Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Nachbarschaftsverband RT-TÜ – Marktplatz 22 – 72764 Reutlingen

Planungsgruppe

Dettenhausen
Eningen unter Achalm
Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

Reutlingen, 24.04.2025

Zusammenfassende Erklärung zur 149. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, Kusterdingen (4.75): Umwandlung von gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche „Heimbezirk / Alten- und Pflegeheim“;
Bereich Gassenäcker; Gemarkung Kusterdingen
Bekanntmachung der Genehmigung am 02.05.2025

I. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Zur Vermeidung von Lärmimmissionen sind Maßnahmen an Tiefgarage und Carport vorgesehen. (Berücksichtigung im Bebauungsplan)

- Das Carport ist mit nach Westen und Süden geschlossenen Seitenwänden auszuführen.
- Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben. Die Anlagen und Vorkehrungen – insbesondere Torantrieb und Öffnungsmechanismus – sind gemäß dem Stand der TA Lärm mit Anlagen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Schallimmissionen vorzusehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Es sind umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. (Berücksichtigung im Bebauungsplan)

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und Abrissarbeiten
- Beschränkung der Beleuchtung
- Vogelkollisionsschutz
- Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse
- Herstellung von Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden

Gegebenenfalls ist eine Maßnahme zum Schutz der Spelz-Trespe erforderlich (Berücksichtigung im Bebauungsplan)

- Bei nachgewiesenem Vorkommen Saatgut aus den Beständen ernten und in neuem Lebensraum ausbringen.

Weitere Kompensation durch Ausweisung von Waldrefugien.(Städtebaulicher Vertrag, planexterne Maßnahme, Ökokonto Kusterdingen)

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden (Berücksichtigung im Bebauungsplan) und einer schutzgüterübergreifenden planexternen Ausgleichsmaßnahme.

- Humosen Oberboden abschieben und getrennt von Erdaushub lagern.
- Oberboden für die Anlage von Grünflächen im Plangebiet wiederverwenden.
- Ausweisung von Waldrefugien (städtebaulicher Vertrag, planexterne Maßnahme)

Schutzgut Wasser

- Pufferung des Niederschlagswassers durch begrünte Außenanlagen, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge. (Berücksichtigung im Bebauungsplan)
- Anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und in den Mischwasserkanal eingeleitet. (Berücksichtigung im Bebauungsplan)

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

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg hat in seiner Stellungnahme vom 19.06.2024 vorgetragen, dass

- es auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, mit dem Schreiben vom 20.12.2023 Stellung genommen hat und
- unter Verweis auf die dort geäußerten, weiterhin gültigen Hinweise und Anregungen sowie das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung von Seite des Landesamtes zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen sind.
    - Kenntnisnahme

Das Landratsamt Tübingen hat in seiner Stellungnahme vom 25.06.2024 vorgetragen, dass

- aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber der 149. Änderung des FNP im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung der Gemeinde Kusterdingen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, soweit die entstehenden Eingriffe ausgeglichen werden und der Artenschutz abgearbeitet wird.
    - Kenntnisnahme
- auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum derzeit parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Lange Gasse“, Kusterdingen, erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB – Änderung/Ergänzung zum VBPL Lange Gasse, 2. Änderung Kusterdingen, verwiesen wird.
    - Kenntnisnahme

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

III. Gründe für die Auswahl der Fläche

Das bestehende Gemeindepflegehaus „Härten“ liegt ca. 250m nördlich des Ortskerns. Eine Erweiterung zur Deckung des steigenden Bedarfs ist an diesem Standort nicht möglich. Es konnten aber in direkter Nähe südlich des Ortskerns die Flächen des Plangebiets erworben werden. Ein alternativer Standort mit ausreichender Größe steht innerhalb des Ortsbereiches von Kusterdingen und der Teilorte unter der

Voraussetzung der Nähe zum Ortskern sowie der notwenigen Infrastruktur nicht zur Verfügung. Durch den ständig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen infolge der Überalterung der Gesellschaft besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an dem Bau eines weiteren Pflegeheimes sowie einer attraktiven Wohnanlage für betreuungs- und pflegebedürftige ältere Mitmenschen. In der Folge besteht die Notwendigkeit zur Schaffung der entsprechenden Sonderbaufläche im Siedlungsgebiet von Kusterdingen. Die räumliche Nähe des Standortes des neuen Pflegeheims zum Ortskern mit ca. 150 m bietet eine optimale Ausgangslage zur Einbindung des Pflegeheims in die Gemeinde.