Zusammenfassende Erklärung zur 140. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Tübingen (7.183): Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche; Bereich „Traufäcker"; Gemarkung Lustnau

I. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

- die Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß reduziert wird.
- der Oberboden gesichert wird.
- evtl. anfallender Erdaushub wiederverwendet wird.
- Bodenfunktionen an anderer Stelle aufgewertet werden.
- der Boden vor Kontaminierung durch den 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

- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

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

- ein Entwässerungskonzept erstellt wird.
- unverschmutztes Regenwasser in die Blaulach eingeleitet wird.
- Gewässerrandstreifen angelegt werden.

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

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse und Vogelarten durch Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodung auf die Wintermonate vermieden werden.
- Verbotstatbestände bzgl. der Zauneidechsen durch die Beschränkung der Baufeldfreimachung und Rodung auf die Wintermonate vermieden werden.
- vorhandene Zauneidechsen vergrämt werden.
- CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse auf Flst. Nr. 1639 festgelegt werden:
  - Holzhaufen als Ad-Hoc-Maßnahme
  - Aufschüttung aus Totholz, grabfähigem Erdmaterial und einer davor gelagerten Sandlinse
  - Retentionsmulde als Feuchtfläche
  - extensives Mahdregime des Grünlands
  - Erhalt auftretender verfilzter Altgrasflecken
  - Schaffung weiterer Versteckmöglichkeiten durch Totholz oder Rindenablagerungen
  - Anlage von Gebüschstrukturen
  - Ermöglichung Zugang für Eidechsen zu den südlich liegenden Flächen sowie zum Waldrand durch Freihalten einer Saumstruktur entlang von Flurstück Nr. 7891/1
- eine ökologische Baubegleitung durchgeführt wird.
- wassergefüllte Fahrspuren zur Vermeidung des Ablaichens von Amphibien verfüllt werden.
- Ersatzpflanzungen als Leitlinie für Wildwege vorgenommen werden.

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

1. Der Regionalverband Neckar-Alb hat in seiner Stellungnahme auf seine Stellungnahme zum parallellaufenden Bebauungsplan verwiesen, in der auf folgendes hingewiesen wurde:

- Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Vor der Inanspruchnahme dieser Fläche soll durch die Träger der Bauleitplanung eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung des Bodens sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Eine Nutzung als Gewerbefläche ist bei entsprechender Abwägung grundsätzlich möglich.
- Er weist weiterhin darauf hin, dass Verkaufsflächen an dem städtebaulich nicht integrierten Standort nur begrenzt möglich sind. Auch Gastronomieflächen tragen idealerweise zu lebendigen Innenstädten und Ortsmitten bei.
- Bezüglich der Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken.

Die Abwägung über die Inanspruchnahme dieser Fläche kam zum Ergebnis, dass sich der Planbereich sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Umspannwerk einfügt. Gesamträumlich betrachtet handelt es sich beim Vorhaben um eine Ergänzung der räumlichen Strukturen und nicht um einen neuen Einschnitt. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der Vorbehaltsgebiete nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Aufgrund des Einzugsgebiets der Bäckerei ist ein Standort am östlichen Rand von Tübingen zur Vermeidung von längeren Anfahrtswegen und Zeitverlusten angezeigt. Neben Produktionsflächen, Lagerflächen und Flächen für Gastronomie ist auch eine Fläche für den Verkauf vorgesehen. Mit einer Größenordnung von ca. 85 m² kann diese Fläche als untergeordnet bezeichnet werden. Ansonsten wurden die anderen Teile der Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

2. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, hat in seiner Stellungnahme vom 13.09.2019 auf Grundlage der vorhandenen Geodäten aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Auf die Lage des Planvorhabens in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Unteres Neckartal" wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechende Hinweise im Bebauungsplan vorgenommen.

3. Das Regierungspräsidium Tübingen hat in seiner Stellungnahme vom 18.09.2019 verschiedene Dinge angesprochen:

Belange der Raumordnung
Im Regionalplan der Region Neckar-Alb ist im Bereich des Plangebiets ein regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet VBG), ein Gebiet für Erholung (VBG) und ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) festgelegt. Es handelt sich hierbei um Grundsätze der Raumordnung. Sie sind in sorgfältiger Abwägung zu berücksichtigen.

Belange des Forsts
Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Traufäcker" wurde zu den vorgelegten Planunterlagen zur entsprechenden FNP-Änderung folgendes vorgebracht:
Auf den nach § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Wald und Gebäuden wird vorsorglich aufgrund der unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Waldflächen hingewiesen. Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren ist dies entsprechend abzubilden.
Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft eine forstliche Erschließung mit einem LKW-befahrbaren Fahrweg. Um Berücksichtigung und ggf. Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird gebeten.
Da das Bauvorhaben außerhalb Waldes realisiert wird, obliegt es der unteren Naturschutzbehörde eine Bewertung der Ausführungen zur Betroffenheit des Wildtierkorridors vorzunehmen. Eine diesbezügliche fachliche Einschätzung der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt.

Belange des Hochwasserschutzes
Das Regierungspräsidium weist daraufhin, dass die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Traufäcker" in Tübingen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist und entsprechende Schritte (wie z. B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Die Stellungnahme wurde, wie folgt, abgewogen:
Der Planbereich fügt sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Umspannwerk ein. Gesamträumlich betrachtet handelt es sich beim Vorhaben um eine Ergänzung der räumlichen Strukturen und nicht um einen neuen Einschnitt. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der Vorbehaltsgebiete nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Aufgrund des Einzugsgebiets der Bäckerei ist ein Standort am östlichen Rand von Tübingen zur Vermeidung von längeren Anfahrtswegen und Zeitverlusten angezeigt. Die übrigen Punkte wurden zur Kenntnis genommen und werden ggf. Eingang in den Bebauungsplan finden.

4. Das Landratsamt Tübingen, Abteilung 30.1 Recht und Naturschutz, hat in seiner Stellungnahme vom 25.09.2019 verschiedene Dinge angesprochen:

I. Naturschutz
Artenschutz
Der CEF-Maßnahme „Anlage von zwei Holzhaufen als „Ad-hoc-Maßnahme"“ zu Gunsten der im Plangebiet festgestellten Art Zauneidechse. wird zugestimmt. Dies allerdings nur in Kombination mit einer sich anschließenden Aufschüttung aus grabfähigem Erdmaterial bzw. einer Sandlinse. Entsprechend der Anregung des LRA Tübingen - Naturschutz vom 05.10.2016 soll es eine fachkundige ökologische Baubegleitung sowie das geforderte Monitoring geben. Die Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

II. Umwelt und Gewerbe
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet „Unteres Neckartal" wurde angeregt die Deckschichtenmächtigkeit im Plangebiet zu ermitteln. Mittlerweile wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt und im Rahmen der Anhörung zur FNP-Änderung vorgelegt. Nach Rücksprache mit dem Gutachtenersteller ist von ausreichenden Deckschichten im Plangebiet auszugehen.

III. Forst
Die untere Forstbehörde schließt sich der Stellungnahme der Forstdirektion Tübingen an.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, und es wird zugesichert, dass die Aufschüttung aus grabfähigem Erdmaterial und einer davor gelagerten Sandlinse durchgeführt wird. Die Verpflichtung zu einer ökologischen Baubegleitung, zu einem Monitoring und zur Vorlage der Monitoringberichte bei der unteren Naturschutzbehörde wird in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

III. Gründe für die Auswahl der Fläche

Das Café Lieb möchte sich auf dem Areal Traufäcker westlich des Baumarkts Hornbach ansiedeln. 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.

Würde auf die Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet werden, wäre die Konsequenz, 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.