

Planungsgruppe

04.03.2024

Dettenhausen

Eningen

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 das Baugebiet „Strüttele/ Weiher“ entwickelt werden. Es soll ein neues, eigenständiges Baugebiet entstehen, 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 ist parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

#### 2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 10,5 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 das Plangebiet als 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 der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden Teile des Bereichs als Wohnbaufläche und andere als gewerbliche Baufläche dargestellt und sollen zur Deckung des im Verfahren anerkannten Bedarfs an Wohnbauflächen in Tübingen dienen. Die Darstellung wird im Entwurf der Neuaufstellung angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

#### Verkehrliche Erschließung:

Das Gebiet soll vom Ort her über die Lindenstraße und die Weiherstraße erschlossen werden. Der vorhandene westliche, landwirtschaftliche Weg soll so ausgebaut werden, 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 soll auch für Gewerbeverkehre dimensioniert werden. Somit kann eine Erschließung für das Gewerbegebiet sichergestellt werden. Außerdem wird eine mögliche Linienführung des Busverkehrs durch das Gebiet planerisch vorbereitet.

#### Regionalplanung:

Der Regionalplan Neckar- Alb 2013 legt für diesen Bereich die Vorbehaltsgebiete Regionaler Grünzug und Gebiet zur Bodenerhaltung fest. Der Belang des Regionalen Grünzugs wird durch einen großen, zentralen Freiraum in Ost-West Richtung, der Landschaft und bestehende Bebauung verbindet sowie einen hochwertigen Naherholungsraum darstellt, teilweise berücksichtigt. Der Belang des Gebiets zur Bodenerhaltung wird durch die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts teilweise berücksichtigt. Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Bei Bodenarbeiten sollen die einschlägigen Hinweise zum Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden.

## **4. Planungskonzeption**

Unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Entwicklung und im Hinblick einer bedarfsgerechten und angemessenen Grundstücksausnutzung soll für ca. 700 Personen in Pfrondorf Wohnraum geschaffen werden. Es soll dabei der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, den Anforderungen an soziales Wohnen sowie Familien- und Seniorenwohnen nachgekommen, als auch einen städtebaulich und maßvoll verträglichen Übergang zum Gewerbegebiet und der Umgebungsbebauung geschaffen werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der vor Ort ansässigen Firma Brennenstuhl nicht einzuschränken, sollen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Für ein Angebot an innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch zur Stärkung des Quartieres sollen 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 gegeben werden. Das Plangebiet soll fußläufig und per Rad mit dem umliegenden Siedlungsbereich und der freien Landschaft vernetzt werden. Dabei sollen bestehende Fußwegeverbindungen gestärkt – eine gute Anknüpfung sowohl an die Ortsmitte und Infrastruktureinrichtungen, als auch in die freie Landschaft geschaffen werden.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine nicht mehr aktiv genutzte, aber baurechtlich zulässige landwirtschaftliche Hofstelle. Diese wird im Zuge der Baulandentwicklung Strüttele/ Weiher mit dem Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ als Wohnbauentwicklungspotenzial und der Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb in die Gesamtentwicklung einbezogen.

## **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 bestehenden Bebauung an drei Seiten - als vertretbar und konform mit der Landschaftsplanung angesehen wurde. Dadurch wurde auch schon vorab die Begründung für die Inanspruchnahme eines Regionalen Grünzugs (Vorbehaltsgebiet) im Regionalplan 2013 geliefert.

## **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

<b>Art des Gebiets</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Wohnbaufläche (ca. 4,8 ha), Gemischte Baufläche (ca. 2 ha), Gewerbliche Baufläche (ca. 3,7 ha)
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Wohnbebauung: Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser Gemischte Nutzung: dichtere Bauweise, Hofstelle im Nebenerwerb Gewerbe: Größere und kleinere Gewerbebauten (Erweiterung bestehender Betrieb im Norden, Gewerbehöfe)
<b>Fläche Änderung</b>	ca. 10,5 ha

## 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden <ul style="list-style-type: none"> <li>– flächensparendes Bauen zur Minimierung des Bodenverbrauchs</li> <li>– Bodenschutzkonzept und Erdmassenausgleich im Gebiet</li> <li>– Überdeckung von unterirdischen Bauwerken</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm und Geruch) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Geräuschkontingentierungen und Flächenkontingente</li> <li>– Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den neuen eingeschränkten Gewerbegebieten - zumindest keine nach Norden ausgerichtete, schutzbedürftige Räume</li> <li>– Vereinbarung über den Teilverzicht der Baugenehmigung für die landwirtschaftliche Hofstelle mit Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb</li> <li>– Festsetzung, dass die Immissionswerte in Höhe von 10 % der Jahresstunden für das dörfliche Wohngebiet und das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden dürfen.</li> <li>– Die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühner ist nicht möglich.</li> <li>– Tierhaltung ist nur im geringen Umfang möglich.</li> </ul>
<b>Wasserschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, Hochwasserschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>– gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation</li> <li>– Versickerung auf den Grundstücken über Dachbegrünung, Zisternen, unterirdische Korbsysteme oder offene Retentionsmulden</li> <li>– Zur Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden.</li> </ul>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten <ul style="list-style-type: none"> <li>– Herstellung von Fledermausquartieren und Nisthilfen</li> <li>– CEF-Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuanlage einer Hecke und einer Buntbrache außerhalb des Plangebiets für die Klappergrasmücke</li> <li>○ Erhalt von potenziellen Habitatbäumen außerhalb des Plangebiets für den Grünspecht</li> <li>○ Neupflanzung von Obstbäumen als Nahrungshabitat außerhalb des Plangebiets für das Graue Langohr</li> <li>○ Ersatz von Wochenstuben für die Zwergfledermaus</li> </ul> </li> <li>– Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Fassaden- und Dachbegrünung</li> <li>– Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten</li> <li>– Kennzeichnung großflächiger Verglasungen zum Vogelschutz</li> <li>– Ausgleich von Eingriffen in die magere Flachland-Mähwiese durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatz von verlorengehenden Streuobstbeständen durch Neuanlage eines Streuobstbestandes (Ausgleich gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG). Der Ausgleichsfläche wird der Faktor 1,5 zugeschlagen, um den time-lag bis zur Funktionserfüllung des Neu-Bestandes zu berücksichtigen.</li> <li>- Ausgleich der noch bestehenden Bilanzierungsdefiziten bei den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen und Biodiversität“ und „Boden“ durch Inanspruchnahme der Ökokontos</li> </ul>
<p><b>Weitere planerische Vorgaben</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i></p>	<p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereich mit vorzugsweiser Nutzung als Acker</li> <li>• In Teilbereich: Bereich mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, darin Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung</li> <li>• In Teilbereich: Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild</li> <li>• Ackerland, Grünland mit Streuobstbeständen</li> <li>• Langfristig Siedlungsbereich mit dem Ziel landschafts- und bodenschonend, möglichst flächensparend und ohne Eingriffe in wertvolle Biotoptypen; landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung</li> </ul> <p>Regionalplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug</li> <li>• Vorbehaltsgebiet Gebiet zur Bodenerhaltung</li> <li>- teilweise Berücksichtigung des Belangs des Regionalen Grünzugs durch einen großen, zentralen Freiraum in Ost-West Richtung, der Landschaft und bestehende Bebauung verbindet sowie einen hochwertigen Naherholungsraum darstellt</li> <li>- Bodenschutzkonzept, Erdmassenausgleich im Gebiet</li> <li>- flächensparendes Bauen zur Minimierung des Bodenverbrauchs</li> </ul>
<b>Schutzgebiete</b>	-
<b>Natura 2000, FFH-Verträglichkeit</b>	Es existiert kein Natura 2000-Gebiet im näheren Umkreis. Im Untersuchungsraum gibt es den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese (Flurstücke 784-786)

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)</b>	Weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft bzw. intensiv genutztes Grünland, im Südosten Streuobstbestände	
<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutende Gebäudereviere des Haussperlings sowie in angrenzenden Bereichen Brutpaare der Rauchschwalbe und ein Brutpaar des Turmfalken</li> <li>• Brutpaare von Feldsperling, Star und Grünspecht in den westlichen Streuobstbereichen am Rande der offenen Wiesen und Äcker</li> <li>• potenzielle Quartiere von Fledermäusen, insbesondere Zwergfledermaus (nachgewiesen)</li> <li>• Vorkommen des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese auf den Flurstücken 784-786</li> <li>• zusammenhängender Streuobstbestand mit einer Größe von insgesamt 9.560 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>➔ Hohe Bedeutung, aufgrund der vorkommenden Arten und durch den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese und dem Streuobstbestand</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Boden</b>	Der natürliche Untergrund wird unter einem humosen Oberboden variabler Dicke von Lösslehm aufgebaut. Darunter folgen die Schichten des Lias $\alpha$ in unterschiedlichen Verwitterungsstufen. Schlechte Versickerungseigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute bis sehr gute Böden</li> <li>- mittlere bis hohe Eignung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</li> <li>- hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit</li> <li>- hohes Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen</li> </ul> <p>➔ Hohe Bedeutung</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Wasserschutzgebiet</li> <li>• kein Oberflächengewässer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung</li> <li>- Grundwasserleiter mit geringer Bedeutung hinsichtlich Grundwasserangebot und Grundwasserneubildung</li> </ul> <p>➔ Geringe bis mittlere Bedeutung</p>
<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte</li> <li>• Kaltluftentstehungsgebiet ohne bedeutsamen Abfluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Kaltluftentstehungsgebiet hat keinen überörtlichen Einfluss.</li> </ul> <p>➔ Mittlere Bedeutung</p>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgeräumte Ackerflächen mit Restvegetationsstrukturen</li> <li>• südöstliche Teil bildet eine typisch ausgeprägte Kulturlandschaft, deren charakteristische Merkmale kaum gestört sind</li> </ul>	<p>➔ Mittlere Bedeutung</p>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nördlich des Plangebietes befinden sich bereits ein Gewerbegebiet. Vorbelastung, die die Richtwerte der TA Lärm für WA überschreitet, jedoch nicht die für Mischgebiete.</li> <li>• Von der vorhandenen Hofstelle können flächenhafte Emissionen ausgehen, die eine Überschreitung der Richtwerte für WA ergeben.</li> </ul>	<p>➔ Hohe Bedeutung</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Erkenntnisse	
<b>Wechselwirkungen</b>	<p><b>Boden – Wasser:</b> Der Boden hat eine Schutzfunktion für das Grundwasser, indem er Schadstoffe bindet, abpuffert oder chemisch umwandeln kann.</p> <p><b>Pflanzen – Tiere:</b> Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet haben Habitatfunktion für Tiere.</p>	<p>Die genannten Wechselwirkungen innerhalb der noch nicht bebauten Flächen sind bisher nur geringfügig gestört.</p> <p>➔ Mittlere Bedeutung</p>

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	X		Aufgrund hohe Bedeutung der vorkommenden Arten und durch den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese sowie des Streuobstbestands
<b>Boden</b>	X		gute bis sehr gute Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen
<b>Wasser</b>		X	Grundwasserleiter mit geringer Bedeutung hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung
<b>Luft / Klima</b>		X	Kaltluftentstehungsgebiet mit nur lokaler Wirkung
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>		X	Geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	X		Es bestehen schon Vorbelastungen durch die bestehenden Betriebe und es sind weitere Belastungen durch neue Betriebe zu erwarten. Durch die Hofstelle im Süden sind Geruchsemissionen möglich.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			Derzeit gibt es keine Erkenntnisse.

#### 5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### 5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Konfliktanalyse ergibt, dass für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, Boden 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))
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstellung von Fledermausquartieren und Nisthilfen (A)</li> <li>• CEF-Maßnahmen (A): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuanlage einer Hecke und einer Buntbrache außerhalb des Plangebiets für die Klappergrasmücke</li> <li>○ Erhalt von potenziellen Habitatbäumen außerhalb des Plangebiets für den Grünspecht</li> <li>○ Neupflanzung von Obstbäumen als Nahrungshabitat außerhalb des Plangebiets für das Graue Langohr</li> <li>○ Ersatz von Wochenstuben für die Zwergfledermaus</li> </ul> </li> <li>• Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Fassaden- und Dachbegrünung (Vr)</li> <li>• Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (Vm)</li> <li>• Kennzeichnung großflächiger Verglasungen zum Vogelschutz (Vm)</li> <li>• Ausgleich von Eingriffen in die magere Flachland-Mähwiese durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle (A)</li> <li>• Ersatz von verlorengehenden Streuobstbeständen durch Neuanlage eines Streuobstbestandes (Ausgleich gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG). Der Ausgleichsfläche wird der Faktor 1,5 zugeschlagen, um den time-lag bis zur Funktionserfüllung des Neu-Bestandes zu berücksichtigen.</li> <li>• Ausgleich der noch bestehenden Bilanzierungsdefiziten bei den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen und Biodiversität“ und „Boden“ durch Inanspruchnahme der Ökokontos (A)</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• flächensparendes Bauen zur Minimierung des Bodenverbrauchs (Vr)</li> </ul>

<b>Schutzgut</b>	<b>Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenschutzkonzept und Erdmassenausgleich im Gebiet (Vm, Vr)</li> <li>• Überdeckung von unterirdischen Bauwerken (Vm, Vr)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation (Vm, Vr)</li> <li>• Versickerung auf den Grundstücken über Dachbegrünung, Zisternen, unterirdische Korbsysteme oder offene Retentionsmulden (Vm, Vr)</li> <li>• Zur Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden. (Vm)</li> </ul>
<b>Luft / Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im derzeitigen Verfahrensstand sind keine Maßnahmen geplant</li> </ul>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im derzeitigen Verfahrensstand sind keine Maßnahmen geplant</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im derzeitigen Verfahrensstand sind keine Maßnahmen geplant</li> </ul>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geräuschkontingentierungen und Flächenkontingente (Vm/Vr)</li> <li>• Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den neuen eingeschränkten Gewerbegebieten - zumindest keine nach Norden ausgerichtete, schutzbedürftige Räume (Vm/Vr)</li> <li>• Vereinbarung über den Teilverzicht der Baugenehmigung für die landwirtschaftliche Hofstelle mit Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb (Vm, Vr)</li> <li>• Festsetzung, dass die Immissionswerte in Höhe von 10 % der Jahresstunden für das dörfliche Wohngebiet und das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden dürfen. (Vm, Vr)</li> <li>• Die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühner ist nicht möglich. (Vm, Vr)</li> <li>• Tierhaltung ist nur im geringen Umfang möglich. (Vm, Vr)</li> </ul>

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 Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand erst einmal nicht wesentlich verändert und der Standort als Habitat für die vorkommenden Arten erhalten bleibt.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung gehen Flächen mit hoher Bedeutung für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ und Boden verloren. In großen Teilen können diese Eingriffe entweder im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung oder durch die Inanspruchnahme des Ökokontos ausgeglichen werden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist jedoch nur theoretisch ausgleichbar, da letztendlich freie, unbebaute Flächen verlorengehen.

## **7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

<b><u>Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan (1997): Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998.</li> <li>- Kling Consult: Landschaftsplan – Vorentwurf, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; Krumbach 2017</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Region Neckar-Alb (2015): Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössingen</li> </ul>
<b><u>Gebietsbezogene Grundlagen</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ in Tübingen Pfrondorf; spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); menz umweltplanung, Tübingen 2023</li> <li>- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“ der Stadt Tübingen; ACCON GmbH, Nördlingen 2023</li> <li>- Geruchs-Immissionsprognose für ein B-Plangebiet in der Nachbarschaft zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle in 72074 Tübingen-Pfrondorf, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt 2024</li> <li>- Ingenieurgeologisches Gutachten für die geplante Erschließung des Baugebietes „Strüttele/ Weiher“ in Tübingen-Pfrondorf; Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen 2020</li> <li>- Bebauungsplan „Strüttele/ Weiher“, Tübingen-Pfrondorf, Begründung Teil II: Umweltbericht –; HPC AG, Rottenburg 2023</li> </ul>
<b><u>Verwendete Verfahren</u></b>	Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung zum derzeitigen Verfahrensstand orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Im Hinblick auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung wurden die oben verzeichneten Informationen verwendet.
<b><u>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse/ Untersuchungen</u></b>	keine

## 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. Es gehen Flächen mit hoher Bedeutung für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ und Boden verloren. Außerdem werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“ erwartet.

Die Eingriffe können größtenteils ausgeglichen werden. Der Verlust der Bodenfunktionen ist jedoch nicht vollständig ausgleichbar. Im Bebauungsplanverfahren werden im Umweltbericht die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen weiter konkretisiert.

gez.  
Stefan Dvorak