

Bebauungsplan „Gansäcker“
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 03.12.2013</p>	<p>Geotechnik Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalk-Formation), die von Löss bzw. Lösslehm mit nicht im Detail bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Auf die Problematik des bei Starkregenereignissen auf das Plangebiet zuströmenden Oberflächenwassers wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Sowohl der Löss bzw. Lösslehm als auch die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Unterjuras neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung). Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Im obersten Profilabschnitt der Arietenkalke (Grenzbereich zur Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Mergelsteinen (Ölschiefern) zu rechnen. Falls Ölschieferlagen in der Baugrubensohle angetroffen werden, sollten diese aufgrund des bekannten Baugrundrisikos (Baugrundhebung nach Austrocknen des Ölschiefers) durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, bei Antreffen von Ölschiefen bzw. zur Thematik der Baugrundhebungen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, zur Dimensionierung des Wall- bzw. Grabensystems zur Beherrschung des Oberflächenabflusses etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Ausführungen werden als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten zur Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse aus Oktober 2014 vor (ihb GmbH, Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH). Unter dem Mutterboden lagert ein weicher bis steifer Lösslehm. Im Liegenden folgt ein steifer bis halbfester Liaslehm, der von harten Kalksteinbänken des Lias a unterlagert ist. Neben Grund- und Schichtwasserzutritten im Bereich der Kalksteinbänke konnten bei den Untersuchungen auch Sicker- und Schichtwasserzutritte aus dem Lösslehm und am Übergang vom Lösslehm zum Liaslehm festgestellt werden. Insgesamt weisen die Böden relativ geringe Durchlässigkeitsbeiwerte auf, so dass mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist der Standort Gansäcker nicht für eine Versickerung geeignet. Es liegt ein „Planungskonzept Hochwasserschutz Blaihofstraße und Entwässerungskonzept Baugebiet Gansäcker“, Ing.-Büro Heberle, von März 2015, mit Ergänzungen September 2015 vor. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenkennwerte ausscheidet, soll eine gedroselte Ableitung erfolgen und damit die hydraulische Belastung des Vorfluters nicht nega-</p>

	<p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>tiv beeinflusst werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 04.12.2013</p>	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Adolph-Kolping-Str. 2-4; 78166 Donaueschingen) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden mitgeteilt.</p>

Landratsamt Tübingen
Abteilung 40.4
10.12.2013

I. Naturschutz

Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)

Die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes führt zu Eingriffen, die nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind. Der vorläufige Umweltbericht stellt die richtigen Weichen für das weitere Verfahren: Wirkungsprognose, E/A-Bilanz, Grünordnungsplan.

Im Umfeld des Plangebiets sind Brutreviere gefährdeter Bodenbrüter nicht auszuschließen: vgl. artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung (HPC AG, September 2013). Um Klarheit zu erhalten, ist im kommenden Frühjahr eine Brutvogelkartierung durchzuführen. Diese liefert die Grundlage für eine evtl. notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Die im Gebiet und im Umfeld vorkommenden Vogelarten wurden 2014 (April bis Juni) im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kartiert (HPC AG, 2014). Danach brütete die Bachstelze 2014 im Gebiet. Amsel, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz und Stieglitz nutzten das Gebiet als Nahrungsraum. Im Umfeld des Plangebiets wurden drei Reviere der Feldlerche, einer als gefährdet eingestuften Vogelart festgestellt. Die Revierzentren der festgestellten Brutvogelarten im Gebiet und angrenzenden Kontaktlebensraum sind im Umweltbericht, Abb. 7 dargestellt.

Die Ackerflächen im Plangebiet weisen ein sehr geringes bis geringes Biotoppotenzial auf. Die östlich gelegene Wiesenfläche ist, ebenso wie der Entwässerungsgraben entlang der Blaihofstraße, von mittlerer ökologischer Wertigkeit. Umweltauswirkungen für die Vogelarten sind durch die Überbauung selbst sowie indirekt durch die Kulissenwirkungen der zulässigen Gewerbebauten möglich. Die Entfernung des Reviers der Bachstelze kann im Zuge der nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Störungen bzw. die Aufgabe von umliegenden Revieren der Feldlerche sind nach Angaben der saP nicht zu erwarten.

II. Umwelt und Gewerbe

1. Gesetzliche Vorgaben

1.1 Art der Vorgabe

Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

Niederschlagswasserbeseitigung:

Abwasser (hierzu zählt auch das aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser) ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Immissionsschutz:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

2. Bedenken und Anregungen

Bodenschutz:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sollten im Umweltbericht nicht reduziert auf den Verlust an landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden. Das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfordert u.E. zunächst eine Auseinandersetzung mit der grundsätzlichen Frage der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme. Im Hinblick auf die notwendige Gewichtung und Abwägung der verschiedenen Belange sollte der Bedarf an der Ausweisung des Gewerbegebiets fundiert dargelegt werden.

Kenntnisnahme.

Mit der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll insbesondere der Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gedeckt werden. Der angemeldete Bedarf kann innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Hofstrüttele nicht mehr befriedigt werden. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind vielfach nicht mehr möglich. Nachdem im Mai und Juni 2015 eine Interessentenabfrage erfolgte, liegen für das Gewerbegebiet „Gansäcker“ mehr als zwanzig qualifizierte Bewerbungen vor. Der städtebauliche Rahmenplan von 2004

	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf den Abfluss des Oberflächenwassers sind vorliegend von besonderer Bedeutung. Im Zuge der weiteren Planung ist mit einem entsprechenden Entwässerungskonzept dafür Sorge zu tragen, dass durch die mit der Planung verbundene Flächenversiegelung die Abflusssituation bei Starkregen für Dritte nicht verschlechtert wird.</p>	<p>sieht für den überplanten Bereich Gewerbeflächen und einen Feuerwehr-Standort vor. Der Bebauungsplanentwurf folgt den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist stets Ziel der Tübinger Stadtentwicklungspolitik. Vor oben genanntem Hintergrund wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme an dem Standort im Ortsteil Pfrondorf für vertretbar gehalten.</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten zur Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse aus Oktober 2014 vor (ihb GmbH, Ingenieur- und Hydrogeologischen Büro GmbH). Insgesamt weisen die Böden relativ geringe Durchlässigkeitsbeiwerte auf, so dass mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist der Standort Gansäcker nicht für eine Versickerung geeignet. Es liegt ein „Planungskonzept Hochwasserschutz Blaihofstraße und Entwässerungskonzept Baugebiet Gansäcker“, Ing.-Büro Heberle, von März 2015, mit Ergänzungen September 2015 vor. Da im Plangebiet eine Versickerung aufgrund der Bodenkennwerte ausscheidet, soll eine gedrosselte Ableitung erfolgen und damit die hydraulische Belastung des Vorfluters nicht negativ beeinflusst werden.</p>
--	--	--

	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Wie im vorläufigen Umweltbericht vorgesehen, sollten die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf die Lärmsituation im Hinblick auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung näher untersucht werden.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Bedenken und Anregungen (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage)</p> <p>Bei den von der Planung betroffenen Flurstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die in der digitalen Flurbilanz bzw. in der Flächenbilanzkarte als Vorrangflächen der Stufe I eingestuft sind. Es handelt sich durchgehend um landbauwürdige Vorrangflächen mit sehr guten Böden und geringer Hangneigung. Sie sind deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Der Regionalplanentwurf sieht in der Umgebung des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vor. Auch der Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet selbst, als auch in der Umgebung Fläche für die Landwirtschaft vor.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg in Auftrag gegeben (Accon GmbH, Juli 2015). Um planerisch sicherzustellen, dass – unabhängig von den ansiedelnden Betrieben – Belästigungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung durch Immissionen ausgeschlossen sind, werden im Bebauungsplan maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde auch geprüft, ob durch den Betrieb der Feuerwache die festgelegten Emissionskontingente eingehalten werden.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens stellte der Flächennutzungsplan für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Nachbarchaftsverband Reutlingen-Tübingen durchgeführt und ist vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt worden. Mit Bekanntmachung vom 06.03.2015 ist die 129. Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan „gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für</p>
--	---	---

	<p>Zudem sind von der aktuellen Planung zwei Haupterwerbsbetriebe betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zum einen handelt es sich um einen Betrieb, der die gesamte betroffene Ackerfläche mit rund 1,5 ha in Bewirtschaftung hat. Diese Fläche stellt nicht nur für den betroffenen Betrieb sondern auch aus agrarstruktureller Sicht eine wichtige zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit dar.- Zum anderen ist der im Umweltbericht genannte Reiterhof in doppelter Hinsicht betroffen. Der Betrieb würde durch die Planungen etwa 0,8 ha Grünland verlieren. Aufgrund der Flächenkonkurrenz in der Umgebung von Pfrondorf, kann laut der Betreiberin nicht davon ausgegangen werden, dass Ersatzflächen gepachtet werden können. Ein Verlust von 0,8 ha Grünland bedeutet, dass weniger Pferde mit Futter aus eigener Erzeugung versorgt werden können und die entsprechende Heumenge gekauft werden muss.- Des Weiteren ist fraglich, ob für die Koppelhaltung ausreichend Lärmschutz durch eine Randbepflanzung geboten werden kann. Ansonsten wird die Verletzungsgefahr der Pferde, die sich auf der Weide befinden erhöht. Eine Veränderung des Koppelstandorts ist zum einen wegen der oben genannten Flächenkonkurrenz nicht möglich und zum anderen müssen die Flächen aus arbeitswirtschaftlichen Gründen in unmittelbarer Umgebung zur Hofstelle sein. <p>Um den Erhalt bzw. eine Entwicklung des Pferdebetriebs nicht weiter zu beeinträchtigen, wäre eine Erweiterung des Plangebiets in Richtung Norden nicht möglich. Daher wird angeregt alternative Standorte für das Plangebiet in Betracht zu ziehen.</p> <p>Aus vorgenannten Gründen bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben an diesem Standort.</p>	<p>Gemeinbedarf – Feuerwehr“ dar. Damit ist der Bebauungsplan „Gansäcker“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Universitätsstadt Tübingen ist bestrebt, dem betroffenen Reiterhof Pachtflächen anzubieten, um den Wegfall betrieblich notwendiger Grünlandflächen zu kompensieren. Die Schallemissionen im Gebiet werden durch maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} beschränkt. Die Hofstelle befindet sich in einem Abstand von etwa 150 m zum nordöstlichen Rand des Plangebiets. Dies entspricht dem Abstand der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Lindenstraße zum Plangebiet. Eine Verletzung des Schutzbedürfnisses der im Außenbereich gem. § 35 BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht gesehen. So sind gerade dem Außenbereich Vorhaben zuzuordnen, die wegen seiner Emissionen nicht im Innenbereich untergebracht werden können.</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan von 2004 sieht ausschließlich für den überplanten Bereich Gewerbeflächen vor. Der Standort in Pfrondorf wird für die Entwicklung des Gewerbegebietes weiterhin für sehr geeignet gehalten. Die 129. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 06.03.2015 in Kraft getreten. Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die zukünftige Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in Pfrondorf südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Hofstrüttele“ vorgesehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Gansäcker“ in Richtung Norden ist nicht beabsichtigt.</p>
--	--	---

	<p>Die Untere Landwirtschaftsbehörde ist bei der Suche nach Kompensationsflächen zu beteiligen, sobald landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Flächen, die in Vorrangfluren der Stufe 1 und 2 der digitalen Flurbilanz des Ministeriums für Ländlichen Raum Baden-Württemberg liegen, sind von Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.</p> <p>Schlussendlich müssen die konkretisierten Maßnahmen mit Angaben zur Flurstücksnummer der Unteren Landwirtschaftsbehörde gemeldet werden, um das Vorliegen einer staatlichen Förderung prüfen zu können bzw. die Flächen zukünftig von entsprechenden staatlichen Förderprogrammen ausschließen zu können. Entstehen durch Bebauung unumgängliche Restflächen, sind diese bevorzugt als Flächen zum Ausgleich heranzuziehen.</p>	<p>Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu einem Teil vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit wird über das Öko-Konto der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Folgende Maßnahmen sind geplant: Renaturierung der Ammer in den Abschnitten 1 (Nürtinger Straße - Aeulestraße), 3 (Mündung Goldersbach – Köstlinstraße) und 8 (Rheinlandstraße - Sindelfinger Straße). Als populationserschützende Maßnahme für die Feldlerche wird auf Flächen in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet ein geeignetes Lerchenhabitat, in Form von zwei Lerchenfenstern angelegt.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Ref 21 12.12.2013</p>	<p>I. Belange der Raumordnung und des Bauplanungsrechts</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll weiterhin bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.</p> <p>Mit der neu gefassten Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z - des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.</p> <p>Weiterhin hat das Wirtschaftsministerium zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 Baugesetzbuch und nach § 10 Abs.2 BauGB“ erstellt. In dieser, ab 23.05.2013 geänderten und flächendeckend im ganzen Land angewandten Leitlinie wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert.</p> <p>Alle berührten Ministerien betonen die Dringlichkeit dieser Zielsetzung und legen großen Wert auf die</p>	<p>Mit der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll insbesondere der Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gedeckt werden. Der angemeldete Bedarf kann innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Hofstrütle nicht mehr befriedigt werden. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind vielfach nicht mehr möglich. Nachdem im Mai und Juni 2015 eine Interessentenabfrage erfolgte, liegen für das Gewerbegebiet „Gansäcker“ mehr als zwanzig qualifizierte Bewerbungen vor. Der städtebauliche Rahmenplan von 2004 sieht für den überplanten Bereich Gewerbeflächen und einen Feuerwehr-Standort vor. Der Bebauungsplanentwurf folgt den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes im Wesentlichen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist stets Ziel der Tübinger Stadtentwicklungspolitik. Vor oben genanntem Hintergrund wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme an</p>

	<p>Beachtung bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen. Auch die Regierungspräsidien sind gehalten, die Vorgaben zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme zu beachten bzw. zu prüfen und haben hierzu eine Zielvereinbarung mit dem Wirtschaftsministerium abgeschlossen. Aus beiden Regelungen ergibt sich die Notwendigkeit, die Inanspruchnahme der Fläche näher zu begründen, insbesondere den Bedarf sowie den Bestand an Gewerbeflächen darzulegen. Auf Kap. 3 des Hinweisepapiers wird insoweit ausdrücklich verwiesen. Abschließend wird auf das Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen vom 12.11.2013 an den Nachbarschaftsverband RT-TÜ – Fortschreibung des FNP des NV RT-TÜ, Flächenneuausweisungen und -tausche vor Abschluss des Fortschreibungsverfahrens – hingewiesen.</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung ergeben sich daher auf Grundlage des Hinweisepapiers bei derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Bedenken gegen das geplante Gewerbegebiet „Gansäcker“.</p> <p>Entwicklungsgebot: Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist der Fall, wenn ein Bebauungsplan aus einem (noch aufzustellenden, zu ändernden etc.) Flächennutzungsplan entwickelt sein wird, also ein tatsächliches Parallelverfahren durchgeführt wird, das eine Abstimmung zwischen den Plänen zulässt. Das Verfahren zum FNP darf nicht so gestaltet werden, dass die Änderung oder Ergänzung des FNP lediglich als Anpassung oder im Hinblick auf den Stand des B-Plan- Verfahrens als Berichtigung erscheint (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zu §.8 BauGB Rnr.18).</p> <p>II. Belange des Naturschutzes Nach den übersandten Unterlagen wird für das geplante Gewerbegebiet ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung soll noch um eine Brutvogelkartierung ergänzt werden. Dies wird befürwortet. Aus der Lage des Plangebiets lässt sich entnehmen, dass sich dieses ca. 430 m westlich und ca. 740 m östlich des Europäischen Vogelschutzgebiets Schönbuch und ca. 430 m westl. des FFH-Gebiets "Schönbuch" befindet. Es ist deshalb zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der beiden Schutzgebiete durch die Planung eintreten könnte (Verträglichkeits(vor)prüfung).</p>	<p>dem Standort im Ortsteil Pfrondorf für vertretbar gehalten.</p> <p>Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen durchgeführt und ist vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt worden. Mit Bekanntmachung vom 06.03.2015 ist die 129. Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan „gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr“ dar.</p> <p>Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung (HPC AG, 2014) ist erfolgt. Nachteilige Umweltauswirkungen für das Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten (vgl. Umweltbericht).</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb 13.12.2013</p>	<p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Satzungsbeschluss 26.11.2013) ist an dieser Stelle ein regionaler Grünzug als Vorbehaltsgebiet (Grundsatz der Raumordnung) festgelegt. Gemäß Plansatz 3.1.1 G (8) soll bei den als Vorbehaltsgebiet festgelegten regionalen Grünzügen durch die Träger der Bauleitplanung eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Außerdem ist der Bereich mit einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) (Grundsatz der Raumordnung) belegt. Gemäß Plansatz 3.2.2 G (3) ist bei der Abwägung die Funktion des Bodens bezüglich seiner Ausgleichswirkung im Wasserkreislauf sowie seiner Filter- und Pufferkapazität zu berücksichtigen. Bezüglich der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben</p>	<p>Eine Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung fand bereits im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans von 2004 statt. Der Rahmenplan sieht gewerbliche Erweiterungsflächen lediglich im Bereich nördlich der Blaihofstraße vor. Mit der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll</p>

	<p>sich aus regionalplanerischer Sicht keine Hinweise. Aus regionalplanerischer Sicht werden zum o.g. Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>insbesondere der Flächenbedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe gedeckt werden. Der angemeldete Bedarf kann innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Hofstrüttele“ nicht mehr befriedigt werden. Innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten sind vielfach nicht mehr möglich. Die vorhandene Feuerwache an der Maienfeldstraße in Pfrondorf entspricht baulich, räumlich und funktional nicht mehr den heutigen feuerwehrtechnischen Anforderungen. Eine Erweiterung oder ein Neubau ist auf Grund des Platzmangels auf diesem Grundstück nicht möglich. Vor dem genannten Hintergrund werden dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen und einer Gemeinbedarfsfläche Vorrang vor den Belangen des Freiraums eingeräumt.</p> <p>Im Plangebiet liegen Böden mit einer hohen Filter- und Pufferkapazität und mit hohem natürlichem Ertragspotenzial vor (siehe Umweltbericht, Kap. 2.1.3 Schutzgut Boden). Als Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktionen sollen offene, nicht überdachte Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Bei Bodenarbeiten sollen die einschlägigen Hinweise zum Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden.</p>
--	--	--