

**Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl**

**Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der förmlichen Offenlage vom 29.10.2020 bis zum 30.11.2020.**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
EnBW Regional AG / Netze BW GmbH  28.10.2020	Im Geltungsbereich sind keine Anlagen der Netze BW vorhanden. Wir haben somit keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Terranets BW  29.10.2020 (12.10.2020)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
PleDoc GmbH  29.10.2020	Die Versorgungsanlagen der PleDoc GmbH sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung  29.10.2020	Im Bereich befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es wurde eine Luftbildauswertung erstellt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das

29.10.2020	<p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.</p>	<p>Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsbereiches ergeben. Nach heutigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich, weshalb derzeit von keinen weiteren Untersuchungsmaßnahmen ausgegangen werden muss.</p>
<p>Wilhelm-Schickard-Schule</p> <p>30.10.2020</p>	<p>Es wird keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesnaturschutzverband BW</p> <p>02.11.2020</p>	<p>Der LNV dankt für die Unterlagen zu o.g. Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit zur Stellungnahme, die zugleich auch im Namen des BUND Regionalverbands Neckar-Alb erfolgt.</p> <p>Es ist erfreulich, dass Tübingen den aus guten Gründen von den Naturschutzverbänden massiv kritisierten § 13b BauGB nicht so exzessiv nutzt wie manch andere Gemeinde im Landkreis Tübingen und darüber hinaus. Allerdings lehnen wir auch im vorliegenden Fall eine Planung nach § 13b BauGB ab, weil auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet wird. Hinzu kommt, dass es in Bühl genauso wie anderen Teilorten Tübingens noch leerstehende oder unternutzte Wohnungen bzw. Häuser sowie Baulücken gibt. Dies verträgt sich nicht mit den fortgesetzten Eingriffen in die offene Landschaft mit ihren Lebensräumen zwischen Tübingen und Rotenburg-Kiebingen und anderswo für weitere Wohngebiete, Gewerbegebiete und Straßenbau.</p> <p>Grundsätzlich muss eine Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB kritisiert werden. § 13b BauGB konterkariert die in § 1a BauGB klargelegten „Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz“ und die im BauGB festgelegte Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und er widerspricht der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt und der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. § 13b BauGB richtet sich ausnahmslos gegen das Flächensparziel, das so genannte 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung, ist kontraproduktiv zu einer Reduzierung der Flächen-Neuinanspruchnahme und zum grundsätzlichen planerischen Ziel „Innen-vor Außenentwicklung“.</p>	<p>Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Mit der Außengebietenentwicklung in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf.</p> <p>Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist rechtlich abgesichert. Natur- und artenschutzrechtliche Belange werden auch ohne Verpflichtung in Form eines Umweltberichtes in aller notwendigen Tiefe abgeprüft und berücksichtigt.</p>

<p>Die Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB soll also bereits aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wird. Die Aufstellung eines BP im Parallelverfahren mit dem FNP oder sogar bereits bevor der aktualisierte, dem BP übergeordnete FNP beschlossen wurde, sehen wir prinzipiell kritisch. Eine nachträgliche Berichtigung des FNP lehnen wir im Fall „Obere Kreuzäcker“ aus formalen Gründen ab.</p> <p>Es sollen wieder einmal landwirtschaftliche Flächen, sogar der Vorrangflur I, in Anspruch genommen werden, deren potenzielle Erzeugnisse durch solche aus anderen Teilen der Welt ersetzt werden müssen. Die Umwidmung bedeutet auch einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der biologischen Vielfalt und dies wegen der Planung nach § 13b BauGB sogar ohne jeden Ausgleich.</p> <p>Die lokale Population der europaweit geschützten Feldlerche wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Die Feldlerche brütet im offenen Gelände und meidet dabei Kulissen wie Bebauung oder höhere Gehölzstrukturen. Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der Siedlungsrand und somit die Sichtkulisse weiter in die offene Feldflur. Somit verkleinert sich der Lebensraum für die Feldlerche um ca. 2,7 Hektar. Dies entspricht dem Verlust von 1,35 Revieren. Da die Feldlerche auch anderswo im Neckartal durch zahlreiche Baumaßnahmen und andere Störungen auf dem Rückzug ist, gleichzeitig 2019 Reviergesang der Feldlerche angrenzend an die oberen Kreuzäcker beobachtet wurde, sind im Falle der Umsetzung des BP durch entsprechende Kontrollen langfristig sicherzustellen, dass die im Artenschutzfachlichen Beitrag erwähnte CEF-Maßnahme rechtzeitig und korrekt durchgeführt wird. Bei ausbleibendem Erfolg muss diese Maßnahme erweitert werden!</p> <p>Die geplante Versickerung des Niederschlagswassers am Rand einer Mageren Flachland-Mähwiese sollte sehr aufmerksam beobachtet werden oder besser auf weniger sensiblen Flächen erfolgen. Der Schutzstatus der Mageren Flachland-Mähwiesen ist absolut und die Kontrolle der Vermeidung eventueller Verschlechterungen dürfte personell dauerhaft kaum zu sichern sein.</p>	<p>In der sich derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche im Vorentwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer Bebauung werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Um die Folgen abzumildern, muss auf einen sparsamen Umgang mit den Bauflächen, z. B. durch dichtere Bauweisen, geachtet werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt innerhalb des rechtlichen Rahmens des Baugesetzbuches. Die hohe Wertigkeit der Böden ist der Stadt Tübingen bekannt. Dem vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung sowie der Notwendigkeit der Stärkung und Sicherung der örtlichen Infrastruktur werden jedoch unter Gemeinwohlaspekten der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Umsetzung der genannten CEF-Maßnahme wird durch ein Monitoring begleitet und die dauerhafte Funktion sichergestellt.</p> <p>Die genannte Flachlandmähwiese befindet sich nach Aussage des Daten- und Kartendienstes der LUBW (Stand 21.09.2020) auf den Flurstücken 240, 242, 243, 243. Sie liegt nordwestlich des Plangebietes. Die Ableitung</p>
---	---

Unter dem Auelehm bzw. direkt unter dem Oberboden wurden Neckarkiese erschlossen, die als Terrassenablagerungen über dem heutigen Neckarbett liegen. Hierbei handelt es sich um schwach sandige, schwach schluffige bis schluffige Kiese mit partiellem Steinanteil. Wir regen an, dass der ausgebagerte, saubere Neckarkies nicht irgendwo deponiert oder womöglich als „Quasi-Deponie“ irgendwo eingebaut wird, sondern dem RP-Tübingen, Abt.5 Ref. 53.2 zur Renaturierung und zur Verbesserung der Struktur des Neckars und zur Förderung aquatischer Lebensräume angeboten wird.

Im Falle der Umsetzung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Formulierung im Entwurf zur Begründung des B-Plans vom 21.09.2020 „Die Wahl geeigneter Leuchtmittel kommt nachtaktiven Insekten zugute“ ist irreführend. Besser wäre zu formulieren: „Durch die Wahl geeigneter Leuchtmittel sind die Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und der übrigen Fauna zu minimieren.“

des anfallenden Wassers erfolgt im Trennsystem und wird in eine Versickerungsmulde auf Flurstück 2900 eingeleitet. Eine Prüfung alternativer Möglichkeiten ist erfolgt. Diese sind entweder technisch wesentlich aufwändiger (Versickerungsbecken) oder im Umfeld nicht realisierbar aufgrund Topographie, Bodeneigenschaften oder Flächenverfügbarkeit. Mit einer negativen Beeinträchtigung der angrenzenden Mähwiesen wird nicht gerechnet. Um dies sicherzustellen wurde mit der UNB vereinbart, dass über fünf Jahre ein Monitoring erfolgen wird. Sollte sich ergeben, dass die Nutzung als Versickerungsfläche zur Beeinträchtigung der Mähwiese führt, ist ein Ersatz zu schaffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzbarkeit geprüft. Falls möglich, wird die Anregung umgesetzt.

Die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung wurde in der Begründung und den Hinweisen im Textteil redaktionell ergänzt (siehe auch Stellungnahme LRA-Tübingen, Naturschutz).

	<p>Die Anlage von sog. „Schottergärten“ ist spätestens in den textlichen Festsetzungen auszuschließen.</p> <p>Für die Ausgestaltung der Baukörper und ihrer unmittelbaren Umgebung weisen wir auf die Informationen unter <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/">http://www.artenschutz-am-haus.de/</a> hin und bitten um Gestaltung möglichst vieler Lebensraumstrukturen.</p> <p>Der LNV und der BUND lehnen die Planung nach §13b BauGB ab. Wir fordern, die Planung nach dem Standardverfahren unter Berücksichtigung der entsprechenden Prüfverfahren und von langfristig wirksamen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Erstellung von Kiesgärten wird in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und eine entsprechende Ergänzung in den Hinweisen vorgenommen.</p> <p>Auf Grund des dringlich benötigten Wohnraums wird das vereinfachte und beschleunigte Bebauungsverfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Durch die geringe Flächengröße sowie das Anschließen des Gebietes an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen alle rechtlichen Voraussetzungen dafür vor.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen</p> <p>03.11.2020</p>	<p>Der Nachbarschaftsverband bringt keine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen</p> <p>04.11.2020</p>	<p>Das Land Baden-Württemberg vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen, hat keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Polizeipräsidium Reutlingen</p> <p>04.11.2020</p>	<p>Die Anmerkungen vom 29.06.2018 durch das Polizeipräsidium Reutlingen wird lediglich mit dem Hinweis auf -mind. 2 Pkw Stellflächen pro Wohneinheit- ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist es das Ziel, den PKW-Verkehr insgesamt zu reduzieren - besonders im Hinblick auf die Nähe zur künftigen Haltestelle der Regionalstadtbahn. Darüber hinaus</p>

	<p><u>Stellungnahme vom 29.06.2018</u></p> <p>Zu der Grobplanung möchten wir folgende Anregungen zur Prüfung für die Ausführungsplanung geben:</p> <p>Die bauliche Gestaltung der Verkehrsflächen sollte die beabsichtigte verkehrliche Nutzung klar zum Ausdruck bringen und verkehrsgerechtes Verhalten unterstützen (z.B. hinsichtlich dem Aufenthalt von Fußgängern, Kindern und Senioren).</p> <p>Bei Verkehrswegen, die nicht von Fahrzeugen befahren werden sollen (Fußwege), sollten bauliche Möglichkeiten zum Ausschluss widerrechtlicher Benutzung eingesetzt werden.</p> <p>Bei der Verknüpfung der Erschließungsstraßen mit den bestehenden Straßen sollte hinsichtlich der Vorfahrtregelung rechtliche Klarheit herrschen. (z.B. abgesenkte Randsteine i. S. d. § 10 StVO, sofern Verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen sind).</p> <p>An den Einmündungen sollten ausreichend große Sichtfelder festgelegt werden. Die Höhe von Einfriedungen/Hecken an Einmündungen, ohne vorgelagerten Gehweg, sollte begrenzt werden.</p>	<p>sind im Quartier Flächen für E-Ladestellplätze sowie Carsharing Plätze vorgesehen, die den Individualverkehr weiter reduzieren werden. Die vorgesehenen Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken (1 STP/ WE) sind deshalb ausreichend und entsprechen dem zu erwartenden Bedarf.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Ausgestaltung der geplanten Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, diese Punkte werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtliche Regelung der geplanten Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, diese Punkte werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Höhe der Einfriedungen wird im Textteil des Bebauungsplans auf 1,00 m begrenzt. Sichtfelder werden nicht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ausreichendem Abstand zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wodurch eine Beeinträchtigung im Einmün-</p>
--	--	--

	<p>Das Parkierungskonzept sollte in Hinblick auf die angedachte Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. Verkehrsberuhigter Bereich) geprüft werden.</p> <p>Es sollte geklärt werden, ob das Parken außerhalb der ausgewiesenen Parkflächen erlaubt sein soll oder nicht. Entsprechen dieser Grundsatzentscheidung sollten durch die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße rechtliche Zweifel bei der Auslegung der Parkregelung gemäß § 12 StVO ausgeschlossen werden. Die ungehinderte Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge/Einsatzfahrzeuge und große Versorgungsfahrzeuge muss gegeben sein.</p>	<p>dungsbereich durch bauliche Anlagen ausgeschlossen werden kann. Auf privaten Grundstücken darf darüber hinaus keine straßenverkehrsfährende Situation (z.B. durch störende Grünstrukturen) erzeugt werden. Gegebenenfalls kann ein Rückbau verfügt werden mit Bezug auf straßenverkehrsrechtliche und bauordnungsrechtliche Richtlinien.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtliche Regelung zum Thema Parken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, dieser Punkt wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p>Universität Tübingen, Bauwesen</p> <p>06.11.2020</p>	<p>Es wird keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vodafone BW GmbH</p> <p>06.11.2020</p>	<p>Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>09.11.2020</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-05788 vom 12.07.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><u>Es gilt die Stellungnahme vom 12.07.2018</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage</p>	

	<p>der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3) Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><b><u>Geotechnik</u></b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche im Plangebiet von quartärem Schwemmschutt mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt („Ingenieurgeologisches Gutachten“, Büro für angewandte Geowissenschaften: Gerweck und Potthoff, v. 11.10.2018).</p> <p>Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von fünf Schürfgruben beschrieben und beurteilt. Der natürliche Untergrund wird unter einem schwach humosen Oberboden bereichsweise von bindigem, quartärem Auelehm und Neckarkiesen aufgebaut, unter denen die Schichten des Gipskeupers (km1) folgen. Für eine Versickerung von Oberflächen- und Drainagewasser kommen die anstehenden Neckarkiese grundsätzlich in Betracht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Neckarkiesen auch bindige Lagen und Linsen eingelagert sein können, die die Versickerungsfähigkeit reduzieren. Die an der Süd- und</p>
--	---	--



Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Südwestseite des Erschließungsgebietes angebotenen bindigen Böden sind für eine Versickerung nicht geeignet. Daher sollte eine Versickerungslösung nur im nördlichen Bereich angestrebt werden. Aufgrund der geplanten Bebauung des Erschließungsgebietes in Verbindung mit der variablen Durchlässigkeit des Untergrunds sind Versickerungssysteme mit Speicherung zu bevorzugen.

Die Ableitung der Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem, eine Versickerung ist nicht vorgesehen.

Grundsätzlich werden für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p><b><u>Bergbau</u></b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b><u>Geotopschutz</u></b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b><u>Allgemeine Hinweise</u></b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Katholisches Verwaltungszentrum</p> <p>09.11.2020</p>	<p>Es wird keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr</p> <p>09.11.2020</p>	<p>Es bestehen keine zivilen luftrechtlichen Bedenken gegen das Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regionalverband Neckar-Alb</p>	<p>Mit Schreiben vom 12.07.2018 haben wir zum Bebauungsplan Stellung genommen, dabei auf die betroffenen Vorbehaltsgebiete sowie auf das Bruttowohndichteziel im Einzugsbereich einer künftigen Regional-Stadtbahnhaltestelle hingewiesen.</p>	

10.11.2020	<p>In den nun vorliegenden Unterlagen hat eine Auseinandersetzung mit den betroffenen regionalplanerischen Vorbehaltsgebieten stattgefunden.</p> <p>Bei 85 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern/Wohnung in Tübingen (Statistisches Landesamt 2019) kann im 1,85 ha großen Gebiet eine Bruttowohndichte von ca. 96 Einwohnern/ha erwartet werden.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht wird diese Dichte im Einzugsbereich einer künftigen Regional-Stadtbahnhaltestelle und die Vielfalt an Wohnformen im Gebiet ausdrücklich begrüßt. <b>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</b></p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p> <p><u>Es gilt die Stellungnahme vom 12.07.2018</u> Mit dem Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet am südlichen Siedlungsrand von Tübingen-Bühl ausgewiesen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind im Plangebiet ein Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) und ein Gebiet für Erholung (VBG) festgelegt. Eine Auseinandersetzung mit diesen Grundsätzen der Raumordnung kann den Beteiligungsunterlagen nicht entnommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Grünzug und Erholung werden lediglich in deren Randbereichen berührt. Sie bestehen weiterhin und werden durch die Planung nur minimal verkleinert. Wohingegen das Vorbehaltsgebiet Boden innerhalb des Plangebietes durch die Siedlungserweiterung keinen Fortbestand hat. Aufgrund der vorherrschenden Wohnflächenknappheit und dem daraus resultierenden starken Siedlungsdruck ergibt sich ein gesellschaftliches Erfordernis zur Entwicklung des Plangebietes. Insgesamt wird deshalb der Entwicklung des Gebietes der Vorrang gegenüber den Vorbehaltsgebieten eingeräumt.</p>
------------	---	---

	<p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer geplanten Regional-Stadtbahnhaltestelle. Der Regionalplan und der Landesentwicklungsplan fordern insbesondere im Bereich der Haltestellen des Schienenverkehrs eine angemessen dichte Bebauung (Plansätze 2.1.1 N (7) und 2 N (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013). Als Mindestwert für die Siedlungsdichte ist in Oberzentren eine Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vorgesehen (Plansatz 2.1.1 Z (9)). Im Einzugsbereich künftiger Regional-Stadtbahnhaltestellen sollte dieses Dichteziel in der Summe erreicht werden.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Plangebiet werden mit unterschiedlichen Gebäudetypen ca. 85 Wohneinheiten realisiert, dadurch wird Wohnraum für ca. 210 Einwohner geschaffen. Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 1,85 ha wird somit eine Bruttowohndichte von ca. 114 Einwohnern pro Hektar erreicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege  17.11.2020</p>	<p>Die vom Landesamt für Denkmalpflege geäußerten Bedenken wurden durch eine 2019 erfolgte Ausgrabung und Dokumentation der dort vorhandenen prähistorischen Siedlung ausgeräumt. Damit kann die Bebauung der Fläche ohne weitere Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitplanung  18.11.2020</p>	<p>Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom  23.11.2020</p>	<p>Für diesen Bereich wurde uns im Juli 2018 bereits eine Erschließung angekündigt. Die Prüfung der Erschließung hat einen CU-Ausbau ergeben, die bei uns bereits zur Planung bereit steht aber nochmal überarbeitet wird, da die Entscheidung schon über 2 Jahre zurückliegt. Sofern sich etwas an der ursprünglichen Entscheidung ändert, erhalten Sie wieder eine Nachricht von uns.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landratsamt Tübingen</p> <p>25.11.2020</p>	<p><b>I. Naturschutz</b></p> <p>I. Allgemeine Hinweise Der Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Auch wenn im beschleunigten Verfahren auf eine förmliche Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie auf die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung verzichtet werden kann, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG weiterhin zu beachten.</p> <p>Da die Unterlagen bisher noch unvollständig sind, kann die untere Naturschutzbehörde zum Vorhaben noch keine abschließende Stellungnahme abgeben.</p> <p>II. Artenschutz Den Unterlagen ist ein Artenschutzfachbeitrag (Menz Umweltplanung, Stand 18.10.18) beigelegt. Am 21.03.18 erfolgte demnach eine Übersichtsbegehung zur Erfassung der im Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen. Aufgrund der strukturellen Eignung des Gebietes ergab sich die Notwendigkeit für eine vertiefende Untersuchung der Spelz-Trespe. Die Geländearbeiten wurden im Juli 2018 durchgeführt. Bezüglich Vogelarten der offenen Agrarlandschaft wird auf das Gutachten Menz &amp; Kramer 2017 verwiesen. Die untere Naturschutzbehörde bittet um Nachreichung der Untersuchungsmethodik und der Begehungstermine (Datum, Uhrzeit).</p> <p>Durch die geplante Bebauung verschiebt sich der Ortsrand und es entstehenden zusätzliche Kulissenwirkungen. Dies führt nach gutachterlicher Einschätzung zu einem Verlust von 1,35 Revieren der <b>Feldlerche</b>. Als CEF-Maßnahme ist die Habitatverbesserung durch Reduzierung von Sichtkulissen und/oder Entwicklung von Blühstreifen im Bereich der offenen Ackerflächen zwischen Weilheim und Kilchberg vorgesehen. Diese Maßnahme ist aktuell in Planung.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde kann hierzu erst dann Stellung beziehen, wenn ein Maßnahmenkonzept vorliegt, das die Konkretisierung der Maßnahmen (Maßnahmenart, Ort, Größe,</p>	<p>Der Artenschutz wurde in Form eines Artenschutzfachbeitrages („Artenschutzfachbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen - Bühl „Obere Kreuzäcker“, Menz Umweltplanung, v. 18.10.2018) untersucht.</p> <p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, Der Artenschutzfachbeitrag wurde vom Gutachtenbüro Menz mit Datum 20.01.21 ergänzt in Bezug auf die Methodik und Begehungstermine. Die Nachreichung ans LRA wird veranlasst.</p> <p>Die Maßnahmen wurden mit dem LRA abgestimmt und konkretisiert und als solche in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Aufwertungspotenzial) sowie einen Vorschlag zum Monitoring enthält. Da mehr als ein Feldlerchen-Revier beeinträchtigt wird, müssen die Maßnahmen geeignet sein, um den Feldlerchen-Bestand auf der Maßnahmenfläche um mindestens zwei Brutpaare zu steigern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf ein mögliches Vorkommen von **Zauneidechsen** in den Randstrukturen der derzeit bestehenden Hausgärten hingewiesen. Im Artenschutzfachbeitrag wird jedoch bisher nicht auf Reptilien eingegangen. Die untere Naturschutzbehörde fordert daher diesbezüglich eine Einschätzung und, wenn erforderlich, entsprechende Untersuchungen und ggf. ein Ausgleichskonzept.

Es wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde angeregt, die in den Textlichen Festsetzungen den Punkt III.2. (S. 12), insektenfreundliche Beleuchtung, zu konkretisieren.

In Bezug auf die Beleuchtung sind die Vorgaben des zwischenzeitlich novellierten Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg in § 21 zu beachten, der u.a. beinhaltet, dass ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind.

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand entspricht eine insektenfreundliche Beleuchtung den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, Die Vorkommen von Zauneidechsen wurden im Rahmen der Begehungen mit untersucht. Da Vorkommen jedoch ausgeschlossen werden konnten, wurde dieser Aspekt im Fachbeitrag weniger fokussiert dargestellt. In einer Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag wurde nun vom Gutachtenbüro Menz mit Datum 20.01.21 diese Überprüfung ausführlicher erläutert. Eine einvernehmliche Abstimmung hat mit dem LRA stattgefunden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen insektenfreundlicher Beleuchtung wurden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, die Hinweise werden redaktionell ergänzt.

- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Leuchten, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

## II. Umwelt und Gewerbe

### 1. Gesetzliche Vorgaben

#### 1.1 Art der Vorgabe

Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 Niederschlagswasser-VO eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

#### 1.2 Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 Niederschlagswasser-VO

§ 2 Abs. 2 Niederschlagswasser-VO

### 2. Bedenken und Anregungen

Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem Regenwasserkanal gesammelt und jenseits der L 370 auf dem Flst.Nr. 2900 versickert werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme einer Regelung in die örtlichen Bauvorschriften ist nicht vorgesehen, da die Entwässerung des Gebiets komplett über ein Trennsystem vorgesehen ist. Sämtliche Niederschläge werden über den Regenwasserkanal einer extern liegenden Versickerungsmulde zugeführt und dort schadlos beseitigt (vgl. textliche Festsetzungen, III. Hinweise, Pkt. 5). Im Baugenehmigungsverfahren ist die Entwässerungsplanung der einzelnen Bauvorhaben dem Baurechtsamt zur Genehmigung vorzulegen. Eine Einleitung von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht genehmigungsfähig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die ordnungsgemäße

Vorliegend bedarf die Versickerung gemäß der Niederschlagswasser-VO keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, da es sich um Niederschlagswasser aus einem Wohngebiet handelt bzw. die dezentrale Beseitigung im Bebauungsplan vorgegeben wird, wobei eine entsprechende Regelung noch in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden sollte. Die schadlose Beseitigung ist im Rahmen der Satzungsgebung zu gewährleisten.

### III. Landwirtschaft

Hinweise:

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 30.07.2018.

Südlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Aktuell liegen zu beiden Betrieben Pläne zur Betriebsausweitung vor.

Bezüglich der Abschätzung der Emissionen dieser beiden Betriebe werden noch Berechnungen vom RP Tübingen erstellt. Erst nach Berechnung der möglichen Emissionen kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Erweiterte Stellungnahmen mit Datum vom 31.08.2020 von Notter, Stefanie <S.Notter@kreis-tuebingen.de>

Mittlerweile ist die Berechnung des ESKD bezüglich der Immissionen da. Die Berechnung enthält  
- Neubau Pferdestall (HIT-Aktivstall, 20 Tiere plus Dunglege) Betrieb Raidt nördlich der Hauptstraße

- Neubau Pferdestall (32 Tiere) Betrieb Lohmüller samt Errichtung einer Dunglege sowie Bestand von 68 Pferden an der Hofstelle. Die Schuppenanlage mit den dort gehaltenen Pferden entfällt.

Fazit: Die Berechnung zeigt, dass im geplanten Baugebiet im Osten und Süden die bei einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswerte (IW = 0,1) leicht überschritten werden. Allerdings können an den Grenzflächen zum Außenbereich nach den Auslegungshinweisen zur GIRL 2008 höhere Werte zumutbar sein. Für den Planungsfall sollten die Werte für ein Wohngebiet nicht überschritten werden.

**Der entscheidende emittierende Faktor ist hier die geplante Dunglege des Betriebes Lohmüller, die aber rechtlich und betrieblich unbedingt gebaut werden muss.**

Das vorliegende Ergebnis kann sich aufgrund der Ausgestaltung der Bauvorhaben und damit verbundenen Änderungen der Quellen natürlich noch leicht ändern. **Eine endgültige Aussage kann**

Nutzung des vorgegebenen Trennsystems überprüft.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Jahr 2018 wurde bereits eine Ausbreitungsberechnung möglicher Emissionen erstellt. Nach heutigem Genehmigungszustand waren die Emissionen im geplanten Baugebiet unkritisch. Die Untersuchung zeigte allerdings, dass bei Umsetzung des Baugebietes eine weitere Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes im Süden nicht mehr gegeben wäre.

Der südliche Betrieb hat seine Planung mittlerweile konkretisiert.

Das RP Tübingen hat hierzu aktuelle Berechnungen erstellt, mit dem Ergebnis, dass durch Einhausung der emittierenden Bereiche, die Emissionen zum geplanten Baugebiet eingehalten werden können.

Somit ist auch mit Umsetzung des geplanten Baugebietes weiterhin eine Erweiterung der Betriebe möglich.



**erst gemacht werden, wenn detaillierte Planunterlagen vorliegen.** Klar ist aber, dass bei Umsetzung des Baugebietes eine weitere Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes Lohmüller nicht mehr gegeben ist.

**Endgültige Aussage von Olaf Ogrzewalla**

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN in Auszügen zur geplanten Dunglege Betrieb Lohmüller**  
REFERAT 33 – Pflanzliche- und tierische Erzeugung mit Datum vom 21.12.20:

Variante 2 zeigt auf keiner Beurteilungsfläche ein Überschreiten des Immissionswerts. Der IW wird dabei durch die Anlage Lohmüller ausgeschöpft.

In Verbindung mit einer Einhausung fällt die Belästigungshäufigkeit großflächig auf unter 8 %, der Immissionswert ist überall eingehalten. Die Anlage Lohmüller schöpft bei Variante 2 in Verbindung mit einer Einhausung der Pferdemiste den zulässigen Immissionswert nicht bzw. nicht vollständig aus.

Stellungnahme vom 30.07.2018

### **III. Landwirtschaft**

#### **1. Gesetzliche Vorgaben**

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich laut digitaler Flurbilanz um Vorrangflur I, überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden), die für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen, z. B. als Bauland, Verkehrsflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen u. a. m., müssen ausgeschlossen bleiben. Die Flächen sind im gültigen FNP als Flächen für die Landwirtschaft bestimmt und sollten aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde auch in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für Senioren. Mit der Außenbereichsentwicklung in Bühl, reagiert die Universitätsstadt Tübingen auf diesen Bedarf. Die hohe Wertigkeit der Böden ist der Stadt Tübingen bekannt. Dem vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung sowie der

	<p>Wenn im Ergebnis der noch anstehenden Gutachten mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich zu rechnen ist, sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzustimmen</p>	<p>Notwendigkeit der Stärkung und Sicherung der örtlichen Infrastruktur werden jedoch unter Gemeinwohlaspekten der Vorrang eingeräumt.</p> <p>In der sich derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer Bebauung werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Um die Folgen abzumildern, wird auf einen sparsamen Umgang mit den Bauflächen, z. B. durch dichtere Bauweisen, geachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist die einzige Maßnahme im Außenbereich. Um ihre Funktion zu erfüllen muss diese Maßnahme im Bereich der für die Art relevanten landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen. Bei der Umsetzung werden die Belange der Landwirtschaft so weit als möglich berücksichtigt. Die Landwirtschaftsbehörde wird in die Planung einbezogen.</p>
--	--	--

Öffentlichkeit	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Stellungnahme 1</p> <p>02.11.2020</p>	<p>Wir sind Eigentümer der Grundstücke Flst-Nr. 403 und 405.</p> <p>Das Grundstück 403 grenzt direkt an das Baugebiet „Obere Kreuzäcker“ an. In diesem Grundstück liegen bereits die Anschlüsse der Schönbuchwasserversorgung sowie die Entwässerung für die Römerstraße.</p> <p>Es besteht keine Grunddienstbarkeit gegenüber der Schönbuchwasserversorgung noch gegenüber der Stadt Tübingen.</p> <p>Wir haben das Grundstück Parzellen-Nr. 403 im Wege der Zwangsversteigerung der Firma Lohmüller im Jahre 1986 erworben. Es wurde uns nicht bekanntgegeben, dass die Schönbuchwasserversorgung und die Stadt Tübingen auf diesem Grundstück bereits Kanalleitungen gelegt hat.</p> <p>Im weiteren Verlauf verweisen wir auf die Anregungen zum Flächennutzungsplan „Obere Kreuzäcker“ vom 16.05.2017. Auf dieses Schreiben haben wir nie eine Antwort erhalten.</p> <p>Wir beziehen uns nochmals auf unser Schreiben vom 16.05.2017 und bitten um umgehende Rückantwort.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Grundstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Flächennutzungsplan (FNP)-Verfahren vorgetragene Anregungen wurden im Verfahren geprüft und durch die zuständigen Gremien abgewogen. Unabhängig vom Verfahren des Flächennutzungsplans wurden die vorgetragene Anregungen auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ mit Schreiben vom 27.06.2018 vorgetragen. Der Umgang mit den vorgetragene Anregungen wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.10.2020 mit Vorlage 192/2020 zur Kenntnis gegeben. Eine persönliche Beantwortung ist bei beiden Verfahren</p>

	<p><u>Schreiben vom 16.05.2017</u></p> <p><b>Anregungen zum Flächennutzungsplan „Obere Kreuzäcker“ Tübingen-Bühl</b></p> <p>Die Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“ Tübingen-Bühl möchte einen Vorschlag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl machen. Diesen Vorschlag begründen wir wie folgt:</p> <p>Der zurzeit von der Verwaltung der Stadt Tübingen vorgeschlagene Entwurf zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Obere Kreuzäcker“ sieht keine ausreichende Wohnbebauungen für ältere Einwohnerinnen und Einwohner (Betreutes Wohnen und Seniorenresidenzen) vor. Aufgrund des demographischen Wandels ist jedoch auch im Tübinger Stadtteil Bühl eine derartige Wohnbebauung dringend erforderlich. Als Beispiel kann ein entsprechendes Projekt in der Nachbargemeinde Kiebingen aufgeführt werden. Bereits jetzt müssen ältere Bürgerinnen und Bürger von Bühl nach Rottenburg oder Umgebung umziehen, weil es in Bühl keine Möglichkeit gibt, sich in einer Seniorenresidenz oder Betreutem Wohnen einzukaufen oder einzumieten. Die Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“ hat den Planentwurf des Ortschaftsrates Bühl eingesehen. Dabei haben wir festgestellt, dass bei diesem Entwurf zu wenig Wohnraum für ältere Bürger ausgewiesen wird.</p> <p>Im Wohngebiet „Fronländer“ waren ursprünglich Wohneinheiten für Betreutes Wohnen vorgesehen. Diese Baufläche wurde jedoch für den Bau von Eigentumswohnungen genutzt. Diese Wohnungen sind nicht barrierefrei und altersgerecht.</p>	<p>(FNP und Bebauungsplan) bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gesetzlich nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Seniorenresidenz im Sinne eines Alten- oder Pflegeheims ist nicht vorgesehen. Ein Pflegeheim benötigt für eine Wirtschaftlichkeit mindestens 60 Plätze, dies ist auf der vorgesehenen Fläche nicht unterzubringen. Würde ein Pflegeheim auf einer größeren Fläche erstellt werden, könnte keine Mischung der Bewohnerstruktur erzielt werden. Grundsätzlich betrifft das Thema Wohnbedarf alle Bevölkerungsgruppe in allen Lebensjahren. Seit 2018 läuft, angestoßen von der Abteilung Sozialplanung und Entwicklung, ein Bürgerbeteiligungsprozess im Ort. Hauptthema ist die Versorgung des Teilortes mit Wohn- und Pflegeangeboten. Es wurde in mehreren öffentlichen Veranstaltungen über die geplanten Elemente Tagespflege und Pflege-Wohngemeinschaft informiert. Im Zentrum des Quartieres sind mind. zehn Barriere arme Wohnungen sowie eine Tagespflege für Senioren vorgesehen. „Altersgerechte“ Wohnungen bzw. Wohnungen für Senioren erweitern das Angebot von unterschiedlichen Wohnformen im Ort. In Kombination mit der geplanten Tagespflege kann der angesprochene Bedarf teilweise gedeckt werden. Bei erhöhtem Betreuungsbedarf kann die Pflege-Wohngemeinschaft genutzt werden, in dieser ist ein Verbleib auch</p>
--	--	--

<p>Das Gebiet „Obere Kreuzäcker“ bietet sich durch die Lage am Ortsrand (flaches Gelände, Aussicht auf das Bühler Tal, Wurmlinger Kapelle und Neckartal) optimal für die Errichtung von Wohnungen für Betreutes Wohnen und / oder Seniorenresidenzen an. Die Erschließung über die Römerstraße ist zudem kostengünstiger als der Vorschlag der Stadt Tübingen bzw. des Bühler Ortschaftsrats.</p> <p>In Bühl und den umliegenden Tübinger Teilgemeinden fehlen ferner auch Pflegeplätze für Seniorinnen und Senioren. Der Flächennutzungsplan wird für die nächsten 20 Jahre festgeschrieben; d.h. es wird in diesem Zeitraum kein weiteres Baugebiet ausgeschrieben. Der Planentwurf sieht eine Wohnbebauung für ca. 120 -130 Personen vor. Dies ist jedoch zu wenig Wohnraum für die nächsten 20 Jahre. Aus diesem Grund besteht aufgrund der genannten Aspekte ein großer Handlungsbedarf.</p> <p>Bedarf an zusätzlichen Bauflächen besteht nicht nur für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, sondern auch für Familien. Bereits heute ziehen viele junge Familien aus Bühl weg, da es keinen ausreichenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum gibt. Ferner hat die Industrie- und Handelskammer Reutlingen die Tübinger Stadtteile auf den wachsenden Bedarf für Wohnraum für Fach- und Führungskräfte hingewiesen.</p> <p>Außerdem ist zu beachten, dass die vorgesehene Erschließung über die Roteschäcker ein sogenanntes Feuchtgebiet einschließt. Der Grundwasserspiegel ist in diesem Gebiet sehr hoch. Daher eignet sich das Gelände nicht für eine Wohnbebauung. Die von der Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker Tübingen- Bühl“ vorgeschlagene Erschließung (ohne Roteschäcker, Erweiterung in Richtung Kiebingen) bietet zudem den Vorteil, dass die Gebäude an den bereits vorhandenen Kanal in der Römerstraße angeschlossen werden können. Dadurch können Erschließungskosten gesenkt werden. Von der Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“ wird vorgeschlagen, diesen Aspekt auch aufgrund des vorhandenen Feuchtgebiets nochmals zu überprüfen.</p> <p>Herr Oberbürgermeister Boris Palmer hat bei seinen Wahlveranstaltungen in Tübingen-Bühl im Jahr 2014 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er in Bühl aufgrund der Entwicklung der Einwoh-</p>	<p>in höheren Pflegegraden möglich. Ältere Bürger haben somit insgesamt die Möglichkeit länger im Ort zu verbleiben. Der geforderte Bedarf nach einer Seniorenresidenz dürfte durch die aktuellen Planungen gedeckt sein.</p> <p>Neben den Wohnungen für Senioren ist zudem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch für junge Familien geplant.</p> <p>Ein geologisches Gutachten zur Beschaffenheit des Baugrunds liegt mit Datum vom 11.10.2018 als Gutachten vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Gerweck und Potthoff vor und konnte im Rahmen der Auslegung öffentlich eingesehen werden. Es liegen keine Bedenken gegen eine Baulanderschließung dieses Gebietes vor.</p> <p>Dieser Bebauungsplan sichert für den Ortsteil Bühl den dringend benötigten Wohnflächenbedarf. Ein Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Nutzung der unterschied-</p>
--	--

nerzahl bis zu ca. 3 ha Wohnbebauung ausweisen wird. Der jetzige Planentwurf sieht eine Wohnbebauung von nur 1,7 ha vor. Dies ist für die Entwicklung des Stadtteils Bühl zu wenig.

Aus den oben genannten Gründen haben wir einen Planungsvorschlag für die Bebauung im Gewand „Obere Kreuzäcker“ erstellt. Dieser sieht eine Erweiterung des Bebauungsplans in Richtung Kiebingen vor.

Abbildungen aus der Stellungnahme:

Bisherige Planung:

14 Einfamilienhäuser, 8 Kettenhäuser, 16 Reihenhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser



Planvorschlag der Bürgerinitiative „Obere Kreuzäcker“:  
zusätzliche Fläche für sozialraumbezogene Projekte als „Seniorenresidenz“



lichen Flächen des gesamten Gemeindegebietes dar. In einem FNP-Verfahren sind viele weitere Faktoren mit abzuwägen (z.B. Regionalplanung, Freiraum, etc.). Die Sorge um einen deutlich höheren Bedarf wird jedoch zur Kenntnis genommen und in die Abwägung mit eingestellt, um die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum zu verdeutlichen.

Die angesprochene Erweiterung des Gebietes ist zumindest kurz- und mittelfristig nicht geplant.

<p>Stellungnahme 2</p> <p>22.11.2020</p>	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen Bühl, ein.</p> <p><b>Begründung:</b> Ablauf der Frist für die Abgabe einer Stellungnahme ist der 30.11.2020.</p> <p>Seitens der Verwaltung wurde es versäumt, vor Ablauf dieser Frist, mit meiner Person, als bauwilligem Alteigentümer, einen Konsens über die Zuteilung eines Grundstückes zu erzielen, welches meinen Vorstellungen entspricht, obwohl ich seit dem Jahr 2017 immer wieder konkret geäußert habe welche Vorstellungen ich habe.</p> <p>Ich möchte anmerken, dass das Vorgehen der Verwaltung nicht im Sinne des § 8 des Kaufvertrages zu verstehen ist, dort steht nämlich, dass die Vertragsbeteiligten ggf. verpflichtet sind, eine Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten Zweck bzw. Erfolg möglichst nahekommt.</p> <p>Da ich bereits vor Abschluss des Kaufvertrages meinen Willen zum Ausdruck gebracht habe, müsste allen Beteiligten klar gewesen sein, dass ich Bauwillig bin und ich am Erwerb eines Grundstückes interessiert bin, welches von vorne herein klar definiert wurde, sowohl in der Größe, als auch in welchem Bereich des geplanten Bebauungsplanes, nämlich an den heutigen Plätzen Nr. 9 oder 26.</p> <p>Dies ist möglicherweise ein Rechtsverstoß, zumindest fühle ich mich aber in meinen Rechten beeinträchtigt und meine Interessen nicht ausreichend berücksichtigt. Siehe dazu auch die Ausführungen untenstehend.</p> <p>Auf den Plätzen 26-32 ist nach dem derzeitigen Plan keine Einzelhausbebauung vorgesehen. In sämtlichen Vorentwürfen war dies aber vorgesehen.</p> <p>Auf dem Lageplan Stand Juli 2020 ist auf den Plätzen Nr. 26-28 eine Reihenhausbauung vorgesehen. Hier sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, das Haus auf dem Platz 26 abzukoppeln und die darauf vorgesehene Doppelgarage zwischen Platz 26 und 27 zu platzieren. Der Vorteil wäre, dass durch die dadurch entstehende, freie Außenwand, dem Haus auf Platz 27 mehr Licht bringen würde und dadurch die Attraktivität des Platzes aufgewertet werden würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren und das Vermarktungsverfahren für die Grundstückes sind zwei getrennte Verfahren. Anders als beim amtlichen Bodenordnungsverfahren ist beim Vermarktungsverfahren im Rahmen des Zwischenerwerbs keine Erörterung mit den (ehemaligen) Grundstückseigentümern vorgesehen.</p> <p>Deshalb können Anregungen dazu im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Der erste städtebauliche Grobentwurf mit Stand vom Mai 2018, wurde weiter optimiert, um möglichst vielen Bauwilligen ein Baugrundstück anbieten zu können. Am 11.04.2019 wurde der daraus resultierende überarbeitete städtebauliche Entwurf vom Gemeinderat im Grundsatz beschlossen. Einzelinteressen von Rückkäufern müssen dem Gesamtziel untergeordnet werden.</p> <p>Weitergehende Verhandlungen zum Rückkauf eines Baugrundstückes sowie die Klärung der Rechtsposition des Anregenden ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p>
--	--	--

**Weitere Ausführungen:**

Ich bin Alteigentümer des im genannten Baugebiet gelegenen Grundstückes Flst. Nr. 420 mit einer ursprünglichen Fläche in der Größe von 838 qm.

Nach den Vereinbarungen im Kaufvertrag müsste mir die Stadt einen Platz in der Größe von ca. 461 qm zum Kauf anbieten.

Im Zusammenhang mit der Unterschrift über die Vereinbarung bezüglich des Zwischenerwerbs für das Baugebiet habe ich bereits am 02.03.2017 in einem Schreiben an die Verwaltung zum Ausdruck gebracht, dass ich Bauwillig bin und welche Vorstellungen ich habe, bezüglich Lage und Größe des Wunschgrundstückes.

Ebenso habe ich am 22.08.2017 noch einen Rückmeldebogen der Verwaltung zurückgegeben in welchem ebenfalls nochmals meine Wünsche geäußert habe.

Erst mit Schreiben vom 26.08.2019 Ihr Zeichen 73/Rö, hat das Liegenschaftsamt die Alteigentümer aufgefordert mitzuteilen, ob Interesse an einem Rückkauf besteht.

Ich habe am 30.09.2019 mitgeteilt, dass ich Interesse am Erwerb eines Bauplatzes habe. Ich habe angegeben, dass ich gerne einen Platz mit einer Fläche von ca. 450 qm für den Eigenbedarf für die Erstellung eines Einfamilienhauses kaufen würde. Ebenso habe Ich einen Lageplan übermittelt, auf welchem ich die bevorzugte Lage des Grundstückes markiert habe.

Im selbigen Schreiben wurde dann u.a. auch noch mitgeteilt, dass die Verwaltung im Herbst 2019 mit den Rückkäufern in Kontakt tritt um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Dazu kam es leider erst im August 2020, also fast 1 Jahr später als angekündigt.

Erst mit Schreiben vom 31.08.2020, also erst fast ein Jahr später, Ihr Zeichen 73/Agler, hat die Verwaltung einen Rückmeldebogen versandt mit Vorschlägen für einen Bauplatz in der Rangfolge 1-3.

Siehe oben



	<p>Mit Schreiben vom 29.09.2020 habe ich mitgeteilt, dass ich mit den Vorschlägen nicht einverstanden bin und habe nochmals meine Vorstellungen bezüglich Größe und gewünschtem Platz, mitgeteilt.</p> <p>Mit Schreiben vom 23.10.2020 habe ich mitgeteilt, dass ich auch bereit wäre einen Platz mit weniger Fläche zu akzeptieren und dass ich mit der Zuteilung des Platzes Nr. 26 einverstanden wäre.</p>	
<p>Stellungnahme 3 24.11.2020</p>	<p>Wir möchten zum Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ eine Stellungnahme abgeben. Wir sind direkte Anwohner und haben großes Interesse an den Plänen.</p> <p>Uns geht es speziell um die Verlängerung der Weilerburgstraße die direkt an unserem Grundstück verlängert wird. Gegenüber von uns ist ein Mehrfamilienhaus geplant.</p> <p>Ist es möglich die Verlängerung der Weilerburgstraße als Spielstraße auszuweisen?</p> <p>Wir sehen hier viele Argumente die dafürsprechen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Neuer Spielplatz am Ende der Weilerburgstraße. Somit sind viele Kinder unterwegs die den Spielplatz aufsuchen.</li> <li>2. Enge Straße mit 5,50 Breite. Wenig Platz für Auto und Fußgänger.</li> <li>3. Viele der Kinder werden den städtischen Kindergarten sowie die Grundschule besuchen sodass hier ebenfalls eine Spielstraße Sinn machen würde.</li> <li>4. Es gibt eine weitere Verbindung/Straße in das neue Wohngebiet über die Römerstraße die frequenter sein wird. Somit wäre eine Spielstraße in der Verlängerung der Weilerburgstraße sinnvoll.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bauliche Ausgestaltung und die verkehrsrechtliche Anordnung der geplanten Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, diese Punkte werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

<p>Stellungnahme 4</p> <p>24.11.2020</p>	<p>Wir möchten zum Bebauungsplan „Obere Kreuzäcker“ eine Stellungnahme abgeben. Wir sind direkte Anwohner und haben großes Interesse an den Plänen.</p> <p>Uns geht es speziell um das vorgesehene Pflanzgebot 2 an den Kettenhäusern das direkt an unserem Grundstück grenzt.</p> <p>Wir sehen durch das Pflanzgebot 2 eine sehr große Beeinträchtigung an Lichteinfall und Sicht. Die bisher eingezeichnete Garage auf unserem Grundstück wird entfernt, sodass hier ein sonniges Plätzchen entstehen kann. Generell schwinden die Sonnenplätzchen durch die Kettenhäuser und Reihenhäuser auf dem ganzen Grundstück.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Pflanzgebot sehr nah an der Grundstücksgrenze. Wir sehen hier die Gefahr das der Baum mit der Zeit in unser Grundstück ragt.</p> <p>Wir bitten sie daher das Pflanzgebot 2 zu entfernen.</p>	<p>Auf dem Tübinger Wohnungsmarkt besteht ein großer Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien. Um den unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum gerecht zu werden, sind verschiedene Wohntypologien vorgesehen, die auch den Aspekt einer angemessenen Dichte berücksichtigen. So gibt es neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihen- und Kettenhäuser, die über Grünstrukturen entlang des Straßenraumes ins Gesamtkonzept eingebunden werden.</p> <p>Das Pflanzgebot 2 ist Teil dieses durchgängigen Grünkonzeptes. Geringfügige Verschattungsbereiche auf Nachbargrundstücke kann es geben. Die gesunden Wohnverhältnisse in allen Bereichen werden dabei gewahrt und ebenso das Nachbarschaftsrecht mit seinen erforderlichen Grenzabständen (2 m Abstand zur Grundstücksgrenze, vgl. Nachbarschaftsgesetz Abs. 4.1 § 16). Je nach Wahl des zu pflanzenden Baumes, kann die zu erwartende Wuchshöhe einen Abstand von 3 m erforderlich machen, welcher durch die Festsetzung im Textteil, mit dem Hinweis der Zulässigkeit einer geringfügigen Standortabweichung, abgedeckt ist. Das Ausmaß der Beeinträchtigung durch das Pflanzgebot ist demnach verhältnismäßig und begründbar.</p> <p>Insgesamt wird der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum sowie einem ganzheitlichen städtebaulichen und grünordnerischen Konzept der Vorrang gegenüber dem privaten Interesse eingeräumt.</p>
--	--	--

Stellungnahme 5  30.11.2020	Wir sind eine Gruppe von älteren Bürgerinnen und Bürgern aus Kilchberg und Tübingen, die großes Interesse an einem Wohnprojekt für Gemeinschaftliches Wohnen haben. Wir möchten uns im Älterwerden gegenseitig unterstützen und so eine evtl. Pflegebedürftigkeit so weit wie möglich hinauszuschieben. Wir sind uns etwas unsicher, wann zeitlich der richtige Schritt ist, sich einzuschalten und sich zu melden. Auf den Plänen erkennen wir, dass „Seniorenwohnen“ ein Thema dort sein wird. Für unseren Bedarf bräuchten wir eine Häusergruppe mit mindestens 10 Wohneinheiten, besser wären 15 bis 20 Einheiten. Wäre das in diesem Rahmen möglich?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
-----------------------------------	---	--