

Der Regionalplan Neckar- Alb 2013 legt für diesen Bereich die Vorbehaltsgebiete Regionaler Grünzug und Gebiet zur Bodenerhaltung fest. Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung muss sich inhaltlich mit der Thematik auseinandergesetzt werden.

4. Planungskonzeption

Unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und in Hinblick einer bedarfsgerechten und angemessenen Grundstücksausnutzung wird mit dieser Planung für ca. 700 Personen in Pfrondorf Wohnraum geschaffen. Ziel ist, der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, den Anforderungen an soziales Wohnen sowie Familien- und Seniorenwohnen nachzukommen, als auch einen städtebaulich und maßvoll verträglichen Übergang zum Gewerbegebiet und der Umgebungsbebauung zu schaffen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl nicht einzuschränken, werden gewerbliche Erweiterungsflächen geschaffen. Für ein Angebot an innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch zur Stärkung des Quartieres werden zudem Flächen für kleinräumiges und innovatives Gewerbe entstehen.

Es sollen städtebauliche Antworten sowohl zum baulichen Übergang der bestehenden Bebauung und zum Landschaftsraum als auch zum Nutzungs-/ Störpotential von großen gewerblichen Baukörpern zur kleinteiligen Wohnbebauung im weiteren Verfahren aufgezeigt werden. Das Plangebiet wird fußläufig und per Rad mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der freien Landschaft vernetzt. Dabei sollen bestehende Fußwegeverbindungen gestärkt – eine gute Anknüpfung sowohl an die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen, als auch in die freie Landschaft geschaffen werden.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmenplan Pfrondorf von 2004 wurden verschiedene Gebiete hinsichtlich ihrer Nutzungsverträglichkeit untersucht. Das Gebiet Strüttele/ Weiher ist dabei als einziges empfohlen worden, da die Siedlungserweiterung - aufgrund der bereits schon bestehenden Bebauung an drei Seiten - als vertretbar und konform mit der Landschaftsplanung angesehen wurde.

Der Bereich des Bebauungsplans „Strüttele/ Weiher“ ist schon im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellt und soll zur Deckung des im Verfahren anerkannten Bedarfs an Wohnbauflächen in Tübingen dienen.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und allen umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Wohnbaufläche (ca. 5,2 ha), Gemischte Baufläche (ca. 1 ha), Gewerbliche Baufläche (ca. 3,5 ha)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Wohnbebauung: Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser Gemischte Nutzung: dichtere Bauweise Gewerbe: Größere und kleinere Gewerbebauten (Erweiterung bestehender Betriebe im Norden, Gewerbehöfe)
Fläche Änderung	ca. 9,7 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<p><u>Bodenschutz</u></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch eine günstige Anordnung von Gebäuden an der südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes soll eine Abschirmung von nördlich gelegenen Schallquellen erreicht werden. Schallquellen, wie z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, müssten auf den vom Wohngebiet abgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden und dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. - Zu anderen Immissionsquellen gibt es zum derzeitigen Verfahrensstand noch keine Maßnahmen.
<p><u>Wasserschutz</u></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, Hochwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen
<p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> - CEF-Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> o Nisthilfen für Haussperling und Feldsperling o Fledermauskästen bzw. Erhalt hiebreifer Bäume in angrenzenden Wäldern - Rodungsarbeiten nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - Aufwertung sehr hochwertiger naheliegender Flächen in dem vorhandenen Streuobstgürtel - Nachpflanzung bzw. Wiederaufnahme der Pflege in zumindest doppelter Anzahl der zu fallenden Bäume von hochstämmigen Obstsorten - Neupflanzungen von Obstbäumen - Baumerhalt, so weit wie möglich - wenn möglich, der Erhalt bestehender Habitatbäume für Fledermäuse - ortstypische Ausbildung des Ortsrandes
<p><u>Weitere planerische Vorgaben</u></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich mit vorzugsweiser Nutzung als Acker - In Teilbereich: Bereich mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, darin Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung - In Teilbereich: Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild - Ackerland, Grünland mit Streuobstbeständen - Langfristig Siedlungsbereich mit dem Ziel landschafts- und bodenschonend, möglichst flächensparend und ohne Eingriffe in wertvolle Biotoptypen; landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung <p>Regionalplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug - Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Bodenerhaltung - zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen
<p><u>Schutzgebiete</u></p>	<p>-</p>
<p><u>Natura 2000, FFH-Verträglichkeit</u></p>	<p>Es existiert kein Natura 2000 – Gebiet im näheren Umkreis Im Untersuchungsraum gibt es ein mögliches Vorkommen des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese (Flurstücke 784-786)</p>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft, im Südosten Streuobstbestände	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutende Gebäudereviere des Haussperlings sowie Höhlenreviere des Feldsperlings • potenzielle Quartiere von Fledermäusen, insbesondere Zwergfledermaus • mögliches Vorkommen des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese auf den Flurstücken 784-786 	→ Hohe Bedeutung, aufgrund der vorkommenden Arten und ggf. auch durch den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese
Boden	Der natürliche Untergrund wird unter einem humosen Oberboden variabler Dicke von Lösslehm aufgebaut. Darunter folgen die Schichten des Lias α in unterschiedlichen Verwitterungsstufen.	<ul style="list-style-type: none"> - gute bis sehr gute Böden - mittlere bis hohe Eignung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohes Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen → Hohe Bedeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • kein Wasserschutzgebiet • kein Oberflächengewässer 	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung → Hohe Bedeutung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte, windoffen, starke Kaltluftproduktion, hohe Ausgleichsfunktion • Kaltluftentstehungsgebiet ohne bedeutenden Abfluss 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Kaltluftentstehungsgebiet hat nur lokale Bedeutung. → Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität • Streuobstbestand als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft 	→ Mittlere Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Nördlich des Plangebietes befinden sich bereits Gewerbegebiete. Im geplanten Wohngebiet liegen die berechneten Beurteilungspegel mit bis zu 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts um ≥ 1 dB(A) unter den Orientierungswerten.	→ Hohe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	<i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Erkenntnisse</i>	
Wechselwirkungen	s. o. Schutzgüter	Keine zusätzlichen negativen Einwirkungen über Wechselwirkungen zu erwarten

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Aufgrund hohe Bedeutung der vorkommenden Arten und ggf. auch durch den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese
Boden	X		gute bis sehr gute Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen
Wasser	X		hohe Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung
Luft / Klima		X	Kaltluftentstehungsgebiet mit nur lokaler Wirkung
Landschaftsbild und Erholung		X	Geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	X		Es bestehen schon Vorbelastungen durch die bestehenden Betriebe und es sind weitere Belastungen durch neue Betriebe zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter			<i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Erkenntnisse</i>

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Konfliktanalyse ergibt, dass für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, Boden, Wasser und „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“ erhebliche Beeinträchtigungen absehbar sind. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.

5.2 Vorgesehene Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • CEF-Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Nisthilfen für Haussperling und Feldsperling (A) ○ Fledermauskästen bzw. Erhalt hiebreifer Bäume in angrenzenden Wäldern (A) • Rodungsarbeiten nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (Vm) • Aufwertung sehr hochwertiger naheliegender Flächen in dem vorhandenen Streuobstgürtel (A) • Nachpflanzung bzw. Wiederaufnahme der Pflege in zumindest doppelter Anzahl der zu fällenden Bäume von hochstämmigen Obstsorten (Vr/A) • Neupflanzungen von Obstbäumen (A) • Baumerhalt, so weit wie möglich (Vm) • wenn möglich, Erhalt bestehender Habitatbäume für Fledermäuse (Vm) • ortstypische Ausbildung des Ortsrandes (Vr)
Boden	• <i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen</i>
Wasser	• <i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen</i>
Luft / Klima	• <i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen</i>
Landschaftsbild und Erholung	• <i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen</i>
Kultur- und Sachgüter	• <i>zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Maßnahmen</i>

Schutzgut	Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Gewerbegebiet (Vm/Vr) • Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 50 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts festgesetzt. Aus schalltechnischer Sicht ist, insbesondere nachts, nur eine eingeschränkte Nutzung möglich, bzw. es bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. (Vm/Vr) • Durch eine günstige Anordnung von Gebäuden an der südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes soll eine Abschirmung von nördlich gelegenen Schallquellen erreicht werden. Schallquellen, wie z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, müssten auf den vom Wohngebiet abgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden und dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. (Vm/Vr)

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden weitere Beeinträchtigungen im Detail erfasst. Für die betroffenen Schutzgüter werden im Laufe des weiteren Verfahrens Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Verzicht auf die Planung würde die aktuelle Nutzung als Acker bzw. im Südosten als Streuobstwiese bestehen bleiben und keine Beeinträchtigungen entstehen.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen Flächen mit hoher Bedeutung für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, Boden und Wasser verloren. In großen Teilen können diese Eingriffe ausgeglichen werden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist jedoch nicht ausgleichbar.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

<u>Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan (1997): Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998. - Kling Consult: Landschaftsplan – Vorentwurf, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; Krumbach 2017 - Region Neckar-Alb (2015): Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössingen
<u>Gebietsbezogene Grundlagen</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen Pfrondorf „Weiher“; menz umweltplanung, Tübingen 2018 - Schalltechnische Untersuchung Baugebietsentwicklung „Hofstrüttele/Weiher“ in Tübingen – Pfrondorf; ACCON GmbH, Greifenberg 2019 - Ingenieurgeologisches Gutachten für die geplante Erschließung des Baugebietes „Strüttele/Weiher“ in Tübingen-Pfrondorf; Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen 2020
<u>Verwendete Verfahren</u>	Die Umweltprüfung beruht auf einer vereinfachten Form der ökologischen Risikoanalyse. Die Bewertungen erfolgen verbal argumentativ. Im Hinblick auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung wurden die oben verzeichneten Informationen verwendet.
<u>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse/ Untersuchungen</u>	Es fehlen noch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht und evtl. weitere gutachterliche Stellungnahmen, z. B. Schalltechnische Untersuchung. Diese werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens angefertigt.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Weitere Maßnahmen zur Überwachung eventueller erheblicher Auswirkungen werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erarbeitet.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche werden Schutzgüter beeinträchtigt. Welche und in welcher Intensität ist zu diesem Planungsstand noch nicht abschließend erkennbar. Es werden noch ein Umweltbericht und weitere gutachterliche Stellungnahme, z. B. eine Schalltechnische Untersuchung, angefertigt, um zum einen die Stärke der Beeinträchtigungen genauer abschätzen und zum anderen geeignete Gegenmaßnahmen festsetzen zu können.

Dvorak