

Planungsgruppe

28.01.2025

Dettenhausen
Eningen unter Achalm
Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

Begründung zur

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 Flurstücke 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. Die Planung dient zur Deckung des im laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahrens nachgewiesenen Bedarfs an Flächen für Wohnen und Gewerbe.

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. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans liegt inzwischen der Entwurf vor. Die Bauflächendarstellung im Bereich Strüttele / Weiher entspricht derjenigen der 144. Flächennutzungsplanänderung.

Verkehrliche Erschließung:

Das Gebiet soll vom Ort her über die Lindenstraße und die Weiherstraße erschlossen werden. Außerdem soll eine Erschließung von der Blaihofstraße erfolgen.

Regionalplanung:

Der Regionalplan Neckar- Alb 2013 legt für diesen Bereich die Vorbehaltsgebiete Regionaler Grünzug und Gebiet zur Bodenerhaltung fest.

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.

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.

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.

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

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

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Minimierung der Flächenversiegelung – Bodenschutzkonzept und Erdmassenausgleich im Gebiet – Überdeckung von unterirdischen Bauwerken – Teilweiser Ersatz von Bodenfunktionen durch Dachbegrünungen
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm und Geruch) – Geräuschkontingentierungen und Flächenkontingente – Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den neuen eingeschränkten Gewerbegebieten - zumindest keine nach Norden ausgerichtete, schutzbedürftige Räume – Festsetzung, dass im Dörflichen Wohngebiet eine Tierhaltung im geringen Umfang zulässig ist, sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält.
Wasserschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, Hochwasserschutz – Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen – Sammlung und Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation – Zur Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden.
Natur- und Landschaftsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten – Herstellung von Fledermausquartieren und Nisthilfen – Anlegen einer Schwarzbrache als Jagdgebiet für Turmfalken – CEF-Maßnahmen: ○ Neuanlage einer Hecke und einer Buntbrache außerhalb des Plangebiets für die Klappergrasmücke ○ Erhalt von potenziellen Habitatbäumen außerhalb des Plangebiets für den Grünspecht ○ Neupflanzung von Obstbäumen als Nahrungshabitat außerhalb des Plangebiets für das Graue Langohr – Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Fassaden- und Dachbegrünung – Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten – Kennzeichnung großflächiger Verglasungen zum Vogelschutz – Ausgleich von Eingriffen in die magere Flachland-Mähwiese durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle – Ersatz von verlorengehenden Streuobstbeständen durch Neuanlage eines Streuobstbestandes (Ausgleich gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG).

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Boden	Erodierte Parabraunerde: Der humose Oberboden (Schicht A) mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 20 bis 30 cm und der unterlagernde kulturfähige Unterboden (Schicht B) mit einer Mächtigkeit von 50 bis 60 cm sind stark verdichtungs- und witterungsanfällig aufgrund des hohen Schluff- bzw. Tonanteils. Schlechte Versickerungseigenschaften	– 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	• kein Wasserschutzgebiet • kein Oberflächengewässer	– hohe Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung – Grundwasserleiter mit geringer Bedeutung hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung ➔ Geringe bis mittlere Bedeutung
Luft / Klima	• Freiland-Klimatop mit ungestörtem stark ausgeprägtem Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte • Kaltluftentstehungsgebiet ohne bedeutsamen Abfluss	– Das Kaltluftentstehungsgebiet hat keinen überörtlichen Einfluss. ➔ Mittlere Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	• kleinflächige Äcker mit Restvegetationsstrukturen • südöstliche Teil bildet eine typisch ausgeprägte Kulturlandschaft, deren charakteristische Merkmale kaum gestört sind	➔ Mittlere Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	• Nördlich des Plangebietes befinden sich bereits ein Gewerbegebiet. Vorbelastung, die die Richtwerte der TA Lärm für WA überschreitet, jedoch nicht die für Mischgebiete. • Von der vorhandenen Hofstelle können flächenhafte Emissionen ausgehen, die eine Überschreitung der Richtwerte für WA ergeben.	➔ Hohe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	zum derzeitigen Verfahrensstand gibt es noch keine Erkenntnisse	
Wechselwirkungen	Boden – Wasser: Der Boden hat eine Schutzfunktion für das Grundwasser, indem er Schadstoffe binden, abpuffern oder chemisch umwandeln kann. Pflanzen – Tiere: Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet haben Habitatfunktion für Tiere.	Die genannten Wechselwirkungen innerhalb der noch nicht bebauten Flächen sind bisher nur geringfügig gestört. ➔ Mittlere Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	X		Aufgrund hohe Bedeutung der vorkommenden Arten und durch den FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese sowie des Streuobstbestands
Boden	X		gute bis sehr gute Böden mit hohem Filter- und Puffervermögen gegenüber Schadstoffen
Wasser		X	Grundwasserleiter mit geringer Bedeutung hinsichtlich Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung
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. Durch die Hofstelle im Süden sind Geruchsemissionen möglich.
Kultur- und Sachgüter		X	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))
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	• Herstellung von Fledermausquartieren und Nisthilfen (A) • Anlegen einer Schwarzbrache als Jagdgebiet für Turmfalken (A) • CEF-Maßnahmen (A): ○ Neuanlage einer Hecke und einer Buntbrache außerhalb des Plangebiets für die Klappergrasmücke ○ Erhalt von potenziellen Habitatbäumen außerhalb des Plangebiets für den Grünspecht ○ Neupflanzung von Obstbäumen als Nahrungshabitat außerhalb des Plangebiets für das Graue Langohr • Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Fassaden- und Dachbegrünung (Vr) • Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten (Vm) • Kennzeichnung großflächiger Verglasungen zum Vogelschutz (Vm) • Ausgleich von Eingriffen in die magere Flachland-Mähwiese durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle (A) • Ersatz von verlorengehenden Streuobstbeständen durch Neuanlage eines Streuobstbestandes (Ausgleich gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG). • Ausgleich der noch bestehenden Bilanzierungsdefiziten bei den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen und Biodiversität“ und „Boden“ durch Inanspruchnahme der Ökokontos (A)
Boden	• Minimierung der Flächenversiegelung (Vr) • Bodenschutzkonzept und Erdmassenausgleich im Gebiet (Vm, Vr) • Überdeckung von unterirdischen Bauwerken (Vm, Vr)

Schutzgut	Maßnahmen (Vermeidung (Vm), Verringerung (Vr), Ausgleich (A))
	Teilweiser Ersatz von Bodenfunktionen durch Dachbegrünungen (Vr)
Wasser	- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen (Vr) - Sammlung und Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation (Vm, Vr) - Zur Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden. (Vm)
Luft / Klima	im derzeitigen Verfahrensstand sind keine Maßnahmen geplant
Landschaftsbild und Erholung	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 (Vr, A)
Kultur- und Sachgüter	im derzeitigen Verfahrensstand sind keine Maßnahmen geplant
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	- Geräuschkontingentierungen und Flächenkontingente (Vm/Vr) - 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) - Festsetzung, dass im Dörflichen Wohngebiet eine Tierhaltung im geringen Umfang zulässig ist, sofern die verursachte Geruchs-Gesamtbelastung an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet den in der TA Luft, Anhang 7, festgelegten Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr einhält. (Vm, Vr) - Die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühner ist nicht möglich. (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 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:

<u>Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen</u>	- Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen 1997: Landschaftsplan, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998. - Kling Consult 2017: Landschaftsplan – Vorentwurf, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen - Region Neckar-Alb 2015: Regionalplan Neckar-Alb 2013
--	--

<u>Gebietsbezogene Grundlagen</u>	- menz umweltplanung 2024: Bebauungsplan „Strüttele Weiher“ in Tübingen Pfrondorf; spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - ACCON 2023: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Strüttele/Weiher“ der Stadt Tübingen - TÜV SÜD Industrie Service 2024: Geruchs-Immissionsprognose für ein B-Plangebiet in der Nachbarschaft zu einer landwirtschaftlichen Hofstelle in 72074 Tübingen-Pfrondorf - Büro für angewandte Geowissenschaften 2020: Ingenieurgeologisches Gutachten für die geplante Erschließung des Baugebietes „Strüttele/Weiher“ in Tübingen-Pfrondorf - HPC 2024: Erschließung Baugebiet „Strüttele-Weiher“ in Pfrondorf, Bodenschutzkonzept - HPC 2024: Bebauungsplan „Strüttele/Weiher“, Tübingen-Pfrondorf, Begründung Teil II: Umweltbericht, Entwurf
<u>Verwendete Verfahren</u>	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.
<u>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse/ Untersuchungen</u>	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 nur theoretisch ausgleichbar. Im Bebauungsplanverfahren werden im Umweltbericht die zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen weiter konkretisiert.

gez.
Stefan Dvorak