Anlage 2

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Planungsgruppe

Dettenhausen
Eningen
02.03.2017 Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

138. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.182):
Umwandlung von Grünfläche in Sonderbaufläche - Reitanlage und von Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche – Reitanlage und von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche - Sportgelände; Bereich „Weiherwasen“; Gemarkung Lustnau

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der Reitbetrieb des Reit- und Fahrvereins Lustnau findet aktuell in der bestehenden Reithalle (Pfrondorfer Strasse / Ecke "Stäudach") und auf dem ca. 500 m entfernt in nördlicher Richtung liegenden Reitplatz statt (Flurstück 3065, Gewann Weiherwasen) statt. Durch steigende Mitgliederzahlen und das Angebot von therapeutischen Maßnahmen, die der Verein als einer von wenigen in der Umgebung im Programm hat, ergeben sich zunehmend Engpässe im Reitbetrieb der vorhandenen Halle. Des Weiteren besteht bisher keine Möglichkeit zur Unterbringung von Pferden der Vereinsmitglieder.

Aus den genannten Gründen und in der Absicht den Reitbetrieb an einem Ort zu bündeln, plant der Reit- und Fahrverein Lustnau den Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen im Umfeld des bestehenden Reitplatzes im Gewann Weiherwasen auf Flurstück 3065.

Zudem wurde für einen Hundeübungsplatz, welcher ebenfalls nicht privilegiert ist, ein geeigneter Standort gesucht. Es besteht die Möglichkeit diesen in den Bebauungsplan zu integrieren.

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt nördlich von Lustnau entlang der Kreisstraße nach Pfrondorf (K 6911) auf Höhe des Abzweigs der Kreisstraße 6912 nach Dettenhausen. Der Steinbruchweg bildet die südliche Grenze und ist zugleich Zufahrt zum Gebiet Weiherwasen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Städtebaulich liegt diese Fläche derzeit im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Ein verbindliches Planungsrecht besteht derzeit nicht.

Der Planbereich umfasst zudem zwei Grundstücke mit Gebäuden der Wasserversorgung (Bodenseewasserversorgung / Stadtwerke Tübingen).

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Steinbruchweg und einem Wirtschaftsweg in Richtung Pfrondorf.

Regionalplanung: im nördlichen Bereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Regionaler Grünzug

Fernwasserleitungen queren das Gebiet.

Natura 2000: Das Vogelschutzgebiet Nr. 7420-441 "Schönbuch" grenzt südöstlich an das Plangebiet an. Es dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des Gebietes entstehen. Zur Überprüfung wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt, die noch behördlicherseits anerkannt werden muss. Die Vorprüfung geht davon aus, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ausgeht.

4. Planungskonzeption

Der Bereich soll als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Das Baufenster für das geplante Gebäude für den Neubau einer größeren Reithalle mit Stallungen wird im Anschluss an den bestehenden Reitplatz angeordnet, der Hundeübungsplatz ist im nördlichen Planbereich vorgesehen.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Bedingungen insbesondere für die Errichtung einer Reithalle mit Stallungen geschaffen werden. Ein Teil der Vereinsanlagen (Reitplatz) besteht bereits im Bereich des Bebauungsplanes. Eine Anordnung der Reithalle am geplanten Standort führt zu einer sinnvollen Bündelung der bisher getrennten Vereinsanlagen, der Bau an alternativer Stelle würde dem entgegenstehen.

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)	Sonderbaufläche – Reitanlage Grünfläche - Sportgelände
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Reithalle, Reitplatz und Hundeübungsplatz
Fläche Änderung	Sonderbaufläche – Reitanlage ca. 0,5 ha Grünfläche – Sportgelände ca. 2,7 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden – *Begrenzung der zulässigen Versiegelung* – *Vermeidung von Verdichtungen, Sicherung des Oberbodens, Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes* – *Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle* – *Schutz des Bodens vor Kontaminierung durch wasserundurchlässige Abdichtung der Dunglege und Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:	– *Erhalt von Gehölzstrukturen* – *Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung* – *Festlegung des ruhenden Verkehrs, Beschränkung des Zufahrtsrechts*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge – *Versickerung von unverschmutztem Regenwasser an anderer Stelle* – *Verwendung wasserdurchlässiger Beläge* – *Fachgerechte Lagerung des anfallenden Mistes*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten – *Erhalt von Gehölzstrukturen* – *Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung* – *Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen außerhalb der Brutperiode*
Weitere planerische Vorgaben *Berücksichtigung im Bebauungsplan* *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Regionalplan Neckar-Alb 2013: − Nördlicher Bereich: Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Regionaler Grünzug − Fernwasserleitungen queren das Gebiet – *Besondere Anforderungen hinsichtlich der Ausgestaltung und Einbindung in die Landschaft, Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und der Leitungsrechte* Landschaftsplan: Erhalt und Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen und Zugänge in die freie Landschaft – *Berücksichtigung bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen*
Schutzgebiete	Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.16.004 "Schönbuch" grenzt südöstlich an das Plangebiet an.
Natura 2000, FFH-Verträglichkeit *Berücksichtigung:*	Das Vogelschutzgebiet Nr. 7420-441 "Schönbuch" grenzt südöstlich an das Plangebiet an. Es dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des Gebietes entstehen. – *Durchführung einer Natura 2000-Vorprüfung mit dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ausgeht*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	• Reitplatz • Eine von Gehölzen umfasste Wiesenfläche, die als weiteres Trainingsgelände genutzt wird. • Eine weitere Wiese, die weniger intensiv, insbesondere zu Turnierzwecken genutzt wird, wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. • Wiesenfläche und ackerbaulich genutzte Flächen am nördlichen Gebietsrand • versiegelte und teilversiegelte Wege/ Schotterparkplatz	
Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Vorhandene Brutvögel Mischung aus Arten der Siedlung, des Halboffenlandes und des Waldes; Wirtschaftswiesen, Gehölzbestände (Hecken, Gebüsche, Einzelbäume), intensiver Grünlandbereich (Reitgelände), Reitplatz, versiegelte und teilversiegelte Flächen / Wege	störungsunempfindliche Arten, Biotopstrukturen von mittlerer Wertigkeit
Boden	Tonige Böden über Unterem Lias im nördlichen Bereich, Sandsteinböden über Räthsandstein im südl.	im unversiegelten Bereich: Mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, geringes Biotopentwicklungs-

	Bereich Bereits versiegelte / teilversiegelte Flächen vorhanden: Wege, Reitplatz	potential, mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer, geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
Wasser	• Großteils unversiegelte Grünlandflächen • keine Schutzgebietsausweisungen • Oberflächengewässer nicht vorhanden	geringe Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserdargebotsfunktion
Luft / Klima	• Großteils offenes Freilandklimatop, Reitplatz ohne erhebliche Beeinträchtigungen für das Klima • Luftschadstoffe durch angrenzende Kreisstraße	geringe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	Siedlungsnaher Erholungsbereich, stark von Fußgängern und Radfahrern frequentierte Wegeverbindungen	mittlere Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Wasserversorgunganlage mit Fernwasserleitungen im nördlichen Bereich	hohe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter bekannt	-
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		Verlust von Biotopstrukturen durch Überbauung und Nutzungsintensivierung
Boden	x		Verlust / Beeinträchtigung unversiegelter Böden durch Überbauung
Wasser	x		Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bebauung Gefahr der Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers durch Dunglege
Luft / Klima		x	Verlust klimatisch wirksamer Flächen durch Bebauung, Aufheizung
Landschaftsbild und Erholung		x	Verlagerung der freien Landschaft nach Norden, Zunahme von Verkehr
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	x		Konflikt Bebauung / Leitungstrassen
Kultur- und Sachgüter		x	Keine Bedeutung

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 Beein-

trächtigungen 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	• Erhalt von Gehölzstrukturen (Vm) • Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung (A) • Artenschutzrechtliche Maßnahmen je nach Artvorkommen (A)
Boden	• Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Vr) • Vermeidung von Verdichtungen, Sicherung des Oberbodens, Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes (Vm) • Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle (A)
Wasser	• Versickerung von unverschmutztem Regenwasser (Vr) • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Vr) • Fachgerechte Lagerung des anfallenden Mistes (Vm)
Luft / Klima	• Erhalt von Gehölzstrukturen (Vr) • Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung (A)
Landschaftsbild und Erholung	• Erhalt von Gehölzstrukturen (Vr) • Landschaftsgerechte Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung (A) • Begrenzung des Verkehres und Regelung der Parkplatzsituation (Vr)
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	• Freihalten der Leitungstrassen (Vm)

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Beeinträchtigungen im Detail erfasst, für die betroffenen Schutzgüter werden im Laufe des weiteren Verfahrens Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet. Zur Erfassung des Artenbestandes werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und eventuell erforderliche Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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 voraussichtlich weiter bestehen bleiben. Weitere Nutzungen (Hundesport) und bauliche Anlagen wie die Reithalle könnten aufgrund des fehlenden Baurechts nicht realisiert werden.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch Vermeidung und Minimierung sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Dennoch werden voraussichtlich erhebliche Auswirkungen verbleiben, insbesondere im Bereich der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ sowie „Boden“.

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für diesen Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Berücksichtigte Fachpläne und allgemeine Datengrundlagen	- Landschaftsplan (1997): Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, einschl. Änderungen nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Verbandsgemeinden, gem. Beschluss vom 17.9.1998. - pro plan (1997): Landschaftsplan - Teilbereich Tübingen, Stuttgart. - LGRB (2006) = Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, Stand: 2014 - Region Neckar-Alb (2015): Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössingen

Gebietsbezogene Grundlagen	- HPC AG: Natura 2000 – Vorprüfung für die FNP-Änderung Bereich „Weiherwasen“, Bereich Lustnau; Rottenburg (05.09.2016)
Verwendete Verfahren	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.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse/ Untersuchungen	Es fehlen noch eine Habitatpotentialanalyse und ggf. artenschutzrechtliche Untersuchungen. Diese Untersuchungen sollen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

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 Grünfläche in Sonderbaufläche - Reitanlage und von Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche – Reitanlage und von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche - Sportgelände“ werden Schutzgüter beeinträchtigt bzw. erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“ und „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“, die durch den Bebauungsplan zulässig werden bzw. eintreten, sind mit entsprechenden Maßnahmen zu vermeiden, auszugleichen oder soweit zu verringern, dass keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen verbleiben. Es erfolgen noch eine Habitatpotentialanalyse und ggf. artenschutzrechtliche Untersuchungen, um zum einen die Stärke der Beeinträchtigungen genauer abschätzen und zum anderen geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können. Die bereits jetzt vorgesehenen Maßnahmen lassen erkennen, dass es gelingen wird, die Eingriffe bei den Schutzgütern „Wasser“ und „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“ zu bewältigen. Es verbleiben jedoch voraussichtlich erhebliche Auswirkungen, insbesondere im Bereich der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ sowie „Boden“.

Dvorak