

**Universitätsstadt Tübingen**  
FAB Stadtplanung  
Marietta Rienhardt, Telefon: 2764  
Ute Krommes, Telefon: 2592  
Sandra Gmehling, Telefon: 2761  
Gesch. Z.: 71

Vorlage 291/2011  
Datum 09.09.2011

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt  
Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Am Kreßbacher Gässle"**  
**Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Plankonzept
3. Vorläufiger Umweltbericht
4. Baubewertung
5. Biotoptypen – Bestand
6. Regelschnitt: Schutz des Waldrandes vor Lichtimmissionen

---

**Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan vom 05.09.2011 (Anlage 1) bezeichneten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Am Kreßbacher Gässle“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 14-tägigen Planaufgabe durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Neunutzung der derzeit als Kompostieranlage genutzten Fläche durch Ausweisung eines Gewerbegebiets.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Kompostieranlage des Landkreis Tübingen soll aufgegeben und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Deshalb soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs ermöglicht.

### 2. Sachstand

Das fast 1,5 ha große, langgestreckte Plangebiet liegt im Süden Derendingens an der Zufahrtsstraße zum Ortsteil Kreßbach. Die westliche Grenze bildet der Rand des Rammert-Waldes, östlich wird das Plangebiet von der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen begrenzt, die auf einem Damm geführt wird. Südlich wird das Plangebiet durch die Straße nach Kreßbach begrenzt.

Über das Plangebiet führt eine 110 KV-Freileitung der EnBW. Entlang der Straße nach Kreßbach befindet sich eine Freileitung der SWT.

Im Jahr 1993 wurde auf der städtischen Fläche Flst.Nr. 2208 in Tübingen-Derendingen eine Bioabfall- und Grüngutkompostieranlage des Zweckverband Abfallverwertung Reutlingen/Tübingen genehmigt. Die gebaute Anlage besteht aus einer ca. 4.700 m<sup>2</sup> großen bituminös befestigten Fläche, auf der die Rotte und sonstige Betriebsvorgänge stattfinden. Es existiert hier auch ein Werkstattgebäude und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Das Gelände ist teilweise mit einer Zaunanlage versehen. Südlich angrenzend an die Kompostieranlage befindet sich auf einer ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Bodenauffüllung, die jedoch unbelastet ist und damit keine Altlast darstellt. Die Kompostieranlage wird im Osten und Süden von Bäumen begrenzt. Das Grundstück wird von Süden verkehrlich erschlossen. Nördlich grenzen Wiesenflächen an die Kompostieranlage an.

Die Kompostieranlage soll nicht weiter betrieben und deshalb aufgegeben werden.

Auf der Fläche des Plangebietes soll das Bauunternehmen Hahn angesiedelt werden, das sich derzeit auf einer gewerblichen Fläche zwischen Dusslinger Weg und Mühlbach befindet. Diese ehemals städtische Fläche am Dusslinger Weg wurde an die Fa. Horn veräußert, die hier in naher Zukunft weitere Produktionsstätten errichten möchte. Die Suche nach einem anderen Standort für das Bauunternehmen Hahn ergab, dass außer der derzeitigen Kompostieranlage keine andere Fläche zur Verfügung steht. Deshalb soll die Fa. Hahn auf das Gelände „Am Kreßbacher Gässle“ umgesiedelt werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist erforderlich.

Mit dem Verkauf der Fläche am Dusslinger Weg an die Fa. Horn wurde vertraglich vereinbart, dass die real abgeschlossene Umsiedlung der Fa. Hahn bis zum 31.12.2013 erfolgt sein muss. Es wird deshalb angestrebt, den Bebauungsplan „Am Kreßbacher Gässle“ bis Ende 2012 zur Rechtskraft zu bringen, so dass genügend Zeit für das Baugenehmigungsverfahren und die Umsiedlung zur Verfügung steht.

Das Bauunternehmen Hahn beabsichtigt, auf der Fläche seinen gesamten Fuhr- und Maschinenpark, Baustellenhilfsmittel, Bauwagen, Baumaterialien sowie ein Bürogebäude, evtl. mit einer – Betriebswohnung unterzubringen. Das vorhandene Werkstattgebäude soll weiter genutzt werden. Die Erschließung ist gesichert.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet derzeit als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen aus. Der Flächennutzungsplan muss deshalb im Parallelverfahren geändert werden.

#### Plankonzept

Bereits zum Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein Plankonzept und ein vorläufiger Umweltbericht vorgelegt, um frühzeitig aussagekräftige Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden zu erlangen und damit den angestrebten Terminplan einhalten zu können.

Im Bebauungsplan soll „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden.

Die Nutzung des Plangebiets wird jedoch von einigen gesetzlichen Vorgaben eingeschränkt. Zum Einen befindet sich überwiegende Teil des Plangebietes unter der Hochspannungstrasse der EnBW. Dieser Bereich darf nicht mit Gebäuden bebaut werden, in denen sich regelmäßig Personen aufhalten. Untergeordnete Bauten wie Schuppen, Carports oder Stellplätze dürfen realisiert werden. Unzulässig sind leitungsgefährdende Verrichtungen, d.h. die Lagerung und Verarbeitung von leicht brennbaren Stoffen sind nicht erlaubt. In der Höhe müssen bauliche Anlagen und Gehölze 5 m Abstand zu den Seilen einhalten. Bei einem Seilabstand vom Boden von 19,5 m bedeutet dies eine Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen und Gehölzen von 14,5 m.

Zum Anderen fordert § 4 der Landesbauordnung Baden-Württemberg einen Abstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden sowie zwischen Wald und baulichen Anlagen, die mit Feuerstätten ausgestattet sind. Die maßgebliche Forstbehörde lässt den geringeren Abstand von 20 m zu für bauliche Anlagen, die nicht dem regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen, wie z.B. Stellplätze oder Baustofflager.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen nehmen diese Vorgaben auf. Der Standort für das erforderliche Bürogebäude (im Plankonzept als A2 dargestellt) unterschreitet das Maß des Waldabstandes an der Nordwestecke geringfügig. Das Bauunternehmen Hahn kann die überbaubare Fläche A1 für seinen Fuhrpark mit Carports und als Lagerflächen nutzen. Auch die Errichtung der erforderlichen Krananlage ist möglich, solange die Höhenbegrenzung der EnBW eingehalten wird. Innerhalb der Fläche A2 kann das Bürogebäude erstellt werden.

Bei der Bebauung und Nutzung des Plangebietes müssen unter Anderem artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Dies betrifft auch die zu erwartenden Lichtemissionen. Bei der Ausarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden genauere Aussagen dazu getroffen. Die Lichtemissionen durch Beleuchtung der Fahrzeuge und des Betriebsgeländes, die die Fauna am Waldrand beeinträchtigen könnten, sollen durch einen bepflanzten Erdwall entlang der westlichen Baugrenze der Fläche A1 minimiert oder gar unterbunden werden. Außerdem werden Festsetzungen zu den Lampentypen und der Lichtausbreitung erforderlich.

Der Erhalt von als erhaltenswürdig bewerteten Bäumen ist angestrebt. Dies muss sich jedoch dem vorrangigeren Arten- und Biotopschutz unterordnen und wird erst im weiteren Verfahren geklärt.

## Vorläufiger Umweltbericht

Mit den Planungen sind Veränderungen verbunden, die vom Plangebiet aus vor allem für die Tierwelt in den als sehr hoch bewerteten, unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensräumen am Hangwald und am Bahndamm Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schwere vorbereiten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung unterscheidet zwischen den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zum Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind zur Umgehung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 zwingend durchzuführen, vor allem:

- eine auf die Arten jahreszeitlich abgestimmte, stufenweise vorzunehmende Baustellenabwicklung einzelner Baumaßnahmen,
- eine ökologische Baubegleitung,
- die Abschirmung des Zauneidechsenvorkommens am Bahndamm zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und
- die vorab vorzunehmende Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Habitat im Bereich der Kreßbacher Straße in ein neues hierfür vorher herzustellendes Biotop.

Besonders notwendig ist es, die mit dem Betrieb eines Bauunternehmens verbundenen Beleuchtungen zum Schutz der am Wald lebenden schutzwürdigen Vögel- und Fledermausarten artgerecht sachgerecht zu installieren. Zur Abschirmung des Waldes zum Schutz vor Lichtimmissionen sind unter Anderem

- ein bepflanzter Wall mit Sichtschutzzaun aus Holz anzulegen und
- der Einsatz spezieller Lampen und Leuchten, deren ausreichender Abstand vom Waldrand, einer vom Wald abgewendeten Lichtkegelführung notwendig, damit kein Ausnahmefordernis gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG entsteht.

Die Notwendigkeit darüber hinausgehender, weiterer Minimierungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Fauna und für die anderen Schutzgüter ist erst mit der Detaillierung der Festsetzungen für die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele fest zu stellen und auszuarbeiten.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, für das Gebiet „Am Kreßbacher Gässle“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Gelände der ehemaligen Kompostieranlage neu nutzen und das Bauunternehmen Hahn ansiedeln zu können.

### 4. Lösungsvarianten

Das Gelände der ehemaligen Kompostieranlage könnte komplett entsiegelt und die Fläche als Landschaftsraum wieder hergestellt werden. Diese Maßnahmen könnten den Landschaftsraum aufwerten und auch in das Ökokonto – zur Anrechnung als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle, wie z.B. Bau der B 28 neu - eingestellt werden.

Für das Bauunternehmen Hahn müsste dann eine andere geeignete Fläche gefunden werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt beabsichtigt, die zukünftige Betriebsfläche „Am Kreßbacher Gässle“ an die Fa. Hahn zu verpachten. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt.

6. Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Plankonzept
3. Vorläufiger Umweltbericht
4. Baumbewertung
5. Biotoptypen – Bestand
6. Regelschnitt: Schutz des Waldrandes vor Lichtimmissionen



0 5 10 20 30 40 50 m


 Tübingen  
 Universitätsstadt  
 Stadtplanung

Bebauungsplan  
 "Am Kressbacher Gäble"

Maßstab: 1:1000  
 Datum: 05.09.2011

Legende



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Gewerbegebiet



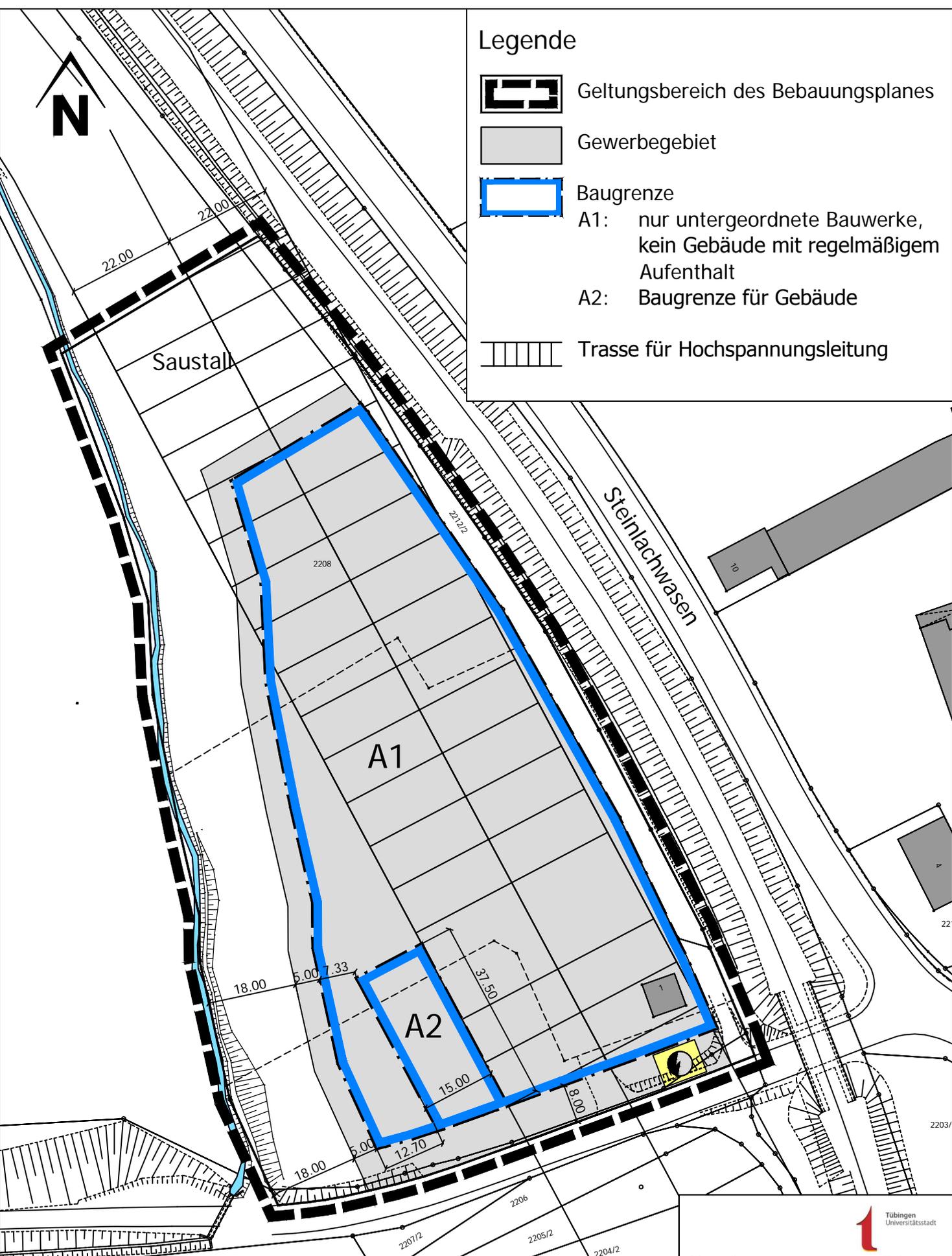
Baugrenze

A1: nur untergeordnete Bauwerke,  
kein Gebäude mit regelmäßigem  
Aufenthalt

A2: Baugrenze für Gebäude



Trasse für Hochspannungleitung



## Vorläufiger Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Kreßbacher Gässle“

### 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist länglich zugeschnitten und liegt eng eingeschnitten in einem schmalen Nordwest-Südost ausgerichteten Talraum:

- im Osten, über ca. 190 m Länge, der ca. 3 m über Gelände gelegene Bahndamm,
- gegenüber im Westen der steile, strukturreiche, mit altem Mischwald beforstete, Hang des Rammerts, der in den oberen Hanglagen, in ca. 500 m Entfernung die rekultivierte Deponie Schweinerain trägt, der als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz steht und an dessen Fuß ein kleines, vielleicht ca. 1 m breites Gewässer das Hangwasser aus der Klinge und dem Wald auffängt und nach Norden abfließen lässt,
- im Süden, auf einer Länge von ca. 80 m, die einzige Zufahrtsstraße nach Kreßbach,
- im Norden, die fetten Wiesen auf dem sich hier stark verschmälernden Grundstück – das Plangebiet ist hier noch ca. 30 m breit.

Eine Hochspannungsleitung mit 110 KV mit einer Seilhöhe von ca. 19,50 m liegt längs im Tale. Das Gelände wird derzeit als Kompostplatz genutzt. Die hierfür versiegelten Flächen haben eine Größe von ca. 4 730 qm.

### 2. Plankonzept des Bebauungsplanes

Geplant ist die Ansiedlung eines Bauunternehmens. Die Flächen sollen zur Lagerung von Baustoffen, zum Abstellen von Baufahrzeugen mit dazu gehörigen Überdachungen, für eine Krananlage mit einem ca. 30 m langen Schwenkarm, ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Betriebswohnung und ca. 12 Stellplätze vorbereitet werden.

Das vorhandene Werkstattgebäude und der angrenzende Schuppen genießen Bestandsschutz und sollen erhalten bleiben und weiter genutzt werden. Die Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt erfolgen.

Der Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 1,5 ha wird im Bebauungsverfahren im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 a und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt hier zur Anwendung.

### 3. Planerische Vorgaben

	<b>Ziele Aussagen</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Regionalplan Entwurf 2007</b>	Teilfläche als Abfallbehandlungsanlage, Regionaler Grünzug (Ziel) am Waldrand	Der regionale Grünzug wird nicht berührt.
<b>Landschaftsrahmenplan Entwurf 2010</b>	Keine Aussage	
<b>Landschaftsplan</b>	Bestand-Bewertung: - Am Waldrand: „Bereich mit herausragender, sehr hoher, hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz - Südlich des Plangebietes Kleiner Kaltluftabfluss durch die südlich der Straße gelegene Klinge Entwicklung: Grünland entlang Wald, daneben Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs	Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz, incl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.  Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF) wohl notwendig
<b>Flächennutzungsplan</b>	Bereich des heutigen Kompostplatzes als „Versorgungsfläche“	Nutzungsumwandlung und Flächenerweiterung auf ca. 1,5 ha, FNP-Änderungsverfahren erforderlich
<b>Bebauungsplan</b>	Genehmigung der Kompostieranlage über § 35 BauGB	Aufstellung eines Bebauungsplanes

### 4. Bereits vorliegende Gutachten und Planskizzen

- Baumbewertung vom 6.7.2011 – in der Anlage Nr. 4
- Biotoptypen-Bestandsplan vom 31.8.2011 – in der Anlage Nr. 5
- Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung, Zwischenergebnisse von der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. a. P.) und der Fachbeitrag Fauna zum Grünordnungsplan von der GOEG, Stuttgart, 2011
- Regelschnitt zum Lichtschutz am Waldrand vom 30.8.2011 in der Anlage Nr. 6

## 5. Bestandsaufnahme gemäß der Schutzgüter und erste Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Bestand, Bewertung der Schutzgüter	Mögliche Auswirkungen der Planung, mögliche Vermeidungs- (V), Minimierungs- (M), Ausgleichs- (A), Ersatzmaßnahmen (E)
------------------------------------	---

### Arten und Biotope

#### 1. Pflanzen

##### Bestand, Bewertung

###### Plangebiet

Ausdehnung und Verteilung der kartierten Biotoptypen sind der Anlage Nr. 5 zu entnehmen: ca. 30 % versiegelte Flächen, zwei gliedernde 60 m bzw. 90 m lange Gehölzriegel mit heimischen Arten in mittlerem Alter, große Brennesselfluren, eutrophierte Streifen entlang des Baches und der strukturreiche Waldrand. Die vorhandenen Bäume wurden vermessen und im Hinblick auf die Erhaltungswürdigkeit bewertet, was der Anlage Nr. 4 zu entnehmen ist. Die Wertigkeit der Flächen ist mit gering bis mittel zu bewerten.

###### Vorbelastung

Die großen Brennesselfluren stellen zwar Nahrungs- und Aufenthaltsbiotope dar. Jedoch ist deren Ausdehnung eher ungewöhnlich groß und lässt künstliche Eutrophierungen vermuten. Der Anteil an versiegelten Flächen ist ebenfalls sehr hoch.

###### Umgebung

Der Planungsraum ist charakterisiert durch Wiesenflächen im Tal. Seine Umgebung ist ökologisch vielfältig und wertvoll:

- Im Westen grenzt am steilen Hang ein Mischwald mittlerer Standorte mit gut ausgebildetem, strukturreichem Waldrand mit vorgelagerten Sträuchern, totholz- und altholzreich an,
- Nördlich und südlich nährstoffreiche Wiesen,
- Östlich grenzt der ca. 3 m hohe Bahndamm an, der am Dammfuß gehölzreiche Vegetation und entlang der Böschungen artenarme, trockene grasreiche Ruderalvegetation aufzeigt.

##### Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential

Mit den Planungen wird der Verlust von Gehölzen, Wiesen und Kräutern als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Zauneidechsen und Fledermäuse verbunden sein. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotential durch die Entfernung von Pflanzen wird für die hierin und hiervon lebenden Tieren als „mittel“ eingestuft.

Bei Realisierung der Bauvorhaben können jedoch artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangiert werden, die im folgenden Kapitel „Tiere“ abgehandelt werden..

##### Mögliche Vermeidungs- (V), Minimierungs- (M), Ausgleichs- (A) und Ersatzmaßnahmen (E)

- Entlang des sensiblen Waldsaumes wird in der 20 m frei zuhaltenden Zone über ca. 150 m Länge eine neue extensiv gestaltete Fläche für extensives Grünland, Sukzession und/oder Retention angelegt, über diese Länge auch eine Gehölzpflanzung (M + A), siehe Anlage Nr. 6.

- Die Möglichkeiten zum Erhalt von erhaltenswürdigen Bäumen und Gehölzgruppen ist begrenzt durch die Abstands- und Höhenbegrenzung der 110 KV-Hochspannungsleitung. Die unter der Leitung stehenden Bäume haben die zulässige Höhe von 14,50 m trotz ihres mittleren Alters bald erreicht. Sie werden planungsbedingt entfernt. Angestrebt wird, die am östlichen äußeren Rand der Höhenbegrenzungszone stehenden Bäume, auch mittleren Alters, mit ähnlicher Höhe auch in Zukunft zu erhalten und auswachsen zu lassen, wenn nicht andere artenschutzrelevante Gründe dagegen sprechen.

Die Notwendigkeit weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird mit der Detaillierung des Plankonzeptes im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitet.

## 2. Tiere

### Zwischenergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der GOEG, Stuttgart:

#### Bestand, Bewertung

Plangebiet und Umgebung sind im Schutzgut Fauna gemeinsam zu betrachten. Das Zwischenergebnis der Untersuchungen zeigt:

- 32 Vogelarten, für 24 Arten Brutvorkommen – biotopspezifisch für den durch Gehölzbestände und Wiesenflächen im Übergang zu einem strukturreichen Wald geprägten Raum,
- für die Arten Mittelspecht, Schwarzspecht und Waldkauz Brutverdacht im westlichen Wald
- Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung: Revierzentrum für Brutvögel von Goldammer, Mäusebussard, Wacholderdrossel.
- Jagdhabitats mit teilweise besonderer Bedeutung von 7 Fledermausarten, u. A. Bechstein- und Rauhaufledermaus, Wochenstube der Bechsteinfledermaus im Umkreis von 500 m zu erwarten.
- Vorkommen von Zauneidechsen im Brennnesselstreifen entlang der Straße nach Kreßbach und am Bahndamm.

#### Vorbelastung

Das Schutzgut Fauna ist im Planungsgebiet vorbelastet durch die nahe gelegene Bahnlinie mit dem Betrieb der Landesbahn, das Gewerbegebiet und die anthropogene Nutzung eines Teiles der Fläche zur Kompostierung von Biomasse.

**Bewertung** des Plangebietes hinsichtlich Schutzgut Fauna ergaben eine geringe bis mittlere Wertigkeit, für die angrenzenden Kontaktlebensräume, für den Waldrand und den Hangwald eine sehr hohe Wertigkeit.

**Beeinträchtigungen** durch die mit der Planung verbundenen Maßnahmen unterschiedlicher Schwere, z. T. erheblich im Sinne des § 14 BNatSchG. Zudem können Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen. Zu unterscheiden sind die bau-, die anlage- und die betriebsbedingten Auswirkungen:

- Beeinträchtigungen von Habitats (Vögel, Fledermäuse, Reptilien)
  - durch Erschütterungen (Abrissarbeiten, Bodenarbeiten, Befahrung der Fläche mit Schwerem Gerät etc.)
  - durch Betriebsamkeit auf den Flächen und die Anwesenheit des Menschen während der Bau- und der Betriebsphase
  - durch Immissionen wie Lärm, Staub und Schadstoffe etc.

- Beeinträchtigungen des Nahrungshabitats für die insektenfressenden Fledermäuse, Vögel und Reptilien durch Lichtimmissionen. Phototaktische Insekten reagieren besonders auf Lichtpunkte, die angefliegen werden. Diffuses Licht ist weniger problematisch. Durch das Anlocken werden zahlreiche Tiere aus ihrem natürlichen Lebensraum entfernt. Sie können sich nicht mehr fortpflanzen und der Lebensraum verarmt. Diese Tiere fehlen mittelfristig im Ökosystem. Räuber wie Zwergfledermaus, Igel oder Spitzmäuse profitieren nur kurzzeitig von dem großen Nahrungsangebot um die Lampen. Langfristig ist auf Grund des mangelnden Fortpflanzungserfolges der Insekten mit einem Verlust der Nahrungsgrundlage auch für diese Arten zu rechnen.
- Beeinträchtigungen der lokalen Bechsteinfledermauspopulation durch Lichtimmissionen insbesondere während der Betriebsphase. Bechsteinfledermäuse gelten als besonders lichtempfindlich. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die Lichtimmissionen ein großer Teil der Habitatflächen der Art entwertet wird; ohne Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten.

**Erhebliche Eingriffe** im Sinne des § 14 BNatSchG und zudem artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG stellen dar:

- Der Habitatverlust für Reptilien (Kreßbacher Straße),
- Der Verlust von Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel (Gehölze und Stauden),
- Die Gefahr der Tötung von Individuen durch Eingriffe in Lebensstätten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) im Zuge der Bautätigkeiten,
- Der Verlust von Nahrungshabitaten (Kompostierungsfläche) von Vögeln und insbesondere Fledermäusen.

#### **A. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

1. Die Entnahme von für die nachgewiesenen Vögel als Nistplatz geeigneten Strukturen (Bäume, Büsche, Stauden, etc.) muss zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Baufeldfreimachung der relevanten Strukturen darf nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar erfolgen.
2. Die Entnahme von für Rauhautfledermäuse als Tagesquartier geeigneten Strukturen (Bäume) muss zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. In dieser Zeit kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere in ihren Winterquartieren sind.
3. Der Eingriff (Bodenarbeiten, Bodenumlagerungen, Planieren etc.) in die von Zauneidechsen besiedelten Strukturen am Straßenrand entlang der Kreßbacher Straße darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nur während der Aktivitätszeit der Art erfolgen. Damit wird den Tieren ein aktives Ausweichen ermöglicht. Im Zeitraum zwischen Mitte März bis Mitte Mai und Anfang August bis Anfang September hat noch keine Eiablage stattgefunden bzw. sind die Jungtiere schon geschlüpft und mobil genug, um aktiv bei Gefahr zu fliehen.
4. Abschirmung des Waldes vor Lichtimmissionen:
  - Anlage eines mind. ca. 1,50 m hohen Walles mit Sichtschutzzaun aus Holz und Gehölzpflanzungen zur Vermeidung erheblicher Störungen der lokalen Bechsteinfledermauspopulation (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), siehe Anlage Nr. 6
  - das Aufstellen von höheren Lampen und Leuchten ca. 30 m vom Wald entfernt, Verwendung von insektenverträglichen Beleuchtungssystemen (LED oder Natriumdampf-Lampen), mit Abstrahlung nach unten und vom Wald abgewandt zu richten, die Höhe der Leuchtquellen möglichst gering - hierdurch Vermeidung erheblicher Störungen (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) der Bechsteinfledermaus und

Vermeiden des Anlockens von Insekten und damit Vermeidung einer weiteren Störung von Nahrungshabitaten national und europarechtlich geschützter Arten. Sollte ein Vermeiden der erheblichen Störung der Bechsteinfledermaus nicht möglich sein, muss für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG erwirkt werden.

5. Errichten eines Zaunes während der Baumaßnahmen

Zwischen der Bahnböschung, dem Habitatschwerpunkt für die Zauneidechsen, und der Fläche des Bebauungsplanes ist ein reptiliensicherer, mind. 50 cm hoher Zaun, an Holzpfeilen befestigt, mit mind. 30 cm eingegrabener Teichfolie bespannt, mind. 20 m über die Länge des Vorhabens hinausragend zu errichten. Erstellung Mitte März - Mai oder August - September

**B. Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)**

Für die Zauneidechse im Plangebiet muss zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG v o r Baubeginn ein neues Ersatzhabitat geschaffen werden, in welches die Tiere vor dem Eingriff umgesiedelt werden.

Vorschlag: dauerhaftes Freistellen von 150 m an der Bahnböschung von Gehölzaufwuchs außerhalb des Plangebietes.

Die Maßnahmen des Besonderen Artenschutzes (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) sind zwingend umzusetzen und unterliegen nicht der Abwägung.

**C. Kompensationsmaßnahmen**

Zudem sind aus naturschutzfachlichen Gründen gemäß § 15 BNatSchG zusätzlich zu oben aufgeführten Maßnahmen weitere Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen, z. B.:

- Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen wäre die Anlage eines neuen Gehölzstreifens als Kompensation des Habitatverlustes betroffener Vögel geeignet. Hier könnte der zur Abschirmung der Lichtimmissionen vorgesehene und mit Gehölzen bepflanzte Wall angerechnet werden.
- Zur Habitatoptimierung könnten weitere Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel durch die Schaffung extensiven Grünlandes erforderlich werden. Empfehlenswert wäre die Entwicklung des in der Tübinger Landschaft charakteristischen Biotoptypes Nr. 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen".
- Alternativ könnte um die den betroffenen Vögeln und Fledermäusen als Nahrungsquelle dienende Insekten zu fördern, eine extensiv zu bewirtschaftende Feuchtwiese angelegt werden.

<b>Bestand, Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>Mögliche Auswirkungen der Planung, mögliche Vermeidungs- (V), Minimierungs- (M), Ausgleichs- (A), Ersatzmaßnahmen (E)</b>
<p><b>Klima/Luft</b></p> <p><u>Plangebiet</u> Stadtklimatologisch wirksame Qualitäten liegen nicht vor.</p> <p><u>Umgebung</u> Kleiner Kaltluftabfluss durch die südlich der Straße gelegene Klinge, die sich bei luftaustauscharmen Strahlungswetterlagen in die großen Kaltluftmassen des Steinlachtäler vermischt.</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Keine Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut.</p>
<p><b>Boden</b></p> <p><u>Plangebiet</u> Quelle: Freiräume in Stadtlandschaften, 1980 Kolluviale Böden, die aus einer Schicht von Lockersedimenten, vorwiegend aus durch Anschwemmung umgelagertem humosem Bodenmaterial, hier aus ca. 4 dm tonigem Lehm. Landbauliche Eignung , „Acker gut, Grünland mittel bis gut“</p> <p>Vorbelastung: Der Kompostplatz besitzt mit Bitumen versiegelte Flächen von 4 730 qm. Altlasten gibt es keine.</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Die Veränderung der Versiegelungsfläche ist erst mit Detaillierung der Planung zu ermitteln.</p> <p><b>Mögliche Vermeidungs- (V), Minimierungs- (M), Ausgleichs (A)- und Ersatzmaßnahmen (E)</b></p> <p>Mit Detaillierung der Planung zu ermitteln.</p>
<p><b>Wasser/ Grundwasser</b></p> <p><u>Plangebiet</u> Flächen mit stark verzögertem Grundwasserabfluss – die vertikale Wasserdurchlässigkeit ist „gering bis mittel“</p> <p>Schmaler Bach am Rand des Plangebietes entwässert den waldreichen Hang und seine Klinge</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Die Veränderung der Versiegelungsfläche und des Retentionspotentials von Böden ist mit Detaillierung der Planung zu ermitteln.</p> <p><b>Mögliche Vermeidungs- (V), Minimierungs- (M), Ausgleichs (A)- und Ersatzmaßnahmen (E)</b></p> <p>Die vorhandene Kanalisation wird aufrechterhalten, das Dachwasser des neuen Gebäudes könnte in den Bach eingeleitet werden,</p>

	hier könnten vielleicht auch Retentionsflächen angelegt werden. (M)
<p><b>Landschaftsbild / Erholung / Kulturgut</b></p> <p><u>Plangebiet und Umgebung</u> Das Untersuchungsgebiet hat keine Erholungsfunktion, das Landschaftsbild ist durch die Kompostanlage vorbelastet. Das schmale Wiesental entlang des großen Waldes zeigt eine landschaftsästhetische Schönheit, deren Erholungsqualität durch den Bahnbetrieb reduziert ist.</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Mit der Realisierung der Planungen wird das längliche Wiesental in seiner Mitte zu ca. 40 % überbaut und damit zerteilt. Der neue Bereich zwischen Baufeld und Waldrand darf nicht zu stark verschatten. Pflanzenaufwuchs und Pflegemöglichkeiten müssen dennoch gewährleistet bleiben.</p>
<p><b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b></p> <p>keine</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Keine Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut.</p>
<p><b>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Lärm, Luft, Naherholung</b></p> <p>Lärm Das Plangebiet ist vorbelastet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Züge der Bahn. Durch den ca. 3m hohen Damm kann sich der Fahrlärm in das tiefer gelegene Gelände ausbreiten.</li> <li>- Durch den Betrieb der Kompostanlage mit Anlieferungsverkehr und dem maschinellen Umsetzen des Kompostes</li> <li>- Der Verkehrslärm der Kreßbacher Straße durch die Mitarbeiter der DKMS, die Golfplatzbenutzer und die Bewohner ist als gering zu bewerten. Verkehrszählungen im Jahre 2005 ergaben 250 – 280/PKWs/Std und 2-9/LKW/Std.</li> </ul> <p>Elektrosmog</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter den Hochspannungsleitungen ist mit Elektrosmog zu rechnen</li> </ul> <p>Geruch Der Kompostplatz stellte für die nördlich anschließenden Gewerbebetriebe abhängig von Wetterlagen punktuell eine Geruchsbelastung dar.</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Keine Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgut.</p> <p>Die Verkehrsbelastung an der Straße nach Kreßbach wird nur von Osten her bis zur Zufahrt vorhabensbedingt erhöht. Weiter nach Westen hin nicht.</p> <p>Der Elektrosmog unter der Hochspannungsleitung wird verbleiben.</p> <p>Mit Aufgabe des Kompostplatzes wird die von den nördlich anschließenden Gewerbebetrieben früher beklagte Geruchsbelastung in Zukunft entfallen.</p>

<p><b>Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern</b></p> <p>Vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern existieren, z. B. zwischen dem Biotop- und Artenschutz und dem Bodenschutz und dem Schutzgut Grundwasser.</p>	<p><b>Mögliche Auswirkungen – Konfliktpotential</b></p> <p>Als Wechselwirkungen im Naturhaushalt sind keine weiteren Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon bei den oben genannten Schutzgütern benannt wurden.</p>
---	--

## 6. Nullvariante

Die Status-quo-Prognose geht vom gegenwärtigen Zustand aus.

Das Plangebiet ist zwar in vielfältiger Hinsicht vorbelastet. Für das Schutzgut Fauna ist im Planungsgebiet als Vorbelastung zu beurteilen die nahe gelegene Bahnlinie mit dem Betrieb der Landesbahn, das Gewerbegebiet und die anthropogene Nutzung eines Teiles der Fläche zur Kompostierung von Biomasse. Für das Schutzgut Flora stellen die großen Brennesselfluren zwar Nahrungs- und Aufenthaltsbiotope für Tiere dar. Jedoch ist deren Ausdehnung auf der Auffüllfläche eher ungewöhnlich groß und lässt anthropogene Eutrophierungen vermuten. Der Anteil an versiegelten Flächen ist ebenfalls sehr hoch.

Dennoch ist die Bedeutung und Wertigkeit des Plangebietes für den Biotop- und Artenschutz durch die Lage an wertvollen Kontaktlebensräumen, einem strukturreichen großen Wald und einem langen Bahndamm, sehr groß.

Zu überlegen ist an dieser Stelle die Frage, wie sich das Gebiet ohne den hier geplanten Bebauungsplan entwickeln würde: Der Betrieb des Kompostplatzes würde in absehbarer Zeit aufgegeben und Gelände und Gebäude würden entweder ohne Nutzung so liegen bleiben. Im Laufe der Jahre würde Ruderalvegetation durchwachsen und später auch Gehölze. Die unter der Leitung befindlichen zu hoch gewachsenen Gehölze würden zu gegebener Zeit gefällt werden und dort verrotten. Möglicherweise entstünden anthropogene Fehlnutzungen wie Hausbesetzung, Campingwagen oder Müllablagerungen. Anderenfalls würde für die asphaltierte Fläche mit Gebäude nach einer anderen baurechtlich zulässigen Nutzung ohne Aufstellung eines Bebauungsplans gesucht, die dann hier stattfinden würde. Die artenschutzrechtlichen Auflagen für diese neue Nutzung würden dann hier auch zur Anwendung kommen.

Alternativ könnte das Gelände der ehemaligen Kompostieranlage komplett entsiegelt und die Fläche als Landschaftsraum wieder hergestellt werden. Diese Maßnahmen könnten den Landschaftsraum aufwerten und auch ins das Ökokonto – zur Anrechnung als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle, wie z.B. Bau der B 28 neu - eingestellt werden.

## 7. Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand wurden die mit den Planungen verbundenen Auswirkungen auf den Landschaftsraum beschrieben.

Mit den Planungen sind Veränderungen verbunden, die vom Plangebiet aus vor allem für die Tierwelt in den als sehr hoch bewerteten, unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensräumen am Hangwald und am Bahndamm Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schwere vorbereiten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung unterscheidet zwischen den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Maßnahmen zum Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind zur Umgehung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 zwingend durchzuführen, vor allem:

- eine auf die Arten jahreszeitlich abgestimmte, stufenweise vorzunehmende Baustellenabwicklung einzelner Baumaßnahmen,
- eine ökologische Baubegleitung,
- die Abschirmung des Zauneidechsenvorkommens am Bahndamm zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und
- die vorab vorzunehmende Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Habitat im Bereich der Kreßbacher Straße in ein neues hierfür vorher herzustellendes Biotop.

Besonders notwendig ist es, die mit dem Betrieb eines Bauunternehmens verbundenen Beleuchtungen zum Schutz der am Wald lebenden schutzwürdigen Vögel- und Fledermausarten sachgerecht zu installieren. Zur Abschirmung des Waldes zum Schutz vor Lichtimmissionen sind unter Anderem

- ein bepflanzter Wall mit Sichtschutzzaun aus Holz anzulegen und
- der Einsatz spezieller Lampen und Leuchten, deren ausreichender Abstand vom Waldrand, einer vom Wald abgewendeten Lichtkegelführung notwendig, damit kein Ausnahmeerfordernis gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG entsteht.

Die Notwendigkeit darüber hinausgehender, weiterer Minimierungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Fauna und für die anderen Schutzgüter ist erst mit der Detaillierung der Festsetzungen für die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele fest zu stellen und auszuarbeiten.

---

# Bebauungsplan "Am Kressbacher Gässle"

## Grünordnungsplan

### Baumbewertung

Legende Anlage 4 zur Vorlage 291/2011

#### Bewertung der Bäume und Sträucher

-  **Bäume erhaltenswürdig**  
sehr wertvoll, herausragend  
Art typischer gut ausgeprägter Habitus, große Dimension, gesund, alterungs-., standortgerecht, hohe Raumwirksamk.
-  **Bäume erhaltenswert - bei Planungskonflikten abwägen**  
gut ausgebildet  
Art typischer Habitus, ohne gravierende, bzw. mit sanierungsfähigen Schäden, alterungsfähig, standortgerecht, Raum wirksam, prägende Baumgruppe
-  **Bäume nicht erhaltenswert**  
abgängig  
Art untypischer Habitus - schlecht ausgebildet, größere Schadstellen, nicht alterungsfähig, ersetzbar
-  **Bäume nicht bewertet**

#### Baumarten

A	Ahorn	Hain	Hainbuche
BA	Bergahorn	Li	Linde
Bi	Birke	Obst	Apfel od. Kirsche
Ei	Eiche	Rob	Robinie
FA	Feldahorn	SA	Spitzahorn
		We	Weide

#### Sonstiges

-  Baum mit aufgemessenem Stamm
- Stdm. 0,40* Stammdurchmesser in ca. 1,50 m Höhe  
(Plan mit Höhe des Wurzelansatzes auf Anfrage)

Quelle: Fachabteilung Vermessung, Stand 01/2011

-  Strauchgruppe, Lage ungefähr
-  Waldrand, Lage vermessen
-  Höhenlinie - 5 m Abstand
-  Höhenlinie - 1 m Abstand
-  Höhenangabe in Meter
-  Böschung
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Hecke: Mischung aus Hai, BA, SA, Rob;  
Stamm-Ø 15 - 15 cm,  
Höhe 12 m

Höhe der Baumreihe  
ca 12 m  
Eichen ca. 15 m

Strauchsukzession: Mischung  
aus Weiden, Sträuchern von  
Ahorn, Heckenkirschen, u.Ä.m.

Buchen-Mischwald

nach Kressbach



Bebauungsplan "Am Kressbacher Gässle"  
Grünordnungsplan  
Biotypen - Bestand

**LEGENDE**

Angelehnt an die Biotypen  
des Landes BW: z. B. (35.32)

-  Grünland / Wirtschaftswiese (33.41)
-  Grasweg, artenarme Wiesen,  
lückige Trittpflanzen (33.72)
-  Grasreiche, ausdauernde  
Ruderalvegetation,  
v. a. Bahnböschungen (35.64)
-  Brennesseln dominierend (35.31)
-  Goldrute dominierend (35.32)
-  Mädesüß dominierend (35.33)
-  Springkraut dominierend (35.38)
-  Nitrophytische Saumvegetation,  
stärker beschattet (35.11)
-  Schotterflächen entlang der  
Bahngleise
-  Bitumen, Asphalt, versiegelt (60.21)
-  Gebüsch mit standortgerecht,  
naturreaumtypische Arten (41.10)  
Lage ungefähr
-  Holzlager ca. 80 cm hoch
-  Bäume, Standort vermessen/  
aus Luftbild übertragen  
Artbestimmung Gärtnerei  
Bewertung siehe Baumbewertungsplan
-  Buchenmischwald
-  Zaun
-  Gebäude
-  Bachlauf mit Böschungen, vermessen
-  Grenze Landschaftsschutzgebiet
-  Große Waldklinge
-  110 KV Hochspannungseitung,  
ca. 19, 50 m hoch
-  Elektroleitung an Holzmasten
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet

Saustall

Steinlachwasen

LSG

Wald

Wald

Kreßbacher Gäßle

AGB  
BOBEN +  
UOM Post

0 5 10 20 30 40 50 m



Bebauungsplan  
"Am Kressbacher Gässle"  
Grünordnungsplan  
Biotypen-Bestand  
Maßstab: 1 : 500 (im Org.)  
Datum: 31.08.2011

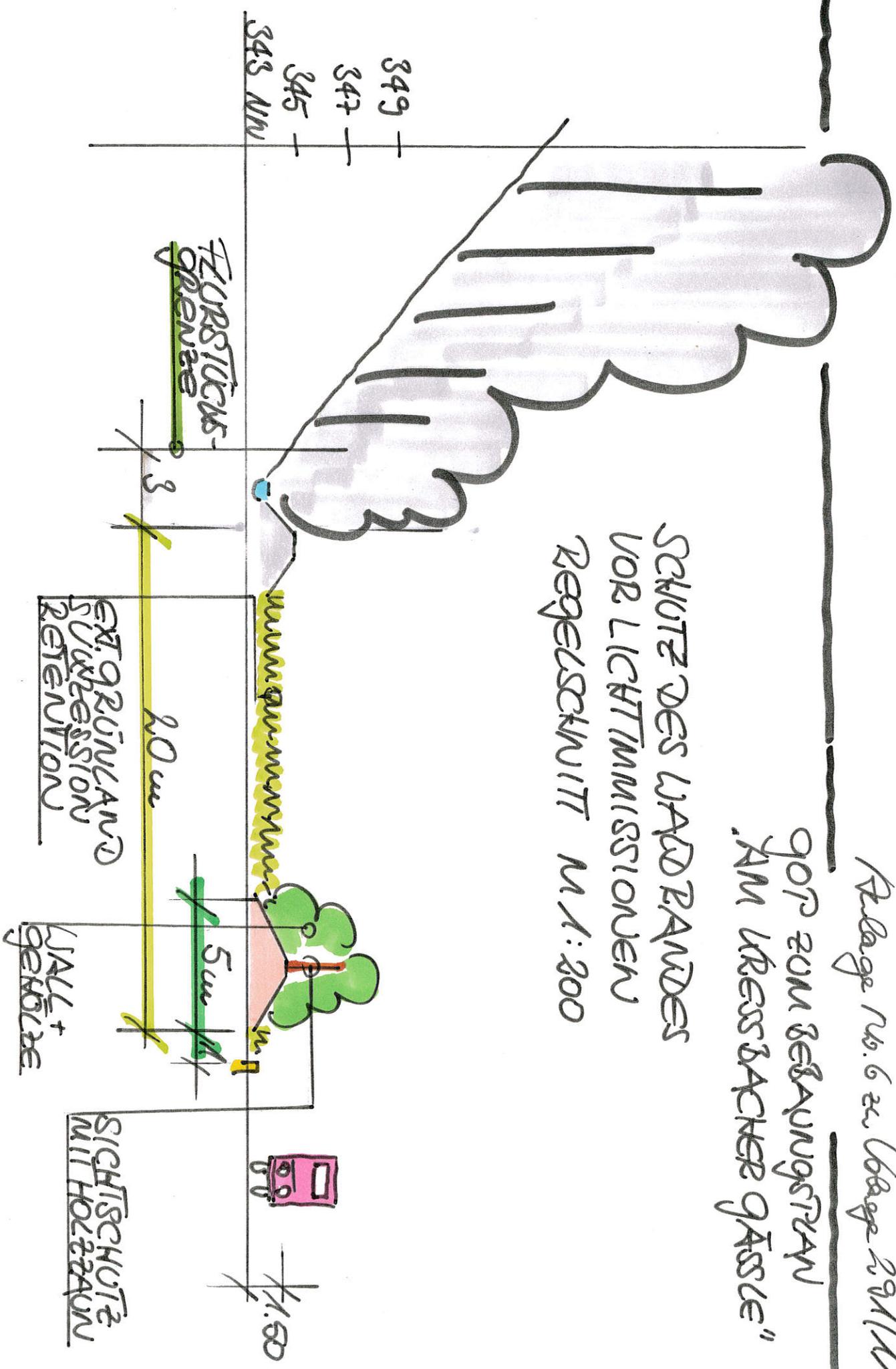
 Tübingen  
Universitätsstadt  
Stadtplanung

Bearbeitet: Ute Krommes  
Gezeichnet: S. Klatt/S. Fügler

Altege No. 6 zu Lage 29/1/11

gOP zum BEBAUUNGSTRAN  
"AM KRESSBACHER GÄSSEL"

SCHUTZ DES WAFFRANDES  
VOR LICHTIMMISSIONEN  
Regelschnitt M 1:200



Architekturbüro Stadtpflanzung  
30-8-2011 Rieho