

**Bausteine für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des
Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen
Teilfläche Tübingen**

**Baustein
Freiräume / Landschaft**

1. Einführung

Neben den baulichen Nutzungen spielt im Flächennutzungsplan auch die Nutzung der Freiräume innerhalb und außerhalb der Siedlungen eine große Rolle. Auch hier nutzt der Mensch den Raum und die Flächen teilweise sehr intensiv. Die Nutzungen sind sogar Grundlagen der Existenz der Menschen, wenn man an die Landwirtschaft oder die Forstwirtschaft denkt. Neben der Produktion und Verfügbarmachung von Grund- und Rohstoffen (Wasser, Holz, Nahrungsmittel) sind die Erhaltung von gesunden Umweltbedingungen und der Schutz vor Umweltgefahren (z. B. Klima, Retentionsflächen), wie auch die Erholung wesentliche Aspekte der Nutzung von Freiräumen und Landschaft. Jedoch ist ebenso der Erhalt von Arten und ihren Lebensräumen (Biotope) Ziel der Flächennutzungsplanung und der damit verbundenen Landschaftsplanung.

Im allgemeinen Verständnis grenzen sich die freie Landschaft und der Siedlungsbereich klar voneinander ab.

In diesem Baustein werden die freiraum- und landschaftsrelevanten Nutzungen in drei Kategorien unterteilt:

- Grünflächen mit den unterschiedlichen Nutzungen darauf
- Nutzungen in der freien Landschaft (Landwirtschaft, Wald, Gewässer) nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen
- Nutzungen in der freien Landschaft, die mit baulichen Anlagen verbunden sind.

2. Grünflächen

2.1. Allgemein

2.1.1. Freiraumkonzepte in den Städten und Gemeinden

Für ein lebenswertes Umfeld der in den Städten und Gemeinden wohnenden und arbeitenden Menschen ist die Gestaltung der Freiräume, insbesondere der öffentlichen Freiräume in den Siedlungsbereichen von besonderer Bedeutung. Attraktive Plätze, Parks, Anlagen oder andere begrünte Räume und Wegeverbindungen erfüllen wichtige Funktionen, indem sie die z. B. Aufenthaltsqualität und das Mikroklima verbessern oder das kulturelle Erbe bewahren und erlebbar machen.

Wichtig ist außerdem die Vernetzung der Natur innerhalb des Siedlungsbereiches selbst, aber auch mit der umgebenden Landschaft. Dies verbessert die Qualität des städtischen Naherholungsangebotes und kann außerdem den Freizeitverkehr zu außerhalb und oft auch weiter entfernt gelegenen Naturräumen verringern. Vorhandene „grüne Achsen“ oder „grüne Bänder“ können die Basis für vernetzende innerörtliche Freiraumkonzepte sein. Zum Beispiel bieten sich hier die Fließgewässer, die die Siedlungsräume durchfließen, als Ausgangspunkte an.

2.1.2. Zweckbestimmung bei Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB schlägt in nicht abschließender Aufzählung Zweckbestimmungen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze und Friedhöfe vor. Damit wird klar, dass Grünflächen vorzugsweise dem Sport und der Erholung dienen. Sie können aber auch z. B. der Durchgrünung der Baugebiete und der Verbesserung des Kleinklimas dienen. Ihre Ausweisung kann helfen, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Eingriffen durch spätere Bebauung zu vermindern. Ebenso können Grünflächen zum Biotopverbund herangezogen werden. Für letztere Zwecke ist es nicht notwendig, der Grünfläche eine besondere Zweckbestimmung zu geben. Es genügt, sie als all-

gemeine oder einfache, d. h. nicht zweckgebundene Grünfläche darzustellen. So wurde es auch bisher im Flächennutzungsplan gehandhabt.

2.1.3. Mittelhangzonen

Die Mittelhangzonen sind eine Tübinger Besonderheit und zeichnen sich durch ihre Hanglage und als freie Grünflächen aus, d. h., es steht kein Wald darauf. Jedoch schreitet hier die natürliche Sukzession voran. Die Mittelhangzonen gliedern das Stadtbild und sind stadtbildprägend. Sie sind meistens aus Obstwiesen, Gärten und Weinbergen hervorgegangen.

Mittelhangzonen haben verschiedene Funktionen. Sie sind für Fauna und Flora wichtige Vernetzungselemente zwischen städtischen und naturbetonten Freiräumen. Sie dienen der Erholung, verschönern das Stadtbild und geben Tübingen damit sein unverwechselbares Aussehen. Außerdem haben sie auf das Stadtklima einen ausgleichenden Einfluss, indem sie Temperaturspitzen glätten und für Frischluftzufuhr sorgen. Im Flächennutzungsplan werden sie regelmäßig als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt (siehe 2.1.2.).

2.1.4. Mit T-Linien-Flächen überlagerte Grünflächen

Es ist möglich, dass auf Grünflächen Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) - sog. T-Linien-Flächen - dargestellt werden; d. h., die Grünfläche von dieser Darstellung überlagert wird. Folgende Voraussetzung muss gegeben sein:

- Die Zweckbestimmung der Grünfläche muss mit den Schutz-, Pflege- und Entwicklungszielen im Landschaftsplan vereinbar sein. I. d. R. wird dies in den klassischen Grünflächen, die dem Sport und der Erholung dienen, nicht der Fall sein. Auf allgemeinen Grünflächen könnte dies jedoch u. U. denkbar sein, v. a. wenn man sich die weitergehenden Zwecke von Grünflächen, wie sie unter 2.1.1. genannt sind, vor Augen führt. Auf Grünflächen, die im Privatbesitz sind, ist die Darstellung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen problematisch, weil i. d. R. kein Zugriff auf die Flächen möglich ist. Eine Darstellung solcher Flächen ohne Maßnahmen macht keinen Sinn.

Im derzeitigen Entwurf sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft noch nicht dargestellt. Sie werden erst im Gesamtplan des Nachbarschaftsverbandes dargestellt.

2.2. Parkanlagen

Im Flächennutzungsplan sind in Tübingen verschiedene Parkanlagen dargestellt:

- Anlagenpark
- Neckarinsel/ Platanenallee
- Alter Botanischer Garten
- Weilheimer Wiesen abseits von Freibad, Sportflächen, Sportanlagen, Festplatz und Parkplatz (geplant)
- Prälatengarten, Bebenhausen
- Schlosspark, Schloss Kilchberg

Der bisher als Friedhof dargestellte alte Friedhof von Weilheim in der Ortsmitte wird nicht mehr als solcher dargestellt, sondern zukünftig als Grünfläche – Parkanlage.

Folgende bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Parkanlage wird in Zukunft nicht mehr als solche sondern als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt:

- Lichtenberger Höhe/ Haußer Höhe/ Schlossbergkamm

Dem Bereich Lichtenberger Höhe/ Haußer Höhe/ Schlossbergkamm kommt eher die Funktion der Gliederung des Stadtbildes zu, wie es z. B. auch die Mittelhangzonen tun, als die eines Parks.

Folgende bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Parkanlage wird in Zukunft verändert dargestellt:

- Bereich zwischen Friedhof und Sportflächen in Bühl

Der Bereich zwischen Friedhof und Sportflächen in Bühl ist derzeit in ganzer Breite als Parkanlage dargestellt. Dies widerspricht einerseits der Realität vor Ort als auch den Entwicklungsabsichten im Rahmenplan. Vielmehr wird dort gefordert den Bereich am Bühlertalbach zwischen Friedhof und Sportflächen aufzuwerten, d. h. offener zu gestalten und die bestehende Fußwegeverbindung attraktiver zu machen. Der Bereich östlich des Baches wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.3. Sportflächen/ Freibad

2.3.1. Herleitung / Hinweis

Die Ergebnisse der Sportentwicklungsplanung wurden auf ihre Relevanz für den Flächennutzungsplan ausgewertet. Zudem wurden die aktuelle Situation bzw. in Zukunft absehbare Entwicklungen, insofern sich daraus flächennutzungsplanrelevante Folgerungen ergeben, mit einbezogen.

Sportflächen werden im Flächennutzungsplan entweder als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport (Grünflächen – Sport) oder als Flächen für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

2.3.2. Bestands- und Bedarfssituation für Grünflächen – Sport in einzelnen Teilbereichen der Stadt

- Innenstadt, nördlich des Neckars

In der Innenstadt gibt es im Übergangsbereich zur Weststadt an den Schulen am Schleifmühlweg und an der Gartenstraße am Neckar größere Sportflächen. Während z. B. die Flächen am Schleifmühlweg außerhalb des Schulbetriebs für die Allgemeinheit verfügbar sind, wird auf den Flächen des Tennisclub nur der Vereinsbetrieb ausgeübt. Die Bewohner der Innenstadt sind gezwungen auf andere Stadtteile auszuweichen.

- Innenstadt, südlich des Neckars

Hier stehen außerhalb der Schulzeiten die Sportflächen der Gymnasien an der Uhlandstraße zur Verfügung. Außerdem schließen sich in den Weilheimer Wiesen große Sportflächen einschließlich Freibad, das besonders mit dem Symbol für Freibad bezeichnet ist, mit einem stadtweiten Einzugsbereich an.

- Südstadt

In der Südstadt fehlen generell Möglichkeiten für Bewegung und Sport. Die bestehenden Angebote in den Reutlinger Wiesen (Trial, Baseball, Boule, Kleinspielfeld) werden teilweise wegfallen, sobald der Schindhaubasistunnel und damit die Verknüpfung der Bundesstraßen B 27 und B 28 in den Reutlinger Wiesen gebaut wird. Die Nutzungen Baseball, Boule und Trial sind nicht standortgebunden und können auch in andere Stadtbereiche verlagert werden.

Flächengrößen der verdrängten Nutzungen:

- a) Base- und Softballfläche: reine Sportfläche ca. 25.000 m², hinzu kommt Gebäudefläche für Vereinsheim/ Umkleide/ Sanitär
- b) Boulefläche: reine Boulefläche = 33 Boulefelder à 16 m Länge und 3 m Breite, hinzu kommt Gebäudefläche für Vereinsheim/ Umkleide/ Sanitär
- c) Fahrrad/ Trialgelände: ca. 7.000 m²
- d) Kleinspielfeld: 26 x 44 m Spielfläche

- Nordstadt/ Wanne

In der Nordstadt stehen keine größeren Flächen für Sport zur Verfügung. Dies ist teilweise auch durch die Topografie bedingt. Bewohner der Nordstadt müssen in andere Stadtteile ausweichen.

- Waldhäuser-Ost

Für die Bewohner von Waldhäuser-Ost stehen die Flächen auf dem Holderfeld und an der Geschwister-Scholl-Schule zur Verfügung. Der nördliche Teil des Holderfeldes wird aus naturschutzfachlichen Gründen aus der geplanten Sportnutzung rausgenommen.

- Weststadt

In der Weststadt selbst gibt es so gut wie keine Sportflächen, sieht man vom Funpark und der Freifläche an der Aischbachschule ab. Es muss auf Flächen in anderen Stadtteilen ausgewichen werden.

- Saiben

Bei der Entwicklung des Bereichs müssen genügend Freiflächen, die auch für Sportzwecke genutzt werden können, mit eingeplant werden.

- Derendingen

Der Druck auf die Sportplätze im Azenbach / Steinlachwasen ist sehr groß, da diese auch Bewohner der Südstadt nutzen. Es mangelte jedoch an Ergänzungsmöglichkeiten. Derzeit laufen die ersten Planungen für eine Verlegung des Fußballplatzes des TV Derendingen auf die andere Seite der Steinlach in die Raunswiesen. Durch die Verlagerung wird das Angebot aber auch nicht größer.

- Lustnau

Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen der bestehenden Sportanlagen an der Bismarckstraße bis hin zum Kusterdinger Weg werden - abzüglich der Fläche für das Regenrückhaltebecken - beibehalten. Im Rahmen der Entwicklung des Quartiers „Alte Weberei“ entstand neuer Bedarf für weitere Angebote im Bereich der heutigen Bocciabahn bzw. im Bereich des TSV Lustnau. Der TSV Lustnau selbst meldet derzeit keinen Bedarf über den bisherigen Bestand an. Westlich des Vereinsheims wurde eine Kletter- und Sporthalle gebaut. In Lustnau stehen außerdem noch die Flächen des Sportinstituts zur Verfügung, die auch von Bewohnern anderer Stadtteile genutzt werden.

- Pfrondorf

Die Nutzungen des Sportbereichs Untere Höhenbergstraße und der Tennisanlagen sollen laut Rahmenplan auf den Bereich westlich der Sportflächen an der Schönbuchhalle (Liemorgen) verlagert werden. Die finanziellen Mittel für eine Verlagerung stehen derzeit nicht zur Verfügung.

- Weilheim

Auf Markung Weilheim, Ortsteil Kreßbach, befindet sich die größte Grünfläche – Sport Tübingens, nämlich der Golfplatz Kreßbach (ein 18-Loch- und ein 9-Loch-Platz). Der 9-Loch-Platz darf auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. In Weilheim selbst ist der Bedarf abgedeckt.

- Kilchberg, Bühl, Hirschau, Unterjesingen und Hagelloch

Keine aktuellen Defizite erkennbar; die bestehenden Rahmenpläne sehen genügend Reserveflächen vor.

- Fazit

Problemgebiete bei der Versorgung mit Sportflächen sind die Südstadt, die Weststadt und die Nordstadt/ Wanne.

In der Südstadt müssen die wegfallenden Sportflächen in den Reutlinger Wiesen so ersetzt werden, dass weiterhin eine stadtteilnahe Versorgung mit Sportflächen garantiert ist (siehe 2.3.3.). Für die Weststadt sind im Rahmen der Weststadtentwicklung weitere Standorte für Sport und Spiel zu untersuchen. Sie werden zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan eingebracht. Im Bereich Schweigbrühl sind keine Sportflächen geplant und gewünscht. In der Nordstadt, Bereich Wanne, können aufgrund der Topographie und der vorhandenen Bebauung keine weiteren Sportflächen eingerichtet werden.

Die Nutzungen Baseball (Hawks), sowie Boule, Trial und Bogenschießen, die bisher in den Reutlinger Wiesen beheimatet sind, sind nicht standortgebunden und können auch in andere Stadtbereiche verlagert werden. Es müssen allerdings Flächen mit ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

2.3.3. Änderungen bei Darstellung von Grünflächen - Sport im Flächennutzungsplan

- Südstadt

Für den Bedarf aus der Südstadt kommen als Ausweichflächen für Klein- oder auch Normspielfeld etc. der Bereich westlich des Brunnenbezirks des Wasserschutzgebietes Au und zurück gebaute Verkehrsflächen der heutigen B 27 in Frage. Der Bereich liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes, in dem das Errichten von baulichen Anlagen, wie auch das Ausbringen von Dünger, sowie anderer grundwassergefährdender Stoffe untersagt ist. Grabungen unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt. Dies ist auch beim Unterhalt von Sportflächen zu beachten. Der Bereich westlich des Brunnenbezirks des Wasserschutzgebietes Au würde jedoch bei einer Inanspruchnahme des eigentlichen Brunnenbezirks für gewerbliche Zwecke auch als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

- Standortungebundene Sportarten

Für die Nutzungen Baseball, Boule und Trial kommen letztendlich nur weitere Flächen in den innenstadtnahen Potenzialen Weilheimer Wiesen und die Erweiterung der Sportflächen am Neckar in Lustnau (Bereich Steinach) in Betracht.

- Änderungen bei der Darstellung von Grünflächen - Sport

An sechs Stellen im Stadtgebiet werden zur Bedarfsdeckung geplante Grünflächen – Sport dargestellt:

Tab. 1: Geplante Grünflächen - Sport

Teilbereich	Gebiet	ha	Bemerkung
Tübingen-Südstadt	westl. v. Zone I Wasserschutzgebiet Au	4,4	bisher Fläche für die Landwirtschaft, Restriktionen aufgrund Lage in WSG Zone II und Konkurrenz zu einer gewerblichen Nutzung
Tübingen	Weilheimer Wiesen (Restflächen)	18,0	schon bisher dargestellt, Hochwasserproblematik (HQ 100)
Lustnau	Sportplatzenerweiterung Steinach	9,7	schon bisher dargestellt, Hochwasserproblematik (HQ 50)
Pfrondorf	Liemorgen	4,2	Rahmenplan
Unterjesingen	Sportplatzenerweiterung	1,8	Rahmenplan, Hochwasserproblematik (HQ 50)
Hirschau	Sportplatzenerweiterung	2,6	Rahmenplan
Summe		40,7	

Die Darstellung von großen Flächen in den Weilheimer Wiesen und im Bereich Steinach in Lustnau dient einerseits der Aufnahme von stadtteilungebundenen bzw. stadtweit wirkenden Nutzungen (Baseball, Boule, Trial) andererseits dem Bedarf der benachbarten Stadtteile. D. h. bei den Weilheimer Wiesen für den Saiben. Für den Bereich Steinach in Lustnau wären es neu entstandene Bedarfe durch die Bebauung der Alten Weberei und des Güterbahnhofes, sowie zur Deckung von noch bestehendem Bedarf aus der Südstadt. In beiden Bereichen besteht jedoch eine erhebliche Hochwasserproblematik.

Folgende Flächen werden im Flächennutzungsplan nicht mehr als Grünflächen – Sport dargestellt:

Tab. 2: Wegfallende Grünflächen - Sport

Teilbereich	Gebiet	ha	Begründung
Innenstadt, südlich des Neckars	Weilheimer Wiesen (Paul-Horn-Arena)	0,6	Umwidmung in Fläche für den Gemeinbedarf – Sportstätte
Innenstadt, südlich des Neckars	Weilheimer Wiesen (Gärtnereihof)	0,6	Der Gärtnereihof der Kommunalen Servicebetriebe Tübingen (KST) an der Europastraße wurde bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Dies entspricht nicht der dort tatsächlich stattfindenden Nutzung. Aus diesem Grund wird diese als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Südstadt	Franzosensportplatz Reutlinger Wiesen	9,7	wird zukünftig durch den Knoten B27 / B28 belegt
Waldhäuser-Ost	Holderfeld (nördlicher Teil)	2,3	wird aus Naturschutzgründen nicht bebaut
Bühl	Bühler Tal (südlicher Teil)	0,6	liegt im Naturschutzgebiet Bühler Tal
Bühl	Festplatz	1,2	Nicht für Sportnutzungen vorgesehen
Summe		15,0	

Der Wegfall der Flächen der Reutlinger Wiesen kann auch bei Abzug der stadtteilübergreifenden Nutzungen nicht vollständig vor Ort ausgeglichen werden, was zum Ausweichen an weiter entfernte Standorte führen wird.

Die den Wegfall übersteigende Darstellung von geplanten Grünflächen-Sport (ca. 26 ha) dient der Deckung des bestehenden und noch entstehenden Mehrbedarfs, der im Einzelnen nur schwer quantifizierbar ist. Es ist darin auch eine Reserve für die die Sportnutzung einschränkenden Restriktionen enthalten, wie z. B. einzurichtende Retentionsräume in den Weilheimer Wiesen und im Bereich Steinach in Lustnau, so dass für die eigentliche Sportnutzung weniger Fläche zur Verfügung stehen wird.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Planungsflächen werden noch ca. 1,4 ha Bestandsflächen als Grünflächen - Sport im Flächennutzungsplan neu aufgeführt (siehe Tab. 3). Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits jetzt schon als Grünflächen mit Sportnutzung unterhalten werden, aber bisher nicht als solche dargestellt wurden.

Tab. 3: Bisher im FNP nicht dargestellte Grünflächen - Sport im Bestand

Stadtteil	Gebiet	ha	Bemerkungen
Kilchberg	CVJM Sportplatz	0,3	bisher Wald; Außenbereich
Weilheim	Bolzplatz Talweg	0,2	bisher Landwirtschaft; Außenbereich
Hirschau	Bolzplatz Dischingerweg	0,2	bisher Landwirtschaft; Außenbereich
Bebenhausen	Sportplatz Bebenhausen	0,7	bisher Landwirtschaft; Außenbereich
Pfrondorf	Tennisanlage	0,9	bisher Landwirtschaft; Außenbereich

2.4. Dauerkleingärten

Das Interesse an Freizeitgrundstücken in Tübingen ist sehr hoch. Eine zunehmend große Nachfrage begründet sich insbesondere auch durch die starke Innenentwicklung, die nur noch wenige der Wohnung zugeordnete private Garten- oder Grünflächen ermöglicht. Das Bedürfnis nach Erholung in der umgebenden Landschaft zeichnet sich in der Vielzahl über die Jahre entstandener Gartenhausgebiete und Gebiete für Dauerkleingärten ab.

Bei Dauerkleingärten handelt es sich um kleine, weitgehend gärtnerisch genutzte Parzellen in einer gemeinschaftlich erschlossenen Anlage. Die einzelnen Flächen sind meist umzäunt und mit einer Hütte bebaut. Teilweise liegen für diese Gebiete Bebauungspläne vor. Die weiter im Außenbereich gelegenen Flächen sind meist größer, weniger intensiv genutzt und weisen oft Strukturen der Kulturlandschaft (Trockenmauern, Streuobst) auf.

Zahlreiche Dauerkleingärten befinden sich auf Restflächen entlang der Bahntrassen. Diese sind meist nicht als Grünfläche erfasst und treten in der Darstellung folglich nicht als Dauerkleingärten auf. In der jüngeren Vergangenheit sind einige dieser Anlagen baulichen Entwicklungen / Planungen zum Opfer gefallen (z.B. Güterbahnhof, Bahnbetriebswerk Europastraße), was die Nachfrage weiter erhöht.

2.4.1. Folgende, auch bisher dargestellte Dauerkleingartengebiete werden in der Fortschreibung weiter berücksichtigt:

Riedern (Gemarkung Tübingen)

Für das Gebiet existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2008, der die kleingärtnerische Nutzung regelt. Die zulässigen Flächen sind größtenteils bereits erschlossen und angelegt.

Schweigbrühl / Schwärzlocher Täle (Gemarkung Tübingen)

Die bisherige Abgrenzung am westlichen Stadtrand südlich der B 28 war sehr großräumig gefasst und beinhaltet überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen im nördlichen Bereich und Grünländer entlang der Ammer. Hier ist im Bestand eine eher kleinteilige Nutzung zu erkennen, allerdings eher in Form

eines Feldgartens als mit dem Charakter einer Dauerkleingartenanlage. Die Abgrenzung wird auf den südlichen Teilbereich verkleinert; hier wäre die Entwicklung klassischer Dauerkleingärten denkbar.

Ob der Stelle (Gemarkung Tübingen)

Für das Gebiet gibt es einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982, die Fläche ist erschlossen und vollständig kleingärtnerisch genutzt.

Holderfeld (Gemarkung Tübingen)

Es liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 vor. Die Abgrenzung wird auf die darin festgelegten Bereiche für Dauerkleingärten verkleinert.

Steinlachwasen (Gemarkung Derendingen)

Ein Bebauungsplan von 1977 regelt die Nutzung als Dauerkleingarten. Das Gebiet ist vollständig genutzt.

Saiben (Gemarkung Derendingen)

Der Saiben ist als Potenzialfläche für Dauerkleingärten einzustufen. Bisher ist die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Wiesen und Äcker). Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung werden auch die konkreten Bereiche für Dauerkleingärten näher definiert. Aktuell sind mehrere Varianten in der Diskussion, die Darstellung in der Fortschreibung erfolgt daher symbolhaft. An den Saiben angrenzend befanden sich Dauerkleingärten auf dem Gelände des Bahnbetriebswerkes, die kürzlich geräumt wurden. Eine größere Anlage im Bereich der gewerblichen Baufläche in Verlängerung zum Bahnbetriebswerk ist noch erhalten.

Denzenberg (Gemarkung Lustnau)

Dieser sehr hängige Bereich oben am Denzenberg ist vollständig kleingärtnerisch genutzt. Die südlich angrenzenden Bereiche sind stark verbuscht und sind meist ohne Nutzung. Die Abgrenzung orientiert sich an den Flurstücksgrenzen und dem tatsächlichen Bestand.

Sandklinge (Gemarkung Hagelloch)

Der Bereich Sandklinge wird kleingärtnerisch genutzt, es handelt sich um einen ehemaligen Weinberg mit zahlreichen Trockenmauern. Die Abgrenzung wird an die Flurstücksgrenzen und den tatsächlichen Bestand angepasst.

Knie (Gemarkung Hagelloch)

Es handelt sich um einen Hangbereich mit teilweise kleingärtnerischer Nutzung. Einige Flächen werden als Wiese, bzw. Streuobstwiese genutzt. Der Bereich wird im Zusammenhang abgegrenzt und die bisherige Abgrenzung an die Flurstücksgrenzen angepasst.

2.4.2. Folgende Gebiete weisen den Charakter einer klassischen Dauerkleingartenanlage auf und werden neu im Flächennutzungsplan dargestellt:

Ammer am Österberg (Gemarkung Tübingen)

In Form von Dauerkleingärten genutzte Fläche entlang der Ammer. Der Bereich wurde bisher als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Neckarau (Gemarkung Bühl)

Der Bereich wird über einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 definiert. Die Fläche ist nahezu vollständig kleingärtnerisch genutzt.

Kleiner Esch (Gemarkung Lustnau)

Die Anlage umfasst zahlreiche Dauerkleingärten entlang der Bahnlinie. Die Fläche war bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.4.3. Nachfolgendes, bisher dargestelltes Gebiet wird in der Fortschreibung nicht mehr als Dauerkleingarten ausgewiesen.

Mittlerer Brand (Gemarkung Pfrondorf)

Der Bestand weist eher den Charakter eines Gartenhausgebietes auf, vergleichbare Flächen gibt es zahlreiche verteilt im Außenbereich. Die Entwicklung einer Dauerkleingartenanlage oder eines Gartenhausgebietes an dieser Stelle entspricht nicht mehr dem planerischen Willen.

2.5. Friedhöfe

In der Kernstadt werden zwei Friedhofstandorte dargestellt (Stadtfriedhof, Bergfriedhof). Lustnau, Derendingen und in Ortschaften haben jeweils einen Friedhof. Die Darstellungen werden als ausreichend für den zu erwartenden Bedarf angesehen. In zwei Fällen wird aber besonders darauf hingewiesen, dass einmal in Aussicht genommene Erweiterungen auch weiterhin dargestellt werden:

- Lustnau
- Bergfriedhof

Der bisher als Friedhof dargestellte alte Friedhof von Weilheim in der Ortsmitte wird nicht mehr als solcher dargestellt, sondern zukünftig als Grünfläche – Parkanlage.

3. Nutzungen in der freien Landschaft - nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen

3.1. Flächen für die Landwirtschaft

3.1.1. Situation

Bei der Nutzung des Außenbereichs ist im Laufe der letzten Jahre immer stärker die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft oder von Landschaftsentwicklungsmaßnahmen aus Landschaftsplänen in das Blickfeld der Bauleitplanung, insbesondere der Flächennutzungsplanung, gerückt. Die am meisten verbreitete Nutzung im Außenbereich, die Landwirtschaft, wurde dabei weniger berücksichtigt.

Der rasante Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie der Flächenbedarf für Gewerbe- und Wohnbebauung bringen landwirtschaftliche Betriebe in Bedrängnis. Denn oft fühlt sich die Landwirtschaft bei ihren Hofstellen und ihren bewirtschafteten Flächen durch benachbarte andere Nutzungen, wie Wohngebiete etc., bedrängt und in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Und zwar dadurch, dass es durch die Nachbarschaft zu diesen Nutzungen zu Nutzungseinschränkungen bzw. Regressforderungen wegen Geruchs-, Lärm- oder anderen gesundheitlichen Belästigungen kommen kann. Dies ist in der Bauleitplanung zu bedenken und in der Abwägung richtig zu behandeln, damit die vorhandenen existenzfähigen landwirtschaftlichen Unternehmen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten geschützt und gefördert werden.

Auch die Praxis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs steht in der Kritik, denn die Landwirtschaft reklamiert, dass ihr bei der Umwandlung in Bauland über die Ausgleichsregelung gleich zweimal Land entzogen werde: einmal das zukünftige Bauland, und zusätzlich über die dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die oft noch größere Flächen in Beschlag nehmen. Teilweise werden die Darstel-

lungen von Ausgleichsmaßnahmen oder von Landschaftsentwicklungsmaßnahmen als Gefahr für die Landwirtschaft empfunden.

Generell sollte in Flächennutzungsplanverfahren zum Zwecke der Erhöhung der Akzeptanz von Siedlungserweiterungen der „in-etwa-Bedarf“ an Flächen zur Eingriffskompensation dargelegt werden. Denn es wird kaum möglich sein, die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen komplett vor Eingriffen jedweder Art zu bewahren. Zum einen eignen sich fast immer nur landwirtschaftliche Flächen für Siedlungserweiterungen, zum anderen sind sie auch als Ausgleich für Eingriffe gut geeignet, da infolge der landwirtschaftlichen Nutzung die Flächen ein hohes Aufwertungspotenzial besitzen. Landwirtschaftliche Grenzwert- oder Unterwertflächen, deren Verlust die Landwirtschaft weniger beeinträchtigen würde, haben dagegen oft kaum Aufwertungspotenzial, da es sich i .d. R. um ökologisch höherwertige Flächen handelt. Die Flächen mit hoher Bodenbonität und zumeist intensiver landwirtschaftlicher Nutzung werden als ökologisch geringwertig betrachtet. Sie werden somit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen interessant.

Die besten Böden liegen historisch bedingt zumeist in den Verdichtungsräumen. Sie laufen damit immer Gefahr, für bauliche Nutzungen versiegelt zu werden. Dabei sollten eigentlich die guten Böden der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Um die Existenzfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe auch in Zukunft gewährleisten zu können, sollte bei Flächenausweisung für Siedlungserweiterungen, wie auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Inanspruchnahme von Flächen mit hoher Bodenbonität vermieden werden.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft mit weiterer Abnahme der Zahl der Vollerwerbsbetriebe, gleichzeitiger Vergrößerung der Flächen, die ein Betrieb bewirtschaftet, und weiterer Technisierung der Bewirtschaftung führt dazu, dass bestimmte Flächen für die Vollerwerbslandwirtschaft nicht mehr in Frage kommen und diese dann anderen Nutzungen zugeführt werden bzw. brach fallen. Dies ist v. a. bei Streuobstwiesen und Hanggrundstücken der Fall. Genutzt werden diese dann von Nebenerwerbslandwirten oder Hobbylandwirten, denen allerdings die Privilegierung fehlt. Doch werden diese Flächen dann oft nicht im Sinne einer landschaftspflegenden Landwirtschaft bewirtschaftet, wenn z. B. zu oft gemäht, das Areal eingezäunt oder eine Hütte darauf gebaut wird. Auch nimmt die Pferdehaltung auf diesen Flächen zu, wobei diese Nutzungen oft von den Landwirten mitbetrieben werden. Diese entwickeln sich oft sogar zu einem wichtigen wirtschaftlichen Standbein. Gut mit Maschinen zu bewirtschaftende Flächen, sei es Ackerland oder Grünland, sind dagegen immer noch sehr gefragt.

Der Wandel in den Betriebsformen und der Belegung der Flächen geschieht oft, wenn die Nachfolgefrage in einem Betrieb ansteht. Entweder findet sich ein Nachfolger, der dann versucht die Bewirtschaftungsformen ökonomischer zu gestalten, oder der Betrieb wird aufgegeben. Die gut zu bewirtschafteten Flächen gehen dann an andere Betriebe, mit den restlichen Flächen geschieht das, was oben ausgeführt wurde. Gelegentlich gibt es andere Nachfolgenutzungen, die den Zielen von Natur- und Landschaftsschutz mehr entsprechen, wie die Schafhaltung, die der Landschaftspflege dient, wenn sie auf einer Fläche nicht zu intensiv betrieben wird.

Es hat sich vielerorts als wichtig herausgestellt, dass zwischen Planung und der Landwirtschaft vor Ort ein Dialog darüber stattfindet, wie der Landwirtschaft am Ort ein Überleben gesichert werden kann, und sie dadurch auch befähigt bleibt, die Landschaft zu pflegen. Solche Dialoge sind zu initiieren bzw. begonnene Dialoge zu pflegen.

Die Situation in den einzelnen Teilbereichen Tübingens hängt von ihrer Lage im Naturraum (Topographie, Bodenqualitäten) und ihrer Größe ab. Große Probleme macht die Verbrachung von ehemaligen

Weinbergen und anderen Hanglagengrundstücken, wie auch die Zunahme der Pferdehaltung in Koppeln.

3.1.2. Zu beachtende Bestimmungen des Baugesetzbuches

Die planungsrechtliche Begriffsbestimmung der Landwirtschaft findet sich in § 201 BauGB. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe findet sich in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Privilegierung gilt, solange keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Biomasseanlagen für land- und forstwirtschaftliche sowie für Gartenbaubetriebe und für Betriebe mit Intensivtierhaltung sind ebenso privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 6). Voraussetzungen sind ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb, die überwiegende Herkunft der Biomasse aus dem Betrieb bzw. aus diesem und anderen nahe gelegenen Betrieben, die Einschränkung auf eine Anlage pro Standort und die Begrenzung der Kapazität auf 2,3 Mio. Norm-m³ Biogas bzw. der Feuerungswärmeleistung auf 2,0 MW. Die Aufnahme von Biomasseanlagen in den Katalog der privilegierten Vorhaben soll den Strukturwandel in der Landwirtschaft unterstützen. Jedoch gibt für solche Anlagen die Möglichkeit des Planvorbehalts nach § 35 Abs. 3 Satz 3 (Darstellungen im Flächennutzungsplan an einer bestimmten Stelle mit Ausschlusswirkung an anderer Stelle). Dies kann der Vermeidung von Geruchsbelästigungen durch solche Anlagen dienen. Im Nachbarschaftsverband wird bisher jedoch nicht an die Möglichkeit von Darstellungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 gedacht.

Zur Stärkung des Schutzes des Außenbereichs gilt Satz 2 in § 35 Abs. 5 BauGB, in dem als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung für die Neuerrichtung oder Nutzungsänderung von Außenbereichsvorhaben die Verpflichtung aufgeführt wird, nach der ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und entsprechende Bodenversiegelung zu beseitigen ist. Die Einhaltung dieser Rückbauverpflichtung soll die Baugenehmigungsbehörde durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in andere Weise sicherstellen.

3.1.3. Konzeptionelle Ansätze

Die Landwirtschaft ist maßgeblich von einem intakten Naturhaushalt abhängig. Sie muss jedoch ökonomisch interessant bleiben und kann nicht auf die reine Landschaftspflegefunktion reduziert werden. Nur eine aktive, leistungsfähige bäuerliche Landwirtschaft mit Entwicklungsmöglichkeiten für ein ökonomisches Überleben kann die Kulturlandschaft, einschließlich der ökologisch wertvollen naturnahen Lebensräume, auch erhalten. Eine gezielte Zusammenarbeit von Landwirtschaft, Bauleitplanung und Naturschutz mit gegenseitiger frühzeitiger Information über Planungen ist notwendig. Ziel muss es sein, sowohl die landwirtschaftliche Nutzung zu stärken als auch die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf privaten landwirtschaftlichen Flächen umsetzen zu können (Vertragsnaturschutz). Dazu bedarf es Mittel und Anreize, mit denen es der Landwirtschaft ermöglicht wird, Kooperationen mit dem Naturschutz einzugehen. Zur Kompensation von Einschränkungen durch obengenannte Maßnahmen kommen einerseits mögliche Ausgleichszahlungen für Maßnahmen, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung geleistet werden, andererseits verschiedene Förderprogramme in Frage:

- Landschaftspflegerichtlinie des Landes
- Förderprogramm für Agrarumwelt, Klimaschutz und Tierwohl (FAKT).

Ein wichtiges Instrument ist das Ökokonto, über das eine räumliche und zeitliche Flexibilisierung der Eingriffsregelung ermöglicht wird. Die frühzeitige Bevorratung von Ausgleichsflächen bewirkt letztendlich eine Reduzierung des Flächenbedarfs.

3.1.4. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Grundsätzliche Beachtung der Nachbarschaftsproblematik bei den Planungen, z. B. über das Legen von Abstandsradien um bestehende landwirtschaftliche Betriebe. Der Radius ergibt sich aus der Bewirtschaftungsweise des Betriebes, die über das Kreislandwirtschaftsamt in Rottenburg in Erfahrung gebracht werden kann.
- Ökokonto, über das eine räumliche und zeitliche Flexibilisierung der Eingriffsregelung ermöglicht wird, um mit einer frühzeitigen Bevorratung von Ausgleichsflächen eine Reduzierung des Flächenbedarfs dafür zu bewirken.
- Für die Landwirtschaft verträgliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festsetzen
- Größtmögliche Zurückhaltung bei der Inanspruchnahme von guten Böden für Siedlungszwecke, Beachtung der Bodengüte.
- Regelmäßiger Dialog mit der Landwirtschaft, um ihre Belange besser einbringen zu können – evtl. über eine agrarstrukturelle Bestandsaufnahme bzw. Zukunftsplanung

3.2. Flächen für Wald

Wald kann unterschiedlichen Funktionen dienen, sei es der Erholung, dem Umweltschutz (Klimaschutzwald), der Erosionsvermeidung oder auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze sowie Holzlagerplätze. Als Wald gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene Pflanzgärten und Leitungsschneisen, Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen, Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung, Moore, Heiden und Ödflächen, soweit sie zur Sicherung der Funktionen des angrenzenden Waldes erforderlich sind, sowie weitere dem Wald dienende Flächen. Diese Flächen werden undifferenziert im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

3.3. Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

3.3.1. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 dargestellt. Es ist in diesem Falle eine Erfassung des Bestandes an oberirdischen, stehenden oder fließenden Gewässern.

Fließendes Gewässer I. Ordnung ist der Neckar, der auch die größte Wasserfläche in Tübingen ist. Folgende fließenden Gewässer II. Ordnung werden im Flächennutzungsplan dargestellt: Ammer, Steinlach, Goldersbach, Landgraben, Bühlertalbach, Kirnbach, Arenbach, Seebach. Die restlichen Fließgewässer sind zu klein für eine Darstellung im Flächennutzungsplan.

Als stehende Gewässer werden folgende Gewässer II. Ordnung im Flächennutzungsplan dargestellt: Baggersee Oberes Steinach, Hirschauer Baggersee, Moritzsee (Baggersee), Baggersee Hirschwert. Der Anlagensee als künstliches Gewässer wird ebenso dargestellt. Weitere künstliche Gewässer werden nicht dargestellt, da sie in der Regel nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind und lediglich anderen Nutzungen dienende Funktionen haben (z. B. Speicherbecken auf dem Golfplatz Kreßbach).

3.3.2. Flächen für den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses

In Tübingen gibt es elf Bereiche, die großflächig für den Hochwasserschutz vorgesehen sind und mit einem Dammbauwerk am tiefsten Punkt abschließen. Es sind die bereits schon bestehenden Hochwasserdämme Zwehrenbühl, Iglersloh (Iglersbach), Winkelrain (Gutleuthausbach), Landkutschers Kapf, Weiherhau, Schindhau, Goldersbachtal (Lustnau), Eichhalde (Lustnau), Kelternhau/ Hühneracker Kapf (Derendingen), Tal (Weilheim) und der geplante Hochwasserdamm im Bühler Tal mit den dazugehörigen Einstaubereichen. Diese Bereiche werden als Flächen für den Hochwasserschutz mit einer Flächenumgrenzung und dem dazugehörigem Symbol (R) dargestellt.

Unter den darzustellenden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind in Tübingen die förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiete am Neckar oberhalb und unterhalb des Neckars zu verstehen. Sie werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und mit einer Flächenumgrenzung sowie Symbol (Ü) dargestellt. Nach der Novellierung des Wassergesetzes in Baden-Württemberg sind zudem nach § 65 alle Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) zu erwarten ist, und Gebiete für die Rückhaltung nach Planfeststellung festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Ermittlung der HQ₁₀₀-Gebiete geschieht über die Hochwassergefahrenkarten. Diese Bereiche sind im Außenbereich ebenso wie die förmlich festgelegten Bereiche prinzipiell von Bebauung freizuhalten. Für den Innenbereich kann es Ausnahmen geben. Die HQ₁₀₀-Gebiete werden der Übersichtlichkeit halber nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.3.3. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Unter diesen Flächen sind die Wasserschutzgebiete zu verstehen, die nach anderem Recht festgesetzt wurden und nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. In Tübingen sind es folgende Wasserschutzgebiete:

- Gehrnfeld (Hirschau)
- Steinwiesen (Bühl, Kilchberg, Hirschau)
- Wildermuth (Tübingen)
- Au (Tübingen)
- Unteres Neckartal (Tübingen, Lustnau)
- Lausweisen (Lustnau)

4. Nutzungen in der freien Landschaft – verbunden mit baulichen Anlagen

4.1. Gartenhausgebiete

Das Interesse an Freizeitgrundstücken in Tübingen ist sehr hoch. Eine zunehmend große Nachfrage begründet sich insbesondere auch durch die starke Innenentwicklung, die nur noch wenige der Wohnung zugeordnete private Garten- oder Grünflächen ermöglicht. Das Bedürfnis nach Erholung in der umgebenden Landschaft zeichnet sich in der Vielzahl über die Jahre entstandener Gartenhausgebiete und Gebiete für Dauerkleingärten ab.

Die Gartenhausgebiete in Tübingen befinden sich überwiegend in den Hanglagen, sowohl sehr siedlungsnah (z. B. Wanne) als auch in der weiter entfernten freien Landschaft (z. B. Westlicher Kreuzberg). Für einige der dargestellten Gartenhausgebiete bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, in denen die Details der Nutzung geregelt sind, teilweise liegen keine bauleitplanerischen Aussagen vor. Darüber hinaus sind allerdings auch zahlreiche nicht dargestellte, „wild“ entstandene Gebiete in landschaftlich und ökologisch sensiblen Bereichen in der freien Landschaft zu verzeichnen.

Die einzelnen Flurstücke befinden sich typischerweise in Privatbesitz, sind meist eingefriedet und mit einem Gartenhaus bzw. einer Gerätehütte bebaut. Zu beobachten ist vereinzelt auch eine schleichende Entwicklung hin zur Wohnnutzung. Eine Teilfläche der Grundstücke ist in der Regel intensiv genutzt (Gartenhaus, Wege und Terrasse, Beete,...). Häufig befinden sich auf den Restflächen die für die regionalen Hanglagen typischen Streuobstbestände. Auch sind oft Trockenmauern als Reste der ursprünglichen Weinbergnutzung anzutreffen. Die zusammenhängenden Gartenhausgebiete weisen meist einen gewissen Anteil an ungenutzten und verbuschten Grundstücken auf.

Die bisherige Plandarstellung wurde überprüft und die Abgrenzungen an die heutige Situation angepasst. Teilweise waren große landwirtschaftliche Flächen enthalten, die zum Zeitpunkt der Ausweisung in den achtziger Jahren als Erweiterungspotential einbezogen wurden. Diese Bereiche werden in der jetzigen Darstellung zurückgenommen, da eine weitere Ausdehnung der Gartenhausgebiete in der freien Landschaft nicht mehr dem heutigen planerischen Willen entspricht. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes wird zudem davon abgesehen zusätzliche Gebiete auszuweisen.

Folgende Gartenhausgebiete, allesamt bisher auch dargestellt, werden in der Fortschreibung weiter berücksichtigt:

Westlicher Kreuzberg (Gemarkung Tübingen)

Für das Gartenhausgebiet westlicher Kreuzberg liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 vor. Die Abgrenzung wird auf die Inhalte dieses Planes angepasst.

Kreuzberg Ost (Gemarkung Tübingen)

Die bisherige Gebietsabgrenzung umfasst auch landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Die Gebietsabgrenzung Kreuzberg Ost wird auf die bestehenden Gartenhausbereiche reduziert.

Neuhalde (Gemarkung Tübingen)

Die Abgrenzung wird an die im Bestand vorhandenen Gartenhausbereiche angepasst. Die bisherige Abgrenzung verläuft teilweise im Wald und umfasst sonstige Grünflächen.

Wanne (Gemarkung Tübingen)

Für das Gartenhausgebiet Wanne liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 vor. Die Abgrenzung wird an die Planinhalte angepasst.

Öhler (Gemarkung Tübingen)

Die Abgrenzung wird an die im Bestand vorhandenen zusammenhängenden Gartenhausbereiche angepasst.

Käsenbach (Gemarkung Tübingen)

Die Abgrenzung wird an die im Bestand vorhandenen zusammenhängenden Gartenhausbereiche angepasst.

Vordere Halde (Gemarkung Derendingen)

Für das Gartenhausgebiet Vordere Halde gibt es einen Bebauungsplan aus dem Jahre 2006. Die bisherige Abgrenzung wird auf die Inhalte dieses Planes angepasst.

Diemerklänge (Gemarkung Lustnau)

Die bisherige Gebietsabgrenzung umfasst auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Gebietsabgrenzung wird auf die bestehenden zusammenhängenden Gartenhausbereiche konzentriert.

Obere Mähder / Straußenäcker (Gemarkung Pfrondorf)

Die Bebauung im Gartenhausgebiet Obere Mähder / Straußenäcker wird seit 1988 durch einen Bebauungsplan geregelt. Die Abgrenzung wird entsprechend dieses Planes angepasst.

4.2. Reitanlagen

Der Bedarf an Reitanlagen und Pferdeeinstellplätzen wird zu einem Teil im Rahmen der privilegierten Landwirtschaft gedeckt. Zudem gibt es in Tübingen noch weitere Reitanlagen / Reiterhöfe die keiner Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechen. Bei diesen steht die gewerbliche Betriebsweise im Vordergrund, beziehungsweise ist das Prinzip der Bodenertragsnutzung, die eine Grundanforderung der Privilegierung ist, nicht gegeben. Es handelt sich hier sowohl um vereinsgetragene Einrichtungen, als auch um private.

Folgende Flächen sind derzeit dargestellt und sollen auch weiterhin dargestellt werden:

- Reit und Fahrverein Lustnau (Gewann Eichhalde, Lustnau) als Sonderbaufläche
- Bühlertalhof, Reit- und Fahrverein Bühl als Sonderbaufläche

Folgende Anlage wird im Flächennutzungsplan anders dargestellt:

- Reitverein Tübingen (TRG), Waldhäuser Straße, gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf – Sportanlage. Die Fläche war bisher als bisher Grünfläche – Sport dargestellt und wird dementsprechend geändert.

Derzeit ist im Bereich Weiherwasen eine weitere Reithalle in Planung. Die Planungen hierzu sind ins Stocken geraten, da es hier raumordnerische Widerstände (Regionaler Grünzug) zu überwinden gilt.

4.3. Gartenbaubetriebe

4.3.1. Allgemein

Bei den Gartenbaubetrieben ist, wie auch in der Landwirtschaft, eine Abnahme der Betriebszahlen zu beobachten, während die Flächen pro Betrieb zunehmen. Der Erwerbsgartenbau tendiert immer mehr zum Anbau unter Glas, wie auch zu einem Anbau, der unabhängig vom Mutterboden ist (z. B. auf Substraten). Dies gilt jedoch nicht in allen Fällen. Bei vielen Früchten, ist die Qualität des anstehenden Bodens weiterhin eine wichtige Standortvoraussetzung. Eine weitere Besonderheit ist der hohe Bewässerungsaufwand.

Nach § 35 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regelt, sind im Abs. 1 die Vorhaben aufgeführt, die eine Privilegierung genießen – also prinzipiell zulässig sind. Dazu gehören auch Vorhaben, die dem Betrieb der gartenbaulicher Erzeugung dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Diese sind im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange stehen einem privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2-6 BauGB in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Auf diese Weise erhalten bestimmte Darstellungen der Flächennutzungspläne über die allgemeinen Regeln hinaus bauplanungsrechtliche Bedeutung.

Somit hat im Gegensatz zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Gemeinde die Möglichkeit, die Zulässigkeit der Gartenbaubetriebe zu steuern. Sie kann über den Flächennutzungsplan die

Ansiedlung von Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung regeln, indem sie ihnen nur bestimmte Bereiche im Gemeindegebiet zuweist, um andere Bereiche des Gemeindegebietes von solchen Betrieben freizuhalten.

Durch die BauGB-Novelle 2004 wurde eine Rückbauverpflichtung für bauliche Anlagen eines Gartenbaubetriebes aufgenommen. Deshalb ist für diese Bauvorhaben als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung (Baulast) abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. (Regelung durch § 35 Abs. 5 Satz 2 u. 3)

4.3.2. Vorgehen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen werden Gartenbaubetriebe, wie folgt, behandelt:

1. Im Außenbereich **keine** explizite Darstellung von Bereichen, in denen Gartenbaubetriebe zugelassen und damit in anderen Bereichen ausgeschlossen werden. Dies hat zur Folge, dass beim Vorliegen einer Privilegierung viele Standorte im Außenbereich für eine Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in Frage kommen. Eingeschränkt werden die Ansiedlungsmöglichkeiten lediglich durch das Entgegenstehen anderer öffentlicher Interessen nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Für eine explizite Darstellung von Bereichen, in denen Gartenbaubetriebe zugelassen und damit in anderen Bereichen ausgeschlossen werden, fehlt es im Nachbarschaftsverband an einem einheitlichen Konzept. Bei einer Darstellung nur auf einer Gemarkung solcher Bereiche, wäre auch nur dort eine Ansiedlung überhaupt noch möglich. Für den Rest des Verbandsgebietes bestünde dann eine Ausschlusswirkung, da der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als Einheit anzusehen ist, die Bestimmungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB greifen überall gleichermaßen.
2. Im Innenbereich werden die Flächen dieser Betriebe als **Sonderbauflächen „Gartenbaubetrieb“** nach § 11 BauNVO dargestellt, vor allem wenn es sich um einen Intensivanbau, insbesondere von Tomaten, Salat, sonstigem Gemüse und Obst, aber auch von Blumen, handelt. Indizien für Intensivanbau sind größere Flächen unter Glas mit entweder eigener Beheizung oder Befeuerung durch Fernheizung. Ferner sind auf einer solchen Sonderbaufläche auch die Betriebsgebäude und -wohnungen, Heizkraftwerke, Berieselungseinrichtungen und dergl. zulässig. Dass es sich dabei teilweise nicht um bauliche Anlagen handelt und gleichzeitig um privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. Nr. 2 bzw. um einen landwirtschaftlichen Betrieb nach § 201 BauGB steht der Darstellung einer Sonderbaufläche nicht entgegen. § 11 Abs. 2 BauNVO spricht nur von „Art der Nutzung“, nicht von der „Art der baulichen Nutzung“. Auf gewerblichen Bauflächen sind Gartenbaubetriebe jedoch nicht zulässig.

4.3.3. Gartenbaubetriebe in Tübingen

In der Anlage 2 sind die derzeit bestehenden bzw. geplanten Gartenbaubetriebe aufgeführt. Sie gibt auch Auskunft über die planungsrechtliche bzw. naturräumliche Situation und damit verbundenen Zielsetzungen an den verschiedenen Standorten. Diese Bewertung gilt auch im Hinblick auf andere Nutzungsmöglichkeiten. Außerdem wird die beabsichtigte Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan aufgeführt. In dieser Hinsicht wird es in Tübingen keine Darstellung von Sonderbauflächen „Gartenbaubetrieb“ geben. Die bisher dargestellte Sonderbaufläche – Gärtnerei in der Täglesklinge wird nicht weiter dargestellt, weil es keinen Anlass und keinen Bedarf an dieser Stelle für eine derartige Nutzung gibt.

4.4. Schuppengebiete

Nach wie vor ist der Bedarf für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte nicht privilegierter Landwirte zur Bewirtschaftung von Flächen im Außenbereich sehr hoch. Um diesen Landwirten, die einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt unserer Kulturlandschaft leisten, ihre Existenz zu sichern, werden Sonderbauflächen – Landwirtschaftliche Schuppen dargestellt. Ziel ist es für jede Ortschaft eine Möglichkeit zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte nicht privilegierter Landwirte zu geben.

Folgende Flächen sind derzeit dargestellt und sollen auch weiterhin dargestellt werden:

- Schuppengebiet Unterjesingen
- Schuppengebiet Bühl (bei der Reitanlage)¹
- Schuppengebiet Kohlwiesen (Bühl)¹

Folgende Flächen sollen neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

- Schuppengebiet Weiher (Hagelloch) (Darstellung des Bestandes)
- Schuppengebiet Kilchberg

Die Sonderbaufläche „Landwirtschaftliche Schuppen“ im Gewann „Innere Brandwiesen“ in Pfrondorf wird nicht mehr dargestellt und soll zukünftig landwirtschaftliche Nutzfläche werden. Das mit der 13. Flächennutzungsplanänderung eingerichtete Schuppengebiet wurde nicht angenommen und wird im Rahmenplan Pfrondorf auch nicht mehr dargestellt.

5. Anlage

- Gartenbaubetriebe in Tübingen

¹ Das Schuppengebiet neben der Reitanlage ist voll belegt bzw. es kann nicht über die Grundstücke verfügt werden.

1. Gartenbaubetriebe in Tübingen

Name	Ort	Betriebstyp	Größe (ha)	FNP aktuell	FNP Fortschreibung	B-Plan	Bewertung von Fläche und Umgebung
Fromm	Lustnau, Neufeld 2	Schnittrosengärtnerei	1,4	Landwirtschaft	Landwirtschaft	-	strukturreicher Landschaftsteil mit Wiesen, Obstwiesen, Ackerflächen, gute/sehr gute landbauliche Eignung, Naherholungsbereich mit hoher/sehr hoher Bedeutung! Ziele: Weiterentwicklung Grünland/Streuobstwiesen, Extensivierung Grünland, keine bauliche Nutzung
Haar	Pfrondorf, Am Ziegelacker 9/1	Garten- und Landschaftsbau	0,5	Landwirtschaft	Landwirtschaft	-	offene Landschaft, Ackerflächen, gute/sehr gute landbauliche Eignung, Naherholung; Ziele: Erhalt/ ökolog. Aufwertung der Ackerflächen, keine bauliche Nutzung
Kehrer	Öhler 8	Gärtnerei	0,7	Landwirtschaft	Landwirtschaft	-	gute/sehr gute landbauliche Eignung, Pflanzen/Tiere: sehr hohe Bedeutung (Umgebung); Siedungsklima: Kaltluftabflussbahn! Naherholungsbereich, hohe bis sehr hohe Bedeutung für Landschaftsbild, keine bauliche Nutzung
Kaipf	Wildermuthstr. 16	Gartenbetrieb	0,3	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche (Bestandsschutz)	-	oberhalb: Mittelhangzonen mit hoher Bedeutung für Arten-/ Biotopschutz und Landschaftsbild; Ziel: Schutz der Mittelhangzonen, bauliche Nutzung auf Wohnbaufläche möglich
Blumen Endriß, Frank Stoyke	Wildermuthstr. 30	Blumengärtnerei	0,7	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche (Bestandsschutz)	-	
Schmid	Hagellocher Weg 37	Gartenbau	0,1	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	-	Bauliche Nutzung möglich

Name	Ort	Betriebstyp	Größe (ha)	FNP aktuell	FNP Fortschreibung	B-Plan	Bewertung von Fläche und Umgebung
Jantzen	Sindelfinger Str. 85	Staudengärtnerei	0,6	Grünfläche „Kleingarten“	Landwirtschaft	-	Garten- und Ackerflächen am Stadtrand; feuchte Flächen/Röhrichte, hohe Bedeutung für Arten-/Biotopschutz; südlich/westlich: Naherholungsbereich Ammertal; Ziel: Erhalt und Pflege von Feuchtwiesen, Sicherung von Kaltluftabfluss, Extensivierung Landwirtschaft, keine bauliche Nutzung
Sinner	Unteres Ammertal	Gartenbau	1,0	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Aischbach Teil II (Auslegung): Gewerbegebiet	wichtige Wegeverbindungen, wichtige Kaltluftabflussbahn, Ziele: Sicherung Kaltluftabfluss/ Durchlüftbarkeit, Renaturierung von Fließgewässerabschnitten; in Zukunft bauliche Nutzung
Schmid	Schwärzlocher Täle 7	Gartenbau	0,4	Landwirtschaft	Landwirtschaft	-	Garten- und Ackerflächen am Stadtrand; Naherholungsbereich; gute/ sehr gute landbauliche Eignung; mittlere Bedeutung für Arten und Biotope; Ziel: Grünzäsur, keine weitere Bebauung, keine bauliche Nutzung
Schreiner	Unterjesingen, Rohräcker	Gartenbau	1,2	Grünfläche, Verkehrsfläche (Verknötung B 28 u. Umgehungsstraße Unterjesingen)	Landwirtschaft	-	ringsum Vogelschutzgebiet (Natura 2000); südl.: Ammertal mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Arten/Biotope, insbes. Vögel; Naherholungsbereich; Kaltluftabflussbahn; Ziele: Biotopvernetzung; Erhalt und Pflege von Feuchtwiesen, Sicherung von Kaltluftabfluss, Extensivierung Landwirtschaft, keine bauliche Nutzung

Name	Ort	Betriebstyp	Größe (ha)	FNP aktuell	FNP Fortschreibung	B-Plan	Bewertung von Fläche und Umgebung
Reibold	Sudetenstraße	Blumengärtnerei	0,7	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Galgenberg Ost, Nr. 278 (rechtsverb. 22.09.1967): Landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche	Offene Landschaft mit Blickbeziehungen nach TÜ; Naherholung; gute Böden; Kaltluftabfluss; Ziele: Erhalt/Sicherung der Erholungsfunktion, keine bauliche Nutzung
Stephan	Derendingen, Weinbergstr. 100	Gärtnerei	1,5	Landwirtschaft	Landwirtschaft	-	Offene Landschaft am Ortsausgang, ausgeräumte Ackerflächen; Kaltluftabfluss vom Rammert; gute landbauliche Eignung; Ziele: Erhalt/ ökolog. Aufwertung der Ackerflächen; Biotopvernetzung, keine bauliche Nutzung

2. Umgewandelte ehemalige Gärtnerflächen

Name	Ort	Größe	FNP	B-Plan	Umgewandelt seit
ehem. Klinikgärtnerei	Gottfried-Olpp-Straße	0,9	Wohnbaufläche	Untere Viehweide, Nr. 420: allgemeines Wohngebiet	1994
ehem. Gärtnerei Hamm	Friedrich-Dannenmann-Straße	0,7	Wohnbaufläche	-	nach 2000
Ehem. Anzuchtbetrieb der Stadtgärtnerei	Hirschauer Straße	1,3	Gemischte Baufläche	Hirschauer Straße Teil II, Nr. 447: Mischgebiet	2003
Sinner	Friedrich-Dannenmann-Straße	1,2	Wohnbaufläche	Friedrich-Dannenmann-Straße, Nr. 458: allgemeines Wohngebiet	nach 2007