Zusammenfassende Erklärung zur 138. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, 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. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Dem Belang des Bodenschutz, um die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen, und der Anforderung sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird dadurch Rechnung getragen, dass

- die zulässige Versiegelung begrenzt wird.
- Verdichtungen vermieden werden.
- der Oberboden gesichert wird.
- der anfallende Erdaushubes wiederverwendet wird.
- an anderer Stelle Bodenfunktionen aufgewertet werden.
- der Boden vor Kontaminierung durch wasserundurchlässige Abdichtung der Dunglege und Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen geschützt wird.

Der Belang des Immissionsschutzes, um v. a. die Menschen und ihre Gesundheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wird dadurch berücksichtigt, dass

- Gehölzstrukturen erhalten werden.
- die Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung landschaftsgerecht optimiert wird.
- der ruhende Verkehr geregelt wird.
- das Zufahrtsrechts beschränkt wird.

Dem Belang des Wasserschutzes, mit dem Zweck das Grund- und Oberflächenwasser zu schützen und die natürliche Rückhaltefähigkeit für Niederschläge zu erhalten, wird dadurch Rechnung getragen, dass

- unverschmutztes Regenwasser an anderer Stelle versickert wird.
- wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.
- der anfallende Mist fachgerecht gelagert wird.

Der Belang des Natur- und Landschaftsschutzes, mit den Zielen den Artenschutz zu gewährleisten, die Lebensräume zu schützen und zu erhalten sowie die Erholungsfunktion der Landschaft zu erhalten, wird dadurch berücksichtigt, dass

- Gehölzstrukturen erhalten werden.
- die Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung landschaftsgerecht optimiert wird.
- Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutperiode erfolgen.
- artenschutzrechtliche Maßnahmen je nach Artvorkommen ergriffen werden.
- der Erhalt und die Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindungen und Zugänge in die freie Landschaft bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der Belang der Reinhaltung der Luft und der Verbesserung des Klimas wird dadurch berücksichtigt, dass

- Gehölzstrukturen erhalten werden.
- die Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung landschaftsgerecht optimiert wird.

II. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Regionalverband Neckar-Alb weist in seiner Stellungnahme vom 08.12.2016 darauf hin, dass das geplante Sondergebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 im Randbereich eines regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und eines Gebiets für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) liegt. Die geplante Grünfläche liegt ebenfalls im Randbereich regionalplanerischer Festlegungen, jedoch vollständig innerhalb des regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) und eines Gebiets für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). Die nördlichen 2/3 der Fläche sind mit einem Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet) belegt.

- <u>zum Regionalen Grünzug (Vorranggebiet)</u>
  Das geplante Sondergebiet liegt im Bereich der planerischen „Unschärfe“ der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Die geplante Grünfläche liegt vollständig im regionalen Grünzug (Vorranggebiet). Bauliche Anlagen und anderweitige raumbedeutsame, funktionswidrige Nutzungen sind nicht zu erkennen. Bezüglich des regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) ergeben sich keine Bedenken.
  Der Punkt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- <u>zum Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)</u>
  Das Gebiet für Bodenerhaltung ist aufgrund der sehr hohen Filter- und Pufferkapazität (gesamtes Gebiet) und der hohen Ertragsfähigkeit der Böden (nördlicher Bereich) festgelegt. Im vorliegenden Falle ist Folgendes zu beachten: Bei Böden mit hoher Filter- und Pufferkapazität und mit hohem natürlichem Ertragspotenzial sind großflächige Abtragungen und Versiegelung möglichst zu vermeiden. Die Landnutzung ist so auszurichten, dass die Verdichtung der Böden und eine Kontaminierung mit Schadstoffen unterbleiben und möglichst gering gehalten werden. Dies ist bereits weitgehend in Anlage 2 zur Flächennutzungsplanänderung unter Punkt II.2 zur Berücksichtigung im Bebauungsplan vermerkt. Eine Ergänzung bezüglich der Kontaminierung mit Schadstoffen wird vorgeschlagen.

  Bezüglich der Kontaminierung mit Schadstoffen wird es folgende Regelung im Bebauungsplan geben:
  Die für den Betrieb der Anlage erforderliche Dunglege kann nördlich der Halle, mit Anbindung an den landwirtschaftlichen Weg, ebenfalls innerhalb des Baufensters hergestellt werden. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der Untergrund der Dunglege wasserundurchlässig herzustellen. Austretende Flüssigkeiten sind zu fassen und in den Abwasserkanal einzuleiten.
  Um einen Schadstoffeintrag durch abfließendes Dachflächenwasser zu verhindern, werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen ausgeschlossen.
  Der Umweltbericht wurde dementsprechend ergänzt.

- <u>zum Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet)</u>
  Die geplante Grünfläche überschneidet sich in den nördlichen zwei Dritteln mit einem Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet). Soweit erkennbar, ergeben sich prinzipiell Konflikte mit der Landwirtschaft und somit aus regionalplanerischer Sicht Bedenken. Sofern, wie in Anlage 2 zur Flächennutzungsplanänderung unter Punkt II.2 bereits vermerkt, die Belange der Landwirtschaft Berücksichtigung finden, können die Bedenken zurückgestellt werden.

  Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen, um den Anregungen Rechnung zu tragen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst noch ein nördliches, bislang ackerbaulich genutztes Flurstück zur Erschließung. Auf diesem Flurstück wird eine Wiese mit Obstbäumen angelegt, um das Landschaftsbild zu schützen und Lebensräume bereit zu stellen. Der Geltungsbereich wurde im Norden um ein Flurstück verkleinert, um die landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten. Die Wirtschaftswiesen im Gebiet sind zu erhalten.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat in seiner Stellungnahme vom 16.12.2016 vorgetragen, dass

- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen ist.
- bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die einzelnen Punkte der Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und führen zu dementsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seiner Stellungnahme vom 21.12.2016 ausgeführt, dass soweit die Sonderbaufläche Reitanlage parallel zum bestehenden Reitplatz angeordnet ist, seitens der höheren Raumordnungsbehörde keine Bedenken vorgetragen werden. Außerdem wird empfohlen zur Klarstellung des Planungsziels aus Sicht der Raumordnung die Bezeichnung Grünfläche – Hundeübungsplatz lauten sollte. Daraufhin wird im Bebauungsplan die Lage der Reithalle ist in Ost-West-Ausrichtung parallel zum bestehenden Reitplatz und die geplante Festsetzung in Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reit- und Hundesport festgesetzt.

Der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung stimmt in seiner Stellungnahme vom 12.01.2017 dem Verfahren unter der Auflage zu, dass keine Beeinträchtigung seiner Anlagen eintritt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und führen zu dementsprechenden Hinweisen im Bebauungsplan.

III. Gründe für die Auswahl der Fläche

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. Unter dem Gesichtspunkt der Funktionalität gibt es keine bessere Alternative.