

Vorläufiger Umweltbericht
Zum Bebauungsplan „Gansäcker“ in Tübingen Pfrondorf

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfrondorf nördlich der Blaihofstraße. Diese liegt in einer Geländemulde und dient insbesondere zur Erschließung des südlich der Straße gelegenen Gewerbegebiets Hofstrütle. Die Geländehöhen reichen von 454 ü. NN im Nordwesten bis auf 445 ü. NN im Südosten. Topografisch gesehen befindet sich das Gebiet somit oberhalb der Ortschaft.

Die Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt, 2/3 (ca. 15 368 qm) mit Acker und ca. 1/3 (ca. 7 478 qm) mit Wiesen. Ein älterer Obstbaum steht im östlichen Bereich.

Im Westen und Nordwesten schließen Ackerbauflächen mit den hier üblichen großen Schlägen an. Nur sehr vereinzelt sind Obstbäume anzutreffen.

Nordöstlich, in etwa 150 m Entfernung, liegt der Reiterhof Liemorgen mit den ihn umgebenden Wiesen- und Weideflächen.

Östlich, in ca. 170 m Entfernung, befinden sich Sportanlagen und die Schule.

An der Südgrenze, entlang der Blaihofstraße wird das Plangebiet von einem linienförmigen Entwässerungsgraben begleitet, der bei Starkregenereignissen von Westen her die über die Ackerflächen fließenden Wasser auffangen und abführen soll. Teile dieses Wassers werden in Retentionsmulden in den Schulaußenanlagen aufgehalten und versickert.

Als übergeordneter Rad-, Spazier-, Jogger- und auch Reitweg dient der Weg nördlich der Blaihofstraße. Vom Ort heraus stellt er die Verbindung zu dem Weg entlang des Schönbuches und in die nördlichen offenen Felder mit dem schönen Ausblick auf die schwäbische Alb dar.

Auf der Südseite der Blaihofstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Hofstrütle“ mit Eigentümerwohnungen und kleinteiliger Bebauung. Eine attraktive Lindenreihe mit Bäumen mittleren Alters prägt den heutigen Ortsrand.

Der Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 2,36 ha wird im Regelverfahren aufgestellt. Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1a und § 2a BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt hier zur Anwendung.

2. Plankonzept des Bebauungsplanes

Entsprechend der Konzeption des städtebaulichen Rahmenplanes für Pfrondorf aus dem Jahr 2004 soll der Nutzungsschwerpunkt im Bereich einer gewerblichen Nutzung liegen.

Der vorhandene Straßenanschluss über die Alte Stuttgarter Straße (K 6912) und die Blaihofstraße ermöglichen eine Verkehrserschließung ohne Belastung des Ortskerns. Neben einem Gewerbegebiet ist vorgesehen auf einer Teilfläche eine neue Wache für die Freiwillige Feuerwehr Pfrondorf zu realisieren. Auf den gewerblichen Bauflächen sollen hauptsächlich ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, denen teilweise an den bisherigen innerörtlichen Standorten Entwicklungsmöglichkeiten fehlen, untergebracht werden. Die Dichte und die maximale Gebäudehöhe werden sich voraussichtlich an dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Gewerbegebiet „Hofstrüttele“ orientieren.

Der neue „Ortseingang“ soll durch eine entsprechende Gestaltung betont werden und unter anderem die südlich der Blaihofstraße bereits vorhandene Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Plangebiet fortgesetzt werden. Im Westen und im Norden des Plangebiets ist vorgesehen, einen Abschluss zur freien Landschaft durch eine ausreichend breite Grünzone zu schaffen, in der gegebenenfalls auch Anlagen zur Retention des Oberflächen- und Niederschlagswassers untergebracht werden können.

3. Planerische Vorgaben

Nachfolgend werden die Aussagen der übergeordneten Fachplanungen aufgeführt und die Art und Weise erläutert, wie diese Vorgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen.

	Ziele, Aussagen	Berücksichtigung
Regionalplan	<i>Plangebiet</i> Außerhalb des Vorbehaltsgebietes für „regionalen Grünzug“ <i>Umgebung</i> „Entwicklungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich“, im Norden und Westen: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	berücksichtigt Der Erhalt des Betriebes soll nicht gefährdet werden
Flächennutzungsplan	<i>Plangebiet – Umgebung</i> Fläche für die Landwirtschaft	Anpassung vorgesehen
Landschaftsplan	<i>Plangebiet</i> Bestand-Bewertung - „regional/überregional bedeutsame Radwegeverbindung“ entlang der Blaihofstraße - Landbauliche Eignung: Landbauliche Vorrangfläche Stufe 2“, - gesamte Hochebene Kaltluftentstehungsgebiet Konzept - „Entwicklung wichtiger Fußwegeverbindung in die freie Landschaft“ - Wege Nr. 7142	beim Plankonzept und der Eingriffsbeurteilung zu berücksichtigen

	und Nr. 7076 - „Sicherung von Kaltluftabfluss und Durchlüftbarkeit“ von West her einer „lokalen Strömung mittleren Ausmaßes“	
Rahmenplan Pfrondorf	<i>Plangebiet</i> geplant - ein Gewerbegebiet mit Feuerwehr - Baumreihe auf Nordseite der Blaihofstraße, - Eingrünung an allen drei neuen Ortsrändern, - Ausbau von zwei Fuß- und Radwege nach Norden - Regenwassermanagement mit drei Nord-Süd orientierten Oberflächenwassersammlern <i>Umgebung</i> Im Osten geplant ein Sportplatz mit 4 Tennisplätzen, Stellplätzen und Sportheim Ausbau Fußweg nach Norden	Rahmenplan wird mit dem Gewerbegebiet vollzogen, seine Vorgaben sind im Plankonzept zu berücksichtigen.
Biotop- und Landschaftsentwicklung Pfrondorf	<i>Plangebiet</i> Bestand-Bewertung -Oberflächenwasser der Blaihofstraße und der nördlich gelegenen Feldwege gelangt auf Straße und nicht in den nördlich der Straße verlaufenden Graben Planerische Empfehlung - Gezieltes Ableiten des Oberflächenwassers von Blaihofstraße und Feldwegen in den Graben entlang der Blaihofstraße, - Schaffung von zusätzlichem Speicherraum über ein System aus Mulden und Rinnen	Vorgaben werden beim Plankonzept und den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.
Ziele der Landschaftsentwicklung Pfrondorf	<i>Plangebiet</i> - Ackerflächen: Erhalt der ackerbaulichen Nutzung auf bes. dafür geeigneten Standorten, Entwicklung linearer Biotopverbundstrukturen - Gräben: Erhalt, Entwicklung extensiv genutzter Saumstrukturen entlang bestehender Gräben, Entwicklung eines naturnah gestalteten Grabensystems, kombiniert mit Rückhaltemulden	Vorgaben werden beim Plankonzept und den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

4. Bereits vorliegendes Gutachten

Dem vorläufigen Umweltbericht liegt der Plan – Grünordnung - Bestand mit Datum vom 12.9.2013 zu Grunde.

Es liegt ebenfalls vor: „Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung zum Bebauungsplan „Gansäcker“, Tübingen-Pfrondorf“, HPC AG, Rottenburg, 17.9.2013

5. Erste Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Bestand, Bewertung der Schutzgüter	Mögliche Auswirkungen der Planung	Mögliche Vermeidungs- (V), Minimierungs- (M), Ausgleichs- (A), Ersatzmaßnahmen (E)	Weitere Untersuchungen
Arten und Biotope			
<p><i>Plangebiet</i></p> <p>Ca. 2/3 intensiv genutzte Ackerflächen ohne Kleinstrukturen, Verarmt an arten- und biotopsrelevanten Strukturen</p> <p>Ca. 1/3 intensiv genutztes Grünland mit 1 alten Obstbaum</p> <p>Graben entlang der Blaihofstraße ausgeformt und gepflegt als Wiesenmulde ohne für Arten und Biotope wertvolle Strukturelemente</p>	<p>-Überbauung der Äcker, Wiesen, Rodung des Obstbaumes</p> <p>- Aufweitung und Ausbau des Grabens aus hydraulischen Gründen vermutlich notwendig</p>	<p>Schaffung von ökologisch wertvollen Randzonen wie Wiesen, Altgras, Streuobstbäume, randliche Eingrünung, Dachbegrünung (M, A, E)</p> <p>- bei Grabenausbau ökologisch wirksame Saumstrukturen und Randzonen anlegen (M, A, E)</p>	<p>- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</p> <p>- Planung von Entwässerung mit Retentionspotentialen und mit Strukturelementen für Arten- und Biotope</p>
Europäischer Biotop- und Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG			
<p><i>Plangebiet</i></p> <p>Geringes Habitatpotential</p> <p>Acker - Grünland: pot. vermutlich suboptimales Nahrungsrevier von Fledermausarten und pot. Nahrungsrevier für Feldlerchen</p> <p>Obstbaum: pot. Brutrevier für Zweigbrüter, Rindenspalten pot.</p>	<p>- temporäre Flächeninanspruchnahme und Immissionen während Bauphase,</p> <p>- dauerhafter Flächenverlust und ggf. Immissionen,</p> <p>- Rodung 1 Obstbaumes,</p>	<p>Rodung des Obstbaumes nur in der Zeit von Okt. – Febr. (V)</p> <p>Ggf. neue Biotopvernetzungsangebote entwickeln wie z. B. Obstbaumpflanzungen, extensive Wiesenstreifen, Altgras oder Feuchtwiesen (V, M, A, E)</p>	<p>Ergebnis einer spez. Artenschutzfachlichen Untersuchung in Plankonzept einzu beziehen.</p> <p>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</p>

<p>Ruhequartier für Fle- dermausarten</p> <p><i>Umgebung</i> Offene Flächen nörd- lich + nordwestlich hohes Potential für Bodenbrüter wie Feld- lerchen oder auch Grauammer, Rebhuhn, Feldschwirl oder Kie- bitz</p>	<p>Beeinträchtigungen durch optische Rei- ze und Bewegun- gen im Sinne von Kulissenwirkung der Gewerbebauten bis vermutlich ca. 300m Entfernung</p>	<p>- bei Grabenausbau Entwicklung von att- raktiven Habitaten für geschützte Arten wie Reptilien und Amphi- bien (M, A, E)</p> <p>- Maßnahmen zur Ab- schirmung des Gewer- begebietes und zur Verbesserung von Nah- rungshabitaten poten- tiell gestörter Arten (M, A, E)</p>	<p>Brutvogelkartierung not- wendig</p>
<p>Boden - Landwirtschaft</p>			
<p><i>Plangebiet</i> Lößlehmböden, mäch- tigere, zusammenhän- gende Decken von steinfreiem schwer durchlässigem Lehm, aus Löß entstanden</p> <p>Landbauliche Eignung: „Landbauliche Vor- rangfläche Stufe 2“,</p> <p><i>Umgebung</i> Reiterhof mit hofna- hen Koppelflächen</p>	<p>Bodenverlust durch Überbauung von vielleicht ca. 80%</p> <p>Verlust ertragsfähig wertvoller Böden</p> <p>Eine Beeinträchti- gung der Koppel- haltung und der Reitwege durch Licht, Lärm und Verkehr</p>	<p>Ausgleichs- und Er- satzmaßnahmen wie z. B. Extensivierungen, Entsiegelungen entwi- ckeln (M, A, E)</p> <p>Beeinträchtigungen durch ausreichend breite Randpflanzun- gen vermindern (V, M)</p>	<p>Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Abstimmung mit Landwirt- schaftsamt</p>
<p>Landschaftsbild – Erholung - Kulturgut</p>			
<p>Erholung - Land- schaftsbild</p> <p><i>Plangebiet</i> Nördlicher Geh-, Rad und Reitweg entlang Blaihofstraße und Feldwege Nr. 7079 und Nr. 7075 Geh- und Radwege mit „übergeordneter</p>	<p>- Verkehr des Ge- werbegebietes könnte Attraktivität und Benutzbarkeit des Geh-, Rad- und Reitweges beein- trächtigen, beson-</p>	<p>-Erhalt und Entwick- lung eines attraktiven Fuß- und Gehweges und einer Baumreihe entlang der Blai- hofstraße (V, M, A, E) - Klärung von Reitwe-</p>	<p>Erschließungsplanung und städtebauliche Entwürfe mit Alternativen</p>

<p>Starkregenereignisse <i>Plangebiet / Umgebung</i> Konsequenzen aus dem Starkregenereignis 2008: Oberflächenabfluss von Norden her - über Wege Nr. 7142 und Nr. 7076 und - über Entwässerungsgraben entlang der Blaihofstraße - mit Überflutung der Blaihofstraße und - der südöstlich angrenzenden, in Mulden gelegene Felder See ähnlich - nördlich oberhalb des Plangebietes gelegener Reiterhof „Liemorgen“ Hochwasser beeinträchtigt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überflutungsfahr der neuen Bauflächen von oberhalb gelegenen Feldern, - Gefahr von Vertiefung und Ausbau des Entwässerungsgrabens entlang der Blaihofstraße ohne Nutzung der ökologischen und ästhetischen Potentiale 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zum oberflächigen Wasserabfluss z. B. Wall und neuer Graben oberhalb des Gebietes und neue Nord-Südorientierte Gräben mit ökologischer Aufwertung verknüpfen wie z. B. ökologisch wertvolle Grabenprofile, Randstreifen und Säume und wechselfeuchte Wiesenmulden (M, A, E) - Abflachung der nördlichen Grabenränder und oder Vertiefung bzw. Aufweitung und ökologische Aufwertung des Grabens an der Blaihofstraße (M, A, E) 	<ul style="list-style-type: none"> - wasserwirtschaftliche und landschaftsökologische Untersuchungen und Planungen zum Starkregenabfluss unter Einbeziehung des Oberflächenabfluss für die geplanten östlich benachbarten Sportanlagen
<p>Klima - Luft</p>			
<p><i>Plangebiet und Umgebung</i> über die topografische Mulde um die Blaihofstraße Durchfluss einer „lokalen Kaltluftströmung mittleren Ausmaßes“ von Westen her</p>	<p>Reduzierung der im Ort ankommenden nächtlichen Kaltluftströmung</p>	<p>Möglichst breite Schneise als Kaltlufttransportbahn entlang der Blaihofstraße aufrechterhalten (M)</p>	<p>In Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigen Keine weiteren Untersuchungen</p>
<p>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung</p>			
<p>Lärm <i>Umgebung</i> Wohngebiete der Umgebung und freie Landschaften</p>	<p>Lärmemissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung und aus dem Betrieb der geplanten Feuerwache können zur Störung führen - der Wohngebiete</p>	<p>Optimiertes Erschließungskonzept Ggf. Lärmkontingentierung (V, M, E)</p>	<p>Schallimmissionsprognose Erschließungskonzepte mit Alternativen</p>

	<p>in enger (Hofstrüttele) und weiterer Umgebung (westlich der Pfrondorferstraße) und</p> <p>- der freien Landschaften (zwischen Lustnau und Pfrondorf) mit ihren Naherholungs- und ökologischen Funktionen</p>		
Wechselwirkungen der Schutzgüter			
<p>Vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern existieren, z. B. zwischen dem Biotop- und Artenschutz und dem Landschaftsbild/Erholung, dem Bodenschutz und dem Grundwasser.</p>	<p>Als Wechselwirkungen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon oben bei den Schutzgütern benannt wurden.</p>	-	nein

6. Erhebliche Eingriffe in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild (Eingriffsregelung)

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering gehalten werden. Dennoch werden vermutlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch diesen Bebauungsplan vorbereitet.

Nach der ersten Betrachtung werden besonders die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild/Erholung hiervon betroffen sein - vermutlich auch besonders und streng geschützte Arten.

Im Laufe des Verfahrens werden hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen gemäß der Vorgaben des Ökokontomodells der Stadt Tübingen vorbereitet.

7. Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und Empfehlungen für die Planung

Das geplante Gewerbegebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pfrondorf. Der städtebauliche Rahmenplan 2004 sieht dieses vor, ebenso wie östlich davon weitere Sportanlagen.

Der Naturhaushalt der Hochebene von Pfrondorf ist geprägt von großen Ackerfluren auf wertvollen ertragreichen Böden mit wenig strukturierenden Elementen wie Obstbäume oder Streuobstwiesen.

Nach der ersten Betrachtung werden von der Bebauung besonders die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild/Erholung hiervon betroffen sein - vermutlich auch besonders und streng geschützte Arten.

Die Bodenfunktionen werden durch Überbauung verloren gehen.

Die Ackerfluren werden vermutlich unter europäischem Artenschutz stehenden Arten wie Boden brütenden Vogelarten wegen der Nähe zum Schönbuchrand auch Fledermausarten Lebensraum geben. Die Kulissenwirkung des Baugebietes könnte zur Verschlechterung der Reviereignung führen, was zu verhindern wäre. Um dem Verschlechterungsverbot hierfür Rechnung zu tragen sind weitere Untersuchungen zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der Vermeidung von Beeinträchtigungen notwendig. Auf dieser Basis ist zu ermitteln, worauf bei Überbauung Rücksicht zu nehmen sein wird.

Die geringe Versickerungsfähigkeit der Böden führt derzeit bei Starkregenereignissen zu großflächigen Überflutungen von Grundstücken und Straßenabschnitten. Die geplanten Bauungen werden das Problem durch weitere Versiegelungen verstärken. Konzepte zum Wasserabfluss sind notwendig und sollten mit ökologisch wertvollen Retentionsmaßnahmen verknüpft werden, die auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fungieren könnten. Bei entsprechender Ausgestaltung von Gräben und Mulden könnten diese auch für europarechtlich geschützten Arten wie Amphibien und Reptilien Lebensraum geben.

Mit diesem Gewerbegebiet wird ein neuer Ortseingang für Pfrondorf entstehen. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollten seine Randzonen und vielleicht auch einige nördlich angrenzende Grundstücke mit landschaftsraumtypischen Elementen wie Streuobstwiesen, Wiesen und Altgrasstreifen ausgebildet werden.

Durch zusätzlichen LKW-Verkehr bzw. durch Gewerbelärm sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete und Erholungslandschaften möglich. Der Umfang sollte ermittelt und die Auswirkungen planerisch reduziert werden.

Die planerischen Veränderungen werden vermutlich als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu bewerten sein, für die entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen sein werden. Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein Grünordnungsplan, in dem alle grünordnerischen Maßnahmen dargestellt werden, sind zu erstellen.

8. verwendete Unterlagen und Literatur

Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung zum Bebauungsplan „Gansäcker“, Tübingen-Pfrondorf, HPC AG, Rottenburg, 17.9.2013

Geologische Karte – 1974,

Städtebaulicher Rahmenplan Pfrondorf – Bausteine zur Stadtentwicklung Heft Nr. 16, Uni-versitätsstadt Tübingen, 2004

Biotop- und Landschaftsentwicklung Gemarkung Pfrondorf, 1. Phase, Hage-Hoppenstedt-Partner, Rottenburg, 2008

Flächennutzungsplan 123. Änderung vom 8.3.2013

Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, Waldtraud Pustal, 10.6.1997

Bodennahe Luftbewegungen bei austauscharmen Wetterlagen, Vogt 1993

Biotop- und Landschaftsentwicklung Pfrondorf – Entwicklung von Öko-Konto-Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Oberflächenwasserrückhaltung 1. Phase, Hage + Hoppenstedt Partner, 2008

Vorauswertung für ein kommunales Zielartenkonzept in Tübingen Pfrondorf, Arbeitsgruppe Tierökologie und Planung, J. Trautner, 2004

Ziele der Landschaftsentwicklung, Stadtplanungsamt Weber, 8.2006

Aktenvermerk des Gespräches mit dem Reiterhof Liemorgen vom 27.2.2007

AKP – Allgemeiner Kanalisationsplan 2004 der Stadt Tübingen

Anlage: Bestands-Bewertungsplan vom 12.9.2013