Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

Nachbarschaftsverband RT-TÜ – Marktplatz 22 – 72764 Reutlingen

Planungsgruppe

Dettenhausen
Eningen unter Achalm
Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

Reutlingen, 15.07.2025

Zusammenfassende Erklärung zur 144. Flächennutzungsplanänderung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Tübingen (7.186): Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche; Bereich Strütle / Weiher; Gemarkung Pfrondorf

I. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Änderungsverfahren dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung als Teil der Begründung beigefügt.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes, der allgemeinen anerkannten Prüfmethoden sowie des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Flächennutzungsplans die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit die absehbaren Folgen der Flächennutzungsplanänderung.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Flächenhafte Pflanzung von Hecken und Sträuchern und Unterwuchs
- Pflanzerhaltung von einzelnen Bestandsbäumen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Schutz der Böden während der Bauphase
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Überdeckung von unterirdischen Bauwerken
- Durchgrünung des Gebiets durch Anlage von öffentlichen Grünflächen, Wohnhöfen und Verkehrsgrünflächen
- Umgang mit Niederschlagswasser/ Regenwassermanagement und Grundwasserschutz
- Beschränkung künstlicher Lichtquelle
- Festsetzungen, die dem Schutz der Menschen im Plangebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen dienen, insbesondere vor Lärm ausgehend von gewerblichen Nutzungen und vor Gerüchen ausgehend von landwirtschaftlichen Nutzungen

- Maßnahmen aus dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen (Maßnahme „Steinbruch Hägnach“, LUS-13; 288.055 Ökopunkte und die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der Landesstraße 372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“, UJE-14; 860.146 Ökopunkte)

Die Berücksichtigung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich des Gemeindegebiets von Tübingen vollständig kompensiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Informationen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, menz umweltplanung 2024) in den Umweltbericht aufgenommen. Es wurde die Erfüllung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) durch das Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen festgelegt. Dabei wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Käfer und Zauneidechse sowie die Pflanze Spelz-Trespe vertieft betrachtet.

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt. Für Fledermäuse und Vögel werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen. Im Umweltbericht werden die Maßnahmen detailliert beschrieben:

- Einschränkung der Rodungszeiten
- Ersatzquartiere für verschiedene Fledermausarten (Rund- und Flachkästen) und Nisthilfen für Stare, Feldsperlinge, Haussperlinge, Turmfalken für im Plangebiet entfallende Reviere
- Ersatz Wochenstube Zwergfledermaus
- Ersatz Nahrungsgebiet Turmfalke
- CEF-Maßnahme Klappergrasmücke
- CEF-Maßnahme Grünspecht
- CEF-Maßnahme Jagdgebiet Graues Langohr
- CEF-Maßnahme Rauchschwalbe
- Vermeidungsmaßnahme Totholzpyramide
- Vogelkollisionsschutz durch Vermeidung oder entsprechende Kennzeichnung großflächiger Verglasungen

Des Weiteren werden im Plangebiet die gesetzlich geschützten Biotope „Magere-Flachland-Mähwiese“ im Umfang von ca. 1,0 ha und „Streuobstbestand“ im Umfang von ca. 1,3 ha überplant. Die dafür erforderlichen Ausnahmegenehmigungen wurden mit entsprechenden Anträgen bei der Genehmigungsbehörde eingeholt und liegen vor. Für das Ersatzbiotop/ die Ausgleichsflächen sind jeweils 150 % der überplanten Bestandsfläche nachzuweisen und eine positive Entwicklungsprognose vorzulegen. Zum Ausgleich müssen Streuobstwiesen neu angelegt und Grünland zu FFH-Mähwiesen entwickelt werden. Zu einem geringen Anteil wird der Ausgleich für den Streuobstbestand durch Revitalisierung von bestehenden Obstwiesen (z.B. durch Pflege und Erhalt sehr alter Obstbäume oder Rodung von Sukzession auf ehemaligen Streuobstbeständen) erbracht. Zur Entwicklung der FFH-Mähwiesen wird die Bewirtschaftung auf bestehenden Grünlandflächen umgestellt (z.B. extensiviert und Mahdzeitpunkte angepasst). Der Biotopersatz kann nicht über Ökopunkte ausgeglichen werden.

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

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überprüft und die Ergebnisse der Überprüfung in den Beschlussvorlagen als Abwägungsvorschläge niedergelegt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, werden von diesem Ergebnis unter Angabe des Abwägungsergebnisses in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen maßgebliche Anregungen in Bezug auf Natur- und Artenschutz, Schutz von Streuobstbeständen, Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Raumordnung und zu Verfahrensfragen ein.

Im Rahmen der zweimal durchgeführten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen maßgebliche Anregungen in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Umgang mit Niederschlagswasser, dem Artenschutz, dem Schutz magerer Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp), dem Schutz von Streuobstbeständen, dem Immissionsschutz (Gewerbelärm und mögliche Beeinträchtigungen durch einen näherliegenden landwirtschaftlichen Betrieb) ein. Aus den maßgeblichen Anregungen haben sich keine Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung tangieren oder ändern.

III. Gründe für die Auswahl der Fläche

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der negativen Umweltauswirkungen durch die Baulandentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. diese ausgeglichen werden können. Die Universitätsstadt Tübingen hat einen hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen, der durch Innenentwicklung allein nicht gedeckt werden kann. Die geplante Entwicklung im Gebiet „Strütle/ Weiher“ in Tübingen-Pfrondorf ist notwendig, um diesen Bedarf zu erfüllen. Sie nutzt die Fläche effizient und berücksichtigt den Schutz von Natur und Landschaft. Die Fläche ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben und wurde bereits in vorhergegangen Fachstudien als am besten geeignet für eine Baulandentwicklung bewertet.

gef. Andreas Linsmeier, Tübingen, den 11.07.2025