Zusammenfassende Erklärung zur 145. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Tübingen (7.187): Umwandlung von allgemeiner Grünfläche in gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche; Bereich Aischbach; Gemarkung Tübingen

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

- hier im Innenbereich nachverdichtet wird, um Flächen im Außenbereich zu schonen,
- Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden,
- unterirdische Bauwerken mit Erde überdeckt werden.

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

- passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 und
- bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone/Loggien, Errichtung von Wintergärten, Lüftungseinrichtungen etc.) festgesetzt 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, indem

- die Versiegelung minimiert, und
- Niederschlagswasser in den Weilersbach gedrosselt abgeleitet 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

- Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen, östlich des Weilersbach und entlang der Erschließungsstraßen,
- Pflanzerhaltungsgebote entlang des Weilerbachs,
- Begrünungen privater Stellplätze und von nicht überbauten und nicht befestigten privaten Flächen,
- Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen,
- Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten,
- Rückhaltung von auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bzw. gedrosselte Einleitung in den Kanal,
- Einleitung von belastetem Niederschlagswassers, z. B. von Gewerbe oder Straßenflächen, in den Kanal oder in den Weilersbach nur nach geeigneter Vorreinigung,
- Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre nur mit beschichteten Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium),
- Dachbegrünungen,
- Fledermausquartiere/ Nisthilfen für Vögel und
- als externe Ausgleichsmaßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ (Ökokonto) festgesetzt werden.
- Rodungen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern und die Beräumungen der Baufelder, in denen Gehölze und Gebäude vorhanden sind, nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel erlaubt sind.

Weitere Maßnahmen für die Belange der Reinhaltung der Luft und der Verbesserung des Klimas, des Landschaftsbilds und der Naherholung werden nicht besonders festgesetzt, da diesen Belangen bereist schon durch andere Maßnahmen (siehe oben) entsprochen wird.

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

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat in seiner Stellungnahme vom 26.01.2023 – aufbauend auf der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 4.02.2022 - vorgetragen, dass

- keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, existieren.
  ⇨ Kenntnisnahme
- keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, vorliegen.
  ⇨ Kenntnisnahme
- die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden können.
  ⇨ Kenntnisnahme
- ingenieurgeologische Belange im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt werden, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de abgerufen werden.
  ⇨ Kenntnisnahme
- das LGRB darauf hinweist, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:
  Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Altwasserablagerungen und Auenlehm mit im Detail unbekannter Mächtigkeit. Diese überlagern das anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.
  Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
  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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

⇨ Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren

- zur Planung aus bodenkundlicher und aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen sind.
  ⇨ Kenntnisnahme
- zum Thema Grundwasser das LGRB darauf hinweist, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt, und sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen.
  ⇨ Kenntnisnahme
- das Planungsvorhaben nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehen den oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen liegt. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.
  ⇨ Kenntnisnahme
- bergbehördliche Belange von der Planung nicht berührt werden.
  ⇨ Kenntnisnahme
- im Bereich der Planflächen Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert sind.
  ⇨ Kenntnisnahme

Das Landratsamt Tübingen hat in einer Stellungnahme vom 05.01.2023 vorgetragen, dass

- zum Zeitpunkt der Beteiligung zum Bebauungsplan die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz fehlte, aber ergänzt werden soll. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sei eine wichtige Grundlage der naturschutzrechtlichen Stellungnahme, die insofern unvollständig sei.
  ⇨ Dieser Hinwies wurde zur Kenntnis genommen und auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen, in dem mittlerweile ein Umweltbericht vorliegt, und der auch in die Begründung mit Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung eingegangen ist.
- die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (u. a. Bauzeitenbeschränkung, Anbringung von insgesamt 20 Fledermausflachkästen) planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen sind. Die Fledermauskästen sind im Sinne einer CEF-Maßnahme vor Rodung (potenzieller) Quartierbäume bzw. dem Abbruch (potenzieller) Gebäudequartiere an geeigneten Stellen anzubringen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan mit den Standorten künstlichen Fledermausquartieren vorzulegen, um deren ökologische Wirksamkeit bewerten bzw. überprüfen zu können.
  ⇨ Dieser Hinwies wurde zur Kenntnis genommen und auf das Bebauungsplanverfahren sowie auf den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
- im Rahmen der Reptilienerfassung an den entsprechenden Kartierungsterminen maximal 3 adulte Individuen der Zauneidechse (Lacerta agilis) pro Tag im Plangebiet erfasst wurden. Aus fachgutachterlicher Sicht (Stauss & Turni 2018) wird die Population mit dem Faktor 6 auf 18 Individuen geschätzt. Der Faktor 6 ist geeignet, wenn pro Individuum 150 m² gut geeigneter Ersatzlebensraum geschaffen wird. Pufferstreifen bzw. -flächen, beispielsweise zu angrenzenden, stärker frequentierten Wegen, wie entlang des südlich an das Plangebiet angrenzenden Weges, können dabei nicht als Ersatzlebensraum angerechnet werden. Weiterhin ist der Wert von 150 m² Ersatzlebensraum pro Individuum lediglich bei der Aufwertung eines Ersatzlebensraums ausreichend. Bei neu geschaffenem Lebensraum ist wegen der in den ersten Jahren geringeren Lebensraumqualität ein höherer Wert anzusetzen. Wo und in welcher Form ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse realisiert werden soll, wurde in den Unterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung nicht ausgeführt. Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG kann im Hinblick auf die Zauneidechse erst nach dem Vorliegen eines entsprechenden Ausgleichskonzepts mit Darstellungen zu den notwendigen CEF-Maßnahmen, Umsetzung von Vergrämungs- und/oder ggf. Umsiedlungsmaßnahmen usw.

erfolgen. Die erforderlichen Unterlagen sind vorzulegen. Notwendige CEF-Maßnahmen sind mit einem Monitoring zu dokumentieren und zu kontrollieren.
  - ⇨ Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wurden bisher keine Reptilienvorkommen erfasst. Ansonsten Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren
- die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (u. a. Bauzeitenbeschränkung, Anbringung von insgesamt 20 künstlichen Nisthilfen) planungsrechtlich zu sichern und umzusetzen sind. Die künstlichen Nisthilfen sind im Sinne einer CEF-Maßnahme vor der Rodung (potenzieller) Quartierbäume bzw. dem Abbruch (potenzieller) Gebäudequartiere an geeigneten Stellen anzubringen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan mit den Standorten künstlichen Nisthilfen vorzulegen, um deren ökologische Wirksamkeit bewerten bzw. überprüfen zu können.
  - ⇨ Dieser Hinwies wurde zur Kenntnis genommen und auf das Bebauungsplanverfahren sowie auf den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
- der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit ist und die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Gewässerrandstreifen verboten ist. In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{200} – HQ_{extrem}) bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sei. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden - insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit.
  - ⇨ Kenntnisnahme
- entlang des Weilersbachs die Anlegung eines Fußwegs vorgesehen sei. Gemäß dem vorgelegten Plankonzept verlaufe dieser teilweise im Gewässerrandstreifen. Dies widerspricht der gesetzlichen Vorgabe, wonach der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Bei der endgültigen Planung des Fußwegs sei das im gesetzlichen Gewässerrandstreifen bestehende Bauverbot zu berücksichtigen.
  - ⇨ Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren
- im östlichen Teil das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} teilweise überflutet wird. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden seien daher in der Abwägung zu berücksichtigen.
  - ⇨ Dies betrifft nicht den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.
- im Zuge der weiteren Planung die Möglichkeiten einer dezentralen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen sei.
  - ⇨ Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren
- im Hinblick auf das Gebot zur Abfallvermeidung und zur Schonung knapper Deponiekapazitäten bei der weiteren Planung geprüft werden solle, inwieweit durch die Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus ein Erdmassenausgleich erfolgen kann.
  - ⇨ Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren
- durch die Planungen 0,7 ha Ackerfläche dauerhaft der Landwirtschaft verloren gehen. Da es sich um eine kleine Fläche handelt und zudem die Fläche noch innerorts liegt, können agrarstrukturelle Belange zurückgestellt werden.
  - ⇨ Dies betrifft nicht den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.
- Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Aischbach II vom 01.12.2021
  - ⇨ Der Inhalt der Stellungnahme v. 01.12.2021 wurde schon in den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet. Sie betrafen fast ausschließlich Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 83.1) hat in seiner Stellungnahme vom 19.01.2023 vorgetragen, dass die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren übernommen werden soll.

- Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römische Siedlungsreste". Bei Bauarbeiten stieß man in der Sindelfinger Straße 70 auf eine Kulturschicht mit römischer Keramik, deren genaue Ausdehnung allerdings nicht bestimmt werden konnte. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.
  ⇨ Kenntnisnahme
- An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
  ⇨ Kenntnisnahme
- Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Bitte, diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.
  ⇨ Kenntnisnahme und Zusicherung bzw. Verweis auf das Bebauungsplanverfahren

Das Regierungspräsidium Tübingen hatte in seiner Stellungnahme (17.01.2023) keine Anregungen und Bedenken.

Der Regionalverband Neckar-Alb weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2023 darauf hin, dass keine Bedenken und Anregungen bestehen, und bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis sowie Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Wirksamwerden.

⇨ Kenntnisnahme und Zusicherung

Aus der Öffentlichkeit kamen keine Stellungnahmen.

III. Gründe für die Auswahl der Fläche

Für sog. „robustes Wohnen" werden dezentral in der Gesamtstadt Standorte festgelegt, die dazu geeignet sind „schwieriges Klientel", das nicht ohne weiteres mit anderen Bewohnern in der Nachbarschaft zusammenleben kann, dort wohnen zu lassen. Bewusst wurde eine dezentrale Lösung gewählt, um Getto-Bildungen zu vermeiden. Der vorgeschlagene Standort liegt durch den Verlauf des Weilersbach etwas abgesetzt von der vorhandenen Wohnbebauung und erfüllt die Voraussetzungen.

Die Kommunalen Servicebetriebe Tübingen (KST) brauchen für die Erweiterung am Standort noch Flächen, die hier bereitgestellt werden können. Ansonsten müsste ein neuer Standort eröffnet werden. In vorausgegangenen, längeren Planungsprozessen wurde der Plan die KST ganz zu verlegen nicht weiterverfolgt.

Die Planung ist eingebettet in die Entwicklung des Gewerbegebiets „Aischbach Teil II“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Zukunftsplans Weststadt und die Erweiterung des Handwerkerparks geschaffen werden soll. Durch die Verlagerung der Gewächshäuser der Gärtnerei, wurden zusätzlich wertvolle innerstädtische Flächen frei, die im Rahmen der Innenentwicklung gewerblich genutzt werden können.