Anlage 2

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Planungsgruppe

30.09.2019

Dettenhausen
Eningen
Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

140. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.183):
Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche; Bereich „Traufäcker"; Gemarkung Lustnau

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Das Café Lieb möchte sich auf dem Areal Traufäcker westlich des Baumarkts Hornbach ansiedeln. Neben Produktionsflächen, Lagerflächen und einem Laden ist auch eine Fläche für Gastronomie in der Größenordnung von 300 m² vorgesehen. Die Hauptproduktion des Unternehmens befindet sich derzeit in Reutlingen. Aufgrund einer Neustrukturierung und zusätzlichem Raumbedarf möchte das Tübinger Unternehmen seine Produktion gerne wieder zurück nach Tübingen verlegen.

Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue" und werden dort als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um das Café Lieb auf diesen Flächen anzusiedeln, ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts erforderlich.

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt am Waldrand südlich von Lustnau und der B 27 zwischen dem Baumarkt Hornbach und dem Umspannwerk.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Planungsrecht:
Städtebaulich liegt diese Fläche derzeit im Außenbereich. Die Fläche liegt innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Neckaraue", wurde dort allerdings als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche aufgrund älterer Planungsüberlegungen als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Verkehrliche Erschließung:
Das Gebiet kann über den B 27-Zubringer-Kreisverkehr erschlossen werden.

Leitungen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kv-Kabel der Netzte BW GmbH deren Bestand auch zukünftig gesichert sein muss.

Regionalplanung:
Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt.

Wasserwirtschaft:
Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Unteres Neckartal".

4. Planungskonzeption

Der Bereich soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Neben Produktionsflächen, Lagerflächen und einem Laden ist auch eine Fläche für Gastronomie in der Größenordnung von 300 m² vorgesehen.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Konsequenz wäre, dass sich das Café Lieb dann mangels Planungsrecht an dieser Stelle nicht ansiedeln könnte. Das Angebot an Gewerbefläche ist in Tübingen sehr knapp. Eine Verlagerung an anderer Stelle führt dort zu Flächenkonkurrenzen mit Vorhaben anderer Gewerbetreibender. Aufgrund des Einzugsgebiets der Bäckerei ist ein Standort am östlichen Rand von Tübingen zur Vermeidung von längeren Anfahrtswegen und Zeitverlusten angezeigt.

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)	Gewerbliche Baufläche
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Produktionsflächen, Lagerflächen, Laden, Gastronomie
Fläche Änderung	ca. 1,0 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* – *Sicherung des Oberbodens, Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes* – *Aufwertung von Bodenfunktionen an anderer Stelle* – *Schutz des Bodens vor Kontaminierung und Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen*
Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Immissionen) – *aktive und passive Schallschutzmaßnahmen*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, Hochwasserschutz – *Entwässerungskonzept* – *Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in die Blaulach* – *Gewässerrandstreifen*

	– *Festsetzung der EFH des geplanten Gebäudes mit 317,5 m (Tübinger Höhe), dass sie dem sicheren Bauen unter Berücksichtigung von Hochwasserereignissen HQ 100 und HQ extrem entspricht.*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan:*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten – *Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse und Vogelarten durch Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodung auf die Wintermonate* – *Vermeidung Verbotstatbestände bzgl. der Zauneidechsen durch die Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodung auf die Wintermonate* – *Vergrämung vorhandene Zauneidechsen* – *CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse auf Flst. Nr. 1639:* o *Holzhaufen als Ad-Hoc-Maßnahme* o *Aufschüttung aus Totholz, grabfähigem Erdmaterial und einer davor gelagerten Sandlinse* o *Retentionsmulde als Feuchtfläche* o *extensives Mahdregime des Grünlands* o *Erhalt auftretender verfilzter Altgrasflecken* o *Schaffung weiterer Versteckmöglichkeiten durch Totholz oder Rindenablagerungen* o *Anlage von Gebüschstrukturen* o *Ermöglichung Zugang für Eidechsen zu den südlich liegenden Flächen sowie zum Waldrand durch Freihalten einer Saumstruktur entlang von Flurstück Nr. 7891/1* – *ökologische Baubegleitung* – *Verfüllung von wassergefüllten Fahrspuren zur Vermeidung des Ablaichens von Amphibien* – *Ersatzpflanzungen als Leitlinie für Wildwege*
Weitere planerische Vorgaben *Berücksichtigung im Bebauungsplan* *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Regionalplan Neckar-Alb 2013: − Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) – *Abwägung der Belange der Vorbehaltsgebiete in der Bauleitplanung* Landschaftsplan: − Biotopstrukturen mittlerer Bedeutung − Überschwemmungsbereich / Durchführung retentionsfördernder Maßnahmen – *Der Artenschutz wird, wie oben ausgeführt, behandelt.* – *Der Schutz vor Überschwemmungen wie auch Retentionsmaßnahmen werden, wie oben ausgeführt, behandelt.*
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Unteres Neckartal Zone IIIA
Natura 2000, FFH-Verträglichkeit	Es existiert kein Natura 2000 – Gebiet oder FFH-Lebensraumtyp in der Nähe

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	• Lagerfläche, Grünfläche, sowie Besatz mit Büschen und kleinen Bäumen	
Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Potenzieller Lebensraum für Fledermaus- und Vogelarten des Siedlungsbereichs (Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus; Amsel, Meisen, Zaunkönig); Zauneidechse	störungsunempfindliche Arten, Biotopstrukturen von mittlerer Wertigkeit

Boden	• Auffüllungen (entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte) unterlagert von Auelehm und verlehmten Talauekiesen, darunter verwitterte Tonmergle des Mittleren Keupers • inzwischen sanierter CKW-Schaden	• geringe Tragfähigkeit der Auffüllungen, in den darunter liegenden Kiesen und dem Mittleren Keuper nimmt die Tragfähigkeit zu • Vor Nutzungsänderung ist eine Neubewertung der Altlastensituation notwendig.
Wasser	• Im Bereich eines HQ_{extrem} • Wasserschutzgebiet Unteres Neckartal Zone IIIA mit diversen Verboten: o Verringerung Deckschichten o Verringerung Grundwasserneubildung o u.U. das Errichten oder wesentliches Erweitern von Siedlungen, Gebäuden und Betrieben o Erschließen von Grundwasser • Oberflächengewässer (Blaulach) mit 5 m - Gewässerrandstreifen	• Bauen trotz HQ_{extrem} möglich • hohe Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserdargebotsfunktion gesetzliche Vorgabe
Luft / Klima	• Großteils Lagerplatz mit wenig Vegetation, randlich Gebüschstrukturen • Luftschadstoffe durch angrenzende Bundestraße	geringe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	vorbelasteter Bereich, jedoch viel frequentierter Weg entlang des Waldrands	geringe bis mittlere Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmeintrag durch benachbarte Bundestraße, Parkplatz Baumarkt und eigenem Kundenverkehr	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	Auffüllungen
Wasser	x		Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bebauung Wasserschutzgebiet Zone IIIA
Luft / Klima		x	Verlust klimatisch wirksamer Flächen durch Bebauung, Aufheizung
Landschaftsbild und Erholung		x	Gebäude behindern Blick auf Waldrand, Zunahme von Verkehr

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	x		Lärmeintrag durch Bundesstraße, Parkplatz Baumarkt und eigenem Kundenverkehr
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“, „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	• Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, sowie Zauneidechsen
	  ○ Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (Vm)
	  ○ CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen (A)
	  ▪ kurzfristig: Holzhaufen
	  ▪ mittelfristig: Aufschüttungen aus Totholz, grabfähigem Erdmaterial und Steinschüttung, mit vorgelagerter Sandlinse, Himmelsteich, extensives Mahdregime des Grünlands auf benachbartem Flurstück, teilw. Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen

Boden	• Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Vr)
Wasser	• Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in die Blaulach (Vr) • Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Vr)
Luft / Klima	• Erhalt von Gehölzstrukturen (Vr) • Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung (A)
Landschaftsbild und Erholung	• Erhalt von Gehölzstrukturen (Vr) • Landschaftsgerechte Optimierung der Randeingrünung/ Gebietsdurchgrünung (A)
Kultur- und Sachgüter	• Sicherung der Untergeschosse durch bauliche Maßnahmen (weiße/schwarze Wanne, ausreichend hohe Lichtschachtoberkanten, druckwassersichere Wanddurchführungen, etc.); • Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation; • Schutz vor möglichen Überflutungen des angrenzenden Gewässers/Grabens. • Festsetzung der EFH des geplanten Gebäudes mit 317,5 m (Tübinger Höhe), dass sie dem sicheren Bauen unter Berücksichtigung von Hochwasserereignissen HQ 100 und HQ extrem entspricht.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	• Lärmschutzmaßnahmen für im Gebäude sich aufhaltende Personen

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 wurden 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.

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 „Wasser“ sowie „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“.

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. - Kling Consult: Landschaftsplan – Vorentwurf, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen; Krumbach 2017 - Region Neckar-Alb (2015): Regionalplan Neckar-Alb 2013, Mössingen
Gebietsbezogene Grundlagen	- HPC AG: Bauvorhaben Café Lieb; Sachstand Artenschutz 2019; Rottenburg 2019 - HPC AG: Bauvorhaben Café Lieb, Im Großholz Tübingen - Artenschutzrechtliche Untersuchung Teil 1; Rottenburg (22.06.2015) - HPC AG: Bauvorhaben Café Lieb, Im Großholz Tübingen - Artenschutzrechtliche Untersuchung Teil 2; Rottenburg (10.10.2015) - HPC AG: BV Café Lieb, Tübingen – Baugrund- und Gründungsgutachten; Rottenburg (26.01.2018) - Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH: Tübingen, Traufäcker2016/50 (Wasserstandhöhe beim HQ100 (Druckwasserbereich)); Stuttgart 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht, ein voll ausgearbeitetes Niederschlagswasserkonzept und eine Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz. Diese sollen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens angefertigt 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 gewerbliche Baufläche“ werden Schutzgüter beeinträchtigt bzw. erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“, „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 werden noch ein Umweltbericht, ein voll ausgearbeitetes Niederschlagswasserkonzept und eine Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz angefertigt , um zum einen die Stärke der Beeinträchtigungen genauer abschätzen und zum anderen

geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können. Die bereits jetzt angeführten Maßnahmen lassen erkennen, dass es gelingen wird, die Eingriffe beim Schutzgut „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ zu bewältigen. Es verbleiben jedoch voraussichtlich erhebliche Auswirkungen, insbesondere im Bereich der Schutzgüter „Wasser“ sowie „Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit“.

Dvorak