

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1) Deutsche Telekom vom 12.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Tübingen-Weilheim. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Er-	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur frühzeitigen Abstimmung wird an den Fachbereich Tiefbau weitergegeben, der für die Erschließung des Bebauungsplangebiets zuständig ist.

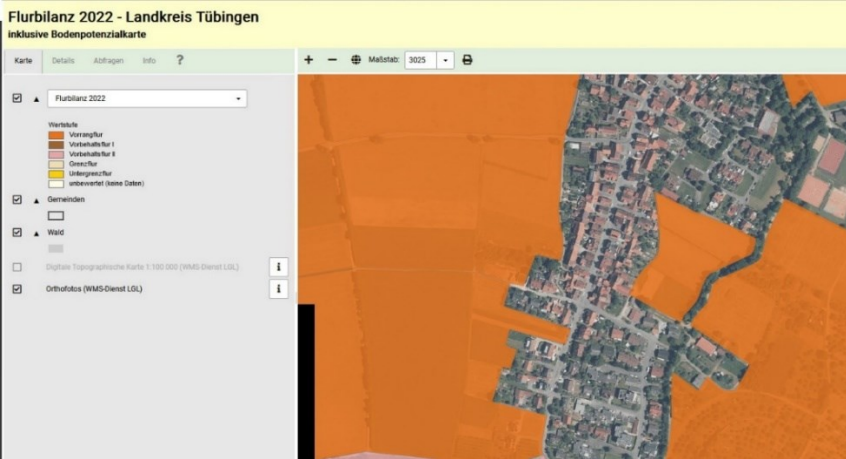
Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	schließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. <u>Hinweis:</u> Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T NL Suedwest Pti 32 Bauleitplanung@telekom.de Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) 	

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2) Eisenbahn-Bundesamt vom 13.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 06.09.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Das Vorhaben berührt keine Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes. Es bestehen keine Bedenken.
3) Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und Landesfischereiverband Baden-Württemberg vom 30.09.2026	Der Landesfischereiverband BW bedankt sich für die Möglichkeit, zu dem oben genannten Verfahren Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme erfolgt auch im Namen des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg. Wir vermissen im „Artenschutzbeitrag zur Entwicklung von Baugebieten in Tübingen-Weilheim „Hinter den Gärten“ (ehem. Öläcker)“ eine qualifizierte Untersuchung zu aquatischem Leben im Landgraben. Dieses dürfte bei Realisierung der aktuellen Planung mit Sicherheit durch die Einleitung der zwei im Niederschlagswasserkonzept vom 24.04.2024 und in der Studie zur Regenwasserbewirtschaftung vom 15.03.2024 dargestellten breiten Entwässerungsmulden als Notwasserwege erheblich negativ beeinflusst werden. Trotz des in der Vergangenheit bereits stark veränderten Gewässerlaufes des Landgrabens hat sich auch hier an der Seite des zu verbauenden Geländes im Landgraben immer noch eine Gewässerqualität erhalten, die mit „gering belastet“ bezeichnet werden muss. Diese hohe Güte innerhalb des Ortes kommt nur deshalb zu Stande, weil es	Die Stellungnahme wird berücksichtigt Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde gemäß der Anregung eine Untersuchung des aquatischen Lebens im Landgraben durchgeführt. Eine Großmuschelkartierung und Fischbestandsuntersuchung wurden am 03.09.2025 durchgeführt. Im unmittelbaren Maßnahmenbereich des Baugebiets konnten die Fischarten Bachforelle, Elritze, Döbel und Schmerle nachgewiesen werden. Als besonders planungsrelevante Fischart konnte zudem die Groppe (FFH-Anhang II) im Landgraben im Maßnahmenbereich nachgewiesen werden. Daher ist diese bei den weiteren Planungen besonders zu berücksichtigen. Das Vorkommen diesjähriger Jungfische lässt auf einen vitalen, reproduzierenden Bestand der Groppe schließen, deren Dichte im Maßnahmenbereich aufgrund der Befischungsergebnisse jedoch als gering einzustufen ist. Auf Grundlage der aktuellen Kartierung ist von einem Vorkommen der Groppe im Landgraben vom Oberlauf bis maximal zur Probestrecke L_03 (Höhe Querung Derendinger Weg/ Landgraben) auszugehen und somit davon, dass der Bereich des Bebauungsplans aktuell nahe der unteren Besiedlungsgrenze liegt (vgl. Kapitel 5.2.5.4. Entwurf Umweltbericht vom 14.08.2026).

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	bislang keinerlei Entwässerung von privatem Gelände in den Bach gibt! Es leben in diesem Bereich die aquatischen Arten der FFH-Richtlinie Anhang II Mühlkoppe (<i>Cottus gobio</i>) und der landesweit rasant verschwindende Steinkrebs (<i>Austropotamobius torrentium</i>) sowie die stark gefährdete Art Bachforelle (<i>Salmon trutta m. fario</i>). Alle Arten sind von mir im Frühjahr 2022 untersucht und aufgenommen worden.	An keiner der Probestellen im Untersuchungsgebiet konnten Großmuscheln nachgewiesen werden. Obwohl punktuell potenziell geeignete Habitate vorhanden waren, kann auf Grundlage der durchgeführten Kartierungen eine aktuelle Besiedlung des Maßnahmenbereichs und des unterhalb liegenden Abschnitts des Landgrabens durch Großmuscheln mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 5.2.5.6. Entwurf Umweltbericht vom 14.08.2026). Am 03.09.2025 wurden im Landgraben 5 Probestrecken auf das Vorkommen von Steinkrebsen untersucht. Dabei konnten im Oberlauf (L_01) sowie im Bereich des Bebauungsplans (L_02) im Mittellauf Steinkrebse nachgewiesen werden. Auf Grundlage der Anzahl der nachgewiesenen Tiere an den Probestrecken L_01 (9 Ind.) und L_02 (9 Ind.) verschiedener Größenklassen (inkl. diesjähriger Jungtiere), ist im Oberlauf und oberen Mittellauf des Landgrabens aktuell von einer sehr guten und vitalen Steinkrebspopulation auszugehen. Im weiteren Verlauf des Landgrabens (L_03, L_04, L_05) konnten keine Steinkrebse mehr nachgewiesen werden. Um die Verbreitung des Steinkrebse klarer abzugrenzen, wurde am 08.10.2025 zwischen den Probestrecken L_02 und L_03 ergänzende Übersichtskartierungen durchgeführt. Dabei konnte ein Ausfall des Steinkrebse im Gewässerverlauf 100 m bis 150 m unterhalb des Maßnahmenbereichs dokumentiert werden. Gebietsfremde Krebsarten wurden nicht nachgewiesen.
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und Landesfischereiverband Baden-Württemberg vom 30.09.2026	Diese Arten benötigen sauberes, kaltes und sauerstoffreiches Wasser. Bei einem plötzlichen Temperaturanstieg im Bach und durch Sedimenteintrag durch die Einleitung von Entwässerungsgräben gehen sie zugrunde. Ein besonderes Risiko hierfür ist die Gewässereinleitung bei sommerlichen Gewitterereignissen (Regen auf heiße Dächer oder andere Flächen). Auch dürften Salzeinträge aus Rückständen winterlicher Straßenstreuung problematische Spitzen erreichen.	Stellungnahme wird nicht berücksichtigt Die Konzeption des Baugebiets sieht eine Entwicklung als wassersensibles Quartier im Sinne einer Schwammstadt vor. Hiermit soll ein Beitrag zu einem natürlichen Wasserkreislauf und der Klimaanpassung des Quartiers geleistet werden. Gemäß dem Geotechnischen Gutachten verfügt der Boden über eine Bodenpermeabilität von $k_f < 10^{-7}$ m/s und ist damit nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Das bestehende Kanalsystem in Weilheim ist eine Mischkanalisation eine Einleitung des Regenwassers in diese würde eine Klärbehandlung notwendig

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Wir bitten die Planenden dringend, eine Entwässerung durch Einleitung in den Landgraben zu verhindern und stattdessen eine Versickerung vor Ort oder eine Ableitung ins öffentliche Abwassernetz vorzusehen.	machen. Wenn das grundsätzliche Ziel eines sensiblen und naturnahen Umgangs mit Regenwasser im Baugebiet „Hinter“ den Gärten nicht grundsätzlich aufgegeben werden soll, ist die geplante Einleitung in den Landgraben zur Realisierung des Baugebiets notwendig. Die Auswirkungen auf die Wasserqualität im Landgraben sollen durch verschiedene Maßnahmen minimiert werden. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt soll der Abfluss aus Baugebiet in den Landgraben auf 10l/s*ha begrenzt werden, was dem natürlichen Ablauf aus dem Gebiet im unbebauten Zustand entspricht. Eine hydraulische Überlastung des Landgrabens ist daher nicht zu befürchten. Im unmittelbaren Einlaufbereich der Rückhalteüberläufe können jedoch punktuelle Belastungen entstehen, die bei nicht lagestabilem Substrat zu einer Schädigung von Steinkrebsen führen kann. Um dies zu vermeiden sind Steinverbauungen im Einlaufbereich lage-stabil einzubauen (Siehe hierzu Maßnahme 16 V§44 Umweltbericht). Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Zugänglichkeit des Gewässers zu erheblichen Schäden an der Steinkrebspopulation durch Trittschäden kommen kann. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Bauleitplanung bewusst auf Gewässerzugänge verzichtet. Aufgrund des Vorkommens gebietsfremder Flusskrebsarten in unmittelbarer räumlicher Nähe (Neckar), ist das Gefährdungspotenzial durch Eintrag des Krebspesterregers als sehr hoch einzustufen. Um die Auslöschung des gesamten Steinkrebsbestands im Landgraben durch den Eintrag des Krebspesterregers zu vermeiden, sieht die Ausgleichskonzeption vor, zwei Krebssperrern im Verlauf des Landgrabens einzubauen (Siehe hierzu M 18 A Umweltbericht). Zudem sollen Schädigungen der Groppen und Steinkrebspopulation durch Bergungsmaßnahmen vor Eingriffen in den Landgraben, sowie Maßnahmen zu Krebspestprophylaxe vermieden werden (Siehe hierzu Maßnahmen 16 und 17 V§44 – Umweltbericht).

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Einleitung erfolgt im Bereich des Baugebiets soweit stromabwärts wie möglich, im Unterlauf nahe der unteren Besiedelungsgrenze der nachgewiesenen Groppen und Steinkrebspopulationen. Hiermit sollten negative Auswirkungen auf die Wasserqualität durch Wärme und Schmutzeintrag aus dem Umfeld auf die untersten durch Groppen und Steinkrebs bewohnten Areale beschränkt bleiben, während die sensibleren naturnahen Habitate stromaufwärts hierdurch nicht negativ belastet werden. Um den Eintrag von gewässerschädigenden Stoffen zu minimieren, wird vor der Einleitung in den Langgraben eine Vorbehandlung des Regenwassers durchgeführt. In Bezug auf den befürchteten Salzeintrag wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 2 der Streupflichtsatzung der Universitätsstadt Tübingen das Verwenden von Auftausalz nur in Ausnahmefällen gestattet ist, wenn die Glätte sonst nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand beseitigt werden kann. Ein Wärmeeintrag bei Sommerregen wird sich nicht komplett vermeiden lassen. Durch die Retentionsmaßnahmen wird die Einleitung von, auf Dachflächen aufgewärmtem Regenwasser verzögert, sodass sich der Niederschlag teilweise wieder abkühlen kann. Bei Regewasser, welches Unterirdisch Zwischengespeichert wird (z.B. unter dem Quartiersplatz und in Zisternen auf Privatgrundstücken) wird dieser Effekt noch verstärkt.
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und Landesfischereiverband Baden-Württemberg vom 30.09.2026	Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche hochwertige Flächen der Vorrangflur 1 innerhalb eines Gebietes für Landwirtschaft gem. PS 3.2.2 (G) des Regionalplans. Die Vorrangflur 1 umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen wie Reben, Obst, Gemüse, Spargel für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar sind. Für den ökonomischen Landbau sind die hochwertigen Flächen der Vorrangflur von besonderer Bedeutung, und für diesen unbedingt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche hochwertige Flächen der Vorrangflur 1 innerhalb eines Gebietes für Landwirtschaft gem. PS 3.2.2 (G) des Regionalplans. Wir nehmen dies zu Kenntnis und verweisen auf die Stellungnahmen des Landratsamts vom 01.10.2024: <i>„Für landwirtschaftliche Betriebe besitzt die Planfläche aufgrund des bestehenden Wohngebietes und des nicht vorhandenen Wirtschaftswegenetz eine ungünstige Standortgunst.“</i>

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	vorzubehalten. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht sind Standorte der Vorrangflur Stufe I grundsätzlich als landwirtschaftliche Vorranggebiete darzustellen. https://www.lel-web.de/app/ds/lel/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/68172/index.html  Mit freundlichen Grüßen (LFVBW Vertreter im LNV Arbeitskreis Tübingen)	<i>Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, der ungünstigen Standortgunst und der bestehenden Wohnbebauung können landwirtschaftliche Belange beim BPlan „Hinter den Gärten“ zurückgestellt werden.“</i>
4) Landratsamt Tübingen vom 01.10.2024	Vorbemerkungen Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es ist eine förmliche Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Neben den genannten Umweltbelangen ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt ein Artenschutzfachbeitrag (Menz Umweltplanung, 18.10.2018, mit Ergänzungen vom 22.08.2024) vor. Es stehen teilweise noch vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen, der Um-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Zur Offenlage liegt nun der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung vom 14.08.2026) vor.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	weltbericht sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus. Die untere Naturschutzbehörde (UNB) kann daher zum Vorhaben noch nicht abschließend Stellung nehmen.	
Landratsamt Tübingen vom 01.10.2024	I. Naturschutz 1. Artenschutz Es wurden bisher Potenzialabschätzungen bzw. Untersuchungen zu den Arten(-gruppen) Vögeln, Fledermäuse, Totholzkäfer sowie der Spelz-Trespe vorgenommen. Im Gutachten wird bisher nicht auf eine potenzielle Betroffenheit von Reptilien eingegangen. Aufgrund des bereichsweise kleinteilig strukturierten Plangebiets mit Habitatstrukturen wie Holzhaufen etc. ist aus Sicht der UNB ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies vom Fachgutachter nicht plausibel argumentativ widerlegt werden kann, wird eine Kartierung nach fachlichem Standard gefordert. In Bezug auf die Brutvögel steht, wie im Gutachten beschrieben, noch eine vertiefte Untersuchung durch sechsmalige Begehung aus. Hinsichtlich Fledermäuse wurde ein geringes Quartierpotenzial für Einzeltiere festgestellt. Ohne nähere Untersuchungen wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Zahl und Qualität der betroffenen Quartiere sowie der hohen Zahl von Quartiermöglichkeiten guter Ausprägung im angrenzenden Siedlungsbereich und in den nahegelegenen Streuobstwiesen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleibt. Aus Sicht der UNB wird dies angezweifelt, da der Quartierverlust für Fledermäuse, vor allem im Siedlungsbereich, voranschreitet. An Neubauten finden die Tiere weniger Quartiermöglichkeiten. Auch ungepflegte, abgängige Streu-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Potentialabschätzungen zu den Arten(-gruppen) Vögeln, Fledermäuse, Totholzkäfer sowie der Spelz-Trespe aus dem Artenschutzfachbeitrag wurden um eine Untersuchung der Reptilien sowie einer Untersuchung der Gewässerfauna erweitert. Das Untersuchungsprogramm der Reptilien orientierte sich an den Empfehlungen von Albrecht et al. (2014; Methode R1: Sichtbeobachtung und Einbringen künstlicher Verstecke, ergänzende Punkttaxierung – Reptilien). Zwischen Ende März und Mitte September 2025 wurden insgesamt 4 Begehungen durchgeführt. Die Untersuchung konzentrierte sich auf repräsentative, für Reptilien besonders geeignete Lebensräume (vgl. Umweltbericht 5.2.1 Untersuchungsmethoden, S. 28). Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet festgestellt (vgl. Umweltbericht 5.2.5.6.). Die Erfassung der Vögel wurde im Wesentlichen nach der Methode der Revierkartierung (Südbeck et al., 2025) durchgeführt. Zwischen Anfang April und Mitte Juni 2025 wurden 7 Begehungen durchgeführt (vgl. Umweltbericht 5.2.1 Untersuchungsmethoden, S. 27). Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Im Rahmen des Umweltberichts wurde die potenzielle Zerstörung einer Ruhestätte (Werkstattgebäude Flst. Nr. 378/1 Gemarkung Tübingen-Weilheim) für spaltenbewohnende Fledermäuse ermittelt. Um den Funktionsverlust vorgezogen auszugleichen sind im Baumbestand entlang des Landgrabens 5 Fledermausflachkästen zu installieren und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Umweltbericht Maßnahme 4 A VCEF).

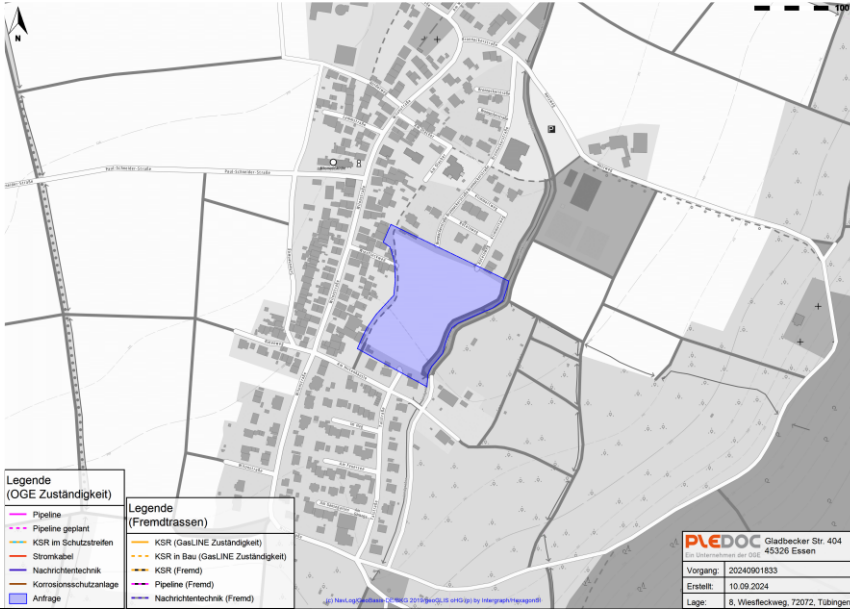
Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	obstbäume verlieren irgendwann ihre Funktion. Vor diesem Hintergrund sollte im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der vorhersehbare Verlust nutzbarer Quartiere unbedingt durch künstliche Quartiere ersetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze entlang des Landgrabens (teilweise als Feldhecke geschützt) mit hoher Wahrscheinlichkeit als Leitstruktur für Fledermäuse genutzt werden. Es muss daher unbedingt im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese Gehölzstruktur dunkel bleiben muss und nicht angestrahlt werden darf. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 21 Abs. 1 NatSchG verwiesen, nach dem Beleuchtungen, die sich in geschützten Biotopen befinden oder in diese hineinstrahlen nur in Ausnahmefällen von der UNB genehmigt werden dürfen. Unabhängig davon sollte grundsätzlich als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) eine insekten- und fledermaus-verträgliche Beleuchtung festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 21 Abs. 3 NatSchG verwiesen, der im Wesentlichen besagt, dass ab dem 1. Januar 2021 errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen i.d.R. mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind. Für ältere Beleuchtungsanlagen sind ggf. bis zum Jahr 2030 Um- oder Nachrüstungen vorzunehmen. Von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) wurden Schwellenwerte ermittelt, ab denen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Kollisionen an Glas ausgegangen werden muss (Beschluss 21/01). Wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind in diesen Fällen erforderlich. Auch darauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Auf das Merkblatt der UNB zu insektenverträglicher Beleuchtung und Vermeidung von Vogelkollisionen sowie weiterführender Informationen wird verwiesen:	Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Eine Beschränkung von künstlichen Lichtquellen mit dem Ziel einen durchgängigen Dunkelkorridor entlang des Landgrabens zu erhalten, wurde als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen. Ein allgemeiner Hinweis zur fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung wurde zudem in den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen ergänzt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt: Ein Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag wurde im Kapitel Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	https://www.kreis-tuebingen.de/umwelt+abfall/umwelt/naturschutz/artenschutz <u>2. Sonstige Anmerkungen</u> Es wird angeregt, im Bebauungsplan auf die aktuelle Rechtslage bezüglich „Schottergärten“ hinzuweisen bzw. dies in die Festsetzungen aufzunehmen. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine „andere zulässige Verwendung“ im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt Ein allgemeiner Hinweis darauf, dass Schottergärten nicht zulässig sind, wurde als Teil der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen ergänzt.
Landratsamt Tübingen vom 01.10.2024	II. Umwelt und Gewerbe <u>1. Gesetzliche Vorgaben</u> Niederschlagswasserbeseitigung (§ 1 Abs. 1 Niederschlagswasser-VO) Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. 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 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Oberirdische Gewässer (§ 38 Abs. 1, Abs. 4 S. 1 WHG) • Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. • Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Hinweise Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,8 h. Wir weisen darauf hin, dass daher gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchaG für die Erschließung des Baugebiets ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dieses ist uns als unterer Bodenschutzbehörde sechs Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen vorzulegen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Ein Bodenschutzkonzept wird min. sechs Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen vom zuständigen Fachamt vorgelegt.
Landratsamt Tübingen vom 01.10.2024	III. Landwirtschaft Bedenken und Anregungen Die Stadt Tübingen plant auf der Gemarkung Weilheim den Bau eines Wohngebietes. Für den Bau des Wohngebietes würden 1,58 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche der Wertstufe Vorrangflur überplant werden. Landwirtschaftliche Flächen der Wertstufe Vorrangflur umfassen gemäß der digitalen Flurbilanz 2022 besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden). Flächen der Vorrangflur eignen sich aufgrund ihrer ökonomischen Standortgunst besonders für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst und Spargel. Flächen der Vorrangflur sind für den Landbau und für die Ernährungssicherheit unverzichtbar. In Weilheim grenzt die Planfläche in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung an bestehende Wohnbebauung an. Südlich der Planfläche befindet sich eine Pferdehaltung. Seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde (ULB) wird empfohlen, die Emissionslage vor Ort prüfen zu lassen. Für landwirtschaftliche Betriebe besitzt die Planfläche aufgrund des bestehenden Wohngebietes und des nicht vorhandenen Wirtschaftswegenetzes eine ungünstige Standortgunst. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, der ungünstigen Standortgunst und der bestehenden Wohnbebauung können landwirtschaftliche Belange beim BPlan „Hinter den Gärten“ zurückgestellt werden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Durch den Bau des Wohngebiets werden 1,58 ha landwirtschaftliche Flächen der Wertstufe Vorrangflur überplant welches aber durch die bestehende Bebauung und ein fehlendes Wirtschaftswegenetz eine ungünstige Standortgunst erweist. Daher können landwirtschaftliche Belange beim B-Plan „Hinter den Gärten“ zurückgestellt werden. Die Hobbypferdehaltung befindet sich im Gebäude Wilonstraße 165. Im Süd-Osten schließt hier in unmittelbarer Nähe der Bebauungsplan „Ob dem Hirtenhäusle“ an. Dieser setzt im gesamten Bereich entlang der Wilonstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und für die nördlichsten Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Wilonstraße 165 ein reines Wohngebiet (WR). Die Gebäude am Hirtenhäusle Nr. 23, Nr. 5 und Nr. 6, welche im reinen Wohngebiet (WR) liegen, halten einen Abstand zur Pferdehaltung im Gebäude Wilonstraße 165. zwischen rund 25 und 50 Metern ein. Dieser Abstand wird auch mit der Neubebauung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht unterschritten. Vor diesem Hintergrund werden die aufgrund der bereits unmittelbar zur Pferdehaltung angrenzenden Nachbarbebauung auferlegten Rücksichtnahmepflichten durch die Planung nicht weiter verschärft. Eine Steigerung der Rücksichtnahmepflichten, die aufgrund der vorhandenen Pferdehaltung schon jetzt bestehen, ist durch die geplante weitere Wohnbebauung nicht bzw. allenfalls in geringfügigem und daher nicht abwägungsrelevantem Umfang festzustellen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Da noch kein Umweltbericht vorliegt, kann seitens der ULB keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die ULB bittet um erneute Beteiligung, sobald der Umweltbericht vorliegt. gez. (GBL Gesundheit, Veterinärwesen, Umwelt und Forst)	
5) Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen vom 17-09.2024	Sehr geehrte, vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Der Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen nimmt im Rahmen der Beteiligung zum oben genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche und am westlichen Rand eine allgemeine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Vorentwurf entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Entwicklungsfläche „Am Landgraben / Hinter den Gärten“, einer geplanten Wohnbaufläche. Diese Entwicklungsfläche ist weiterhin Bestandteil des Neuaufstellungsverfahrens. Weil der vorliegende Entwurfsstand des Bebauungsplans keine Baugebietsfestsetzungen beinhaltet, kann zum jetzigen Verfahrensstand nicht beurteilt werden, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Mit freundlichen Grüßen	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.
6) Netze BW GmbH vom 23.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Freundliche Grüße	Keine Betroffenheit, Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7) PLEdoc GmbH vom 11.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Durch die PLEdoc GmbH vertretene Eigentümer sind durch die Planungen nicht betroffen. Bei Festsetzung von Gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen kann eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Dies und die Bitte Beteiligung im weiteren Verfahren sowie um Absprache im Falle einer bei Ausweitung des Geltungsbereichs wird zur Kenntnis genommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH Anhänge: <u>2024-09-11 Stellungn. Pledoc GmbH .pdf</u> 	
8) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vom 01.10.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen	

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. 2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros. <u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmlehm und Holozänen	Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Die Notwendigkeit bei Bauvorhaben mit Bodenüberschussmassen über 500 m³ ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen das auf eine höchstmögliche Verwertung achtet, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis die konkreten bodenschutzrechtlichen Vorgaben mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Für die geplante Erschließung des Plangebiets wurde ein geologisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 7, Geotechnisches Gutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften vom 14.10. mit Ergänzungen vom 21.11.2019). Dessen Hinweise und Empfehlungen werden in die Begründung und unter Hinweise des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkärstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>2.2 Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: 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. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Die Empfehlung bei Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 wurde ins Kapitel III Hinweise übernommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt <u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Grundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. <u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen. 3. Landesbergdirektion <u>3.1. Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Hinweis auf Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. Mit freundlichen Grüßen Anhänge: rpf lgrb merkblatt toeb stellungnahmen.pdf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
9) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege vom 27.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das mit einem Wohngebiet überplante Areal schließt sich unmittelbar an den denkmalgeschützten Etterweg an (vgl. Auszüge aus der ADAB). Zwar wird der Etterweg als historischer Weg erwähnt, jedoch nicht explizit als Kulturdenkmal aufgeführt. Wir bitten daher darum, den Etterweg sowohl im Plan- als auch im Textteil als denkmalgeschützte Struktur nachrichtlich zu benennen. Das Plangebiet im südöstlichen Bereich unmittelbar jenseits des Etterweges erstreckt sich bis zum so genannten Landgraben. Letzterer stellt sich heute als Bachlauf dar, wobei seine Bezeichnung als Landgraben auf eine von Menschen bewusst zur Verteidigung geformte Gestaltung deutet. Näheres dazu scheint nicht bekannt zu sein.	Stellungnahme wird berücksichtigt: Der Schutzstatus des Etterwegs wird zur Kenntnis genommen. Der Etterweg wird in den Bebauungsplan als denkmalgeschützte Struktur übernommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Das Bemerkenswerte an dem Areal ist, dass es bis heute unbebaut blieb und hier der scharfe Ortsrand in Form eines Etterweges mit anschließend freier Flur erhalten blieb. Dieses für ländliche Siedlungen einst sehr typische Merkmal ist heute ausgesprochen selten geworden. Weilheim zählt zu den wenigen Dörfern, wo eine solche Situation noch in großen Teilen erhalten blieb, so im Westen und im Südosten des Ortes. Die markanten Ortsrandsituationen waren und sind auch ein Kriterium für die Feststellung der Qualität des Ortes als Gesamtanlage gem. § 19 DSchG gewesen (vgl. Exzerpt Hist. Ortskerne). Zwar wurde bisher keine entsprechende Satzung verabschiedet, doch ist diese Qualität nach wie vor vorhanden. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, den historischen Etterweg als ehemaligen Grenzweg zu erhalten (vgl. Vorlage Seite 5). Da es sich hierbei um ein Kulturdenkmal handelt ist der Erhalt des Weges denkmalschutzrechtlich erforderlich. Wichtig ist dabei, dass der Weg auch tatsächlich für die Öffentlichkeit begehbar bleibt. Soweit bauliche Eingriffe oder strukturelle Änderungen an dem Weg geplant sind, bitten wir darum, diese Maßnahmen mit der praktischen Denkmalpflege abzustimmen. Wie oben dargestellt gehört es zum Charakter eines Etterweges, dass sich jenseits dieses Weges die freie Flur anschließt. Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung wird diese Eigenschaft verloren gehen. Wir stufen diese Entwicklung denkmalfachlich betrachtet als bedenklich ein und empfehlen dringend auf das Baugebiet zu verzichten. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein schonender Umgang mit dem Etterweg über ein Abrücken der Bebauung war ein wichtiger Aspekt des städtebaulichen Grobentwurfs. Eingriffe in den Etterweg sind nicht geplant. Auf die Bedeutung des Erhalts und der Begehrbarkeit des Etterwegs für die Öffentlichkeit wurde auch von Seiten des Weilheimer Ortschaftsrats hingewiesen, da es sich nach örtlichen Aussagen um eine wichtige Wegeverbindung handelt. Die öffentliche Begehrbarkeit soll weiterhin gesichert werden. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von drei Seiten vom Siedlungskörper Weilheims umschlossen, zudem bestehen bereits Anschlusspunkte an das öffentliche Straßennetz im Norden und Süden. Hiermit bietet das Plangebiet für die Erschließung und den Ausbau der notwendigen technischen Infrastruktur gute Ausgangsvoraussetzungen. Eine Bebauung des Areals wurde bereits im Rahmenplan Weilheims von 1974 dargestellt. Ein Verzicht auf die Realisierung des Baugebiets zugunsten eines freien Übergangs des Etterwegs zur offenen Flur würde für den bereits angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen einen Verlust von knapp 100 Wohneinheiten bedeuten. Diese Wohneinheiten müssten an anderer Stelle realisiert werden was vrs. einen höheren Erschließungsaufwand sowie größere Eingriffe in

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archä-	den Naturraum und das Landschaftsbild sowie eine deutliche Verzögerung der Realisierung bedeuten würde. In den ersten Entwürfen zu Baugebiet wurde eine Bebauung bis direkt an den Etterweg heran vorgeschlagen. Um die räumliche Wirkung des Etterwegs teilweise zu erhalten, wurde bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ein schonender Umgang mit dem Etterweg als eine der Hauptaufgaben definiert. Im Entwurf wurde damit reagiert, dass die Bebauung bis zu 30 m vom Etterweg abgerückt wurde, wodurch der Etterweg von einer öffentlichen Grünfläche gesäumt wird. Hiermit soll sich die ehemalige Grenz Wirkung des Etterwegs weiterhin erahnen lassen. Somit wurde der Entwurf bereits grundlegend angepasst, um die Belange des Denkmalschutzes besser mit den Wohnraumbedarfen in Einklang zu bringen. Ein kompletter Verzicht auf das Wohngebiet zugunsten der Grenz Wirkung des Etterwegs wäre in Anbetracht der angespannten Wohnsituation in Tübingen nicht zu begründen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Keine Archäologischen Kulturdenkmale betroffen oder durch Geringfügigkeit des Eingriffs nicht gefährdet. Wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme wird berücksichtigt: Die Meldepflicht für etwaige archäologische Funde nach §§ 20 und 27 DSchG wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	ologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen. Um die Betroffenheit der Denkmalpflege schnellstmöglich prüfen zu können, bitten wir zukünftig (neben der Bereitstellung als pdf-Datei) um die Zusendung des Planungsgebietes als Vektordaten im Shape-Format (.shp, .shx, .dbf, .prj). Bitte beachten Sie diesbezüglich folgende Hinweise: • Bereitstellung im Koordinatenreferenzsystem EPSG:25832 • Alle Geometrien bzw. –teile sind geometrisch korrekt (keine Selbstüberschneidungen) • Alle Geometrien bzw. –teile liegen innerhalb von Baden-Württemberg • Geometrien bzw. –teile überlagern sich nicht gegenseitig • Zulässiger Geometrietyp: Polygon bzw. Multipolygon <i>Seit dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.</i> Mit freundlichen Grüßen Anhänge: 2024-09-27 STN RPS LAD Tübingen BPL Hinter den Gärten.pdf ADABweb-Kartenexport.jpg AH 23 Ortskerne 208-209 Weilheim.pdf Alle Daten 20240906 150532.pdf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung vom 07.10.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. 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. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. 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. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.55 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Eine Auswertung von Luftbildern der Alliierten wurde bereits am 16.01.2020 durch das Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt und war als „3.03_Kampfmittelbeseitigung_Luftbildauswertung_vom_16.01.2020.pdf“ bereits Teil der im Rahmen dieses Verfahrensschritts zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen. Hierbei haben sich „... <i>keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.</i>“

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung. Mit den besten Grüßen Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart Anhänge: Kostensätze und Entgelte neu KMBD ab 01.07.2020.pdf Broschuere Kampfmittelfrei Bauen.pdf 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst_2024.pdf	
11) Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr vom 10.09.2024	Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Tübingen-Weilheim Ihre E-Mail vom 06.09.2024 Sehr geehrte Damen und Herren,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen: Bauwerke von einer Höhe von mehr als 100m über dem Boden sind nicht vorgesehen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	wir bedanken uns für die Beteiligung zum geplanten Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Tübingen-Weilheim. Wir erheben keine Bedenken gegen die geplanten Planungen. Für die Planung von Baulichkeiten ist es hilfreich, wenn sich die mögliche Bebauungshöhe an der Umgebungsbebauung orientiert. Sollten Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 100 m über Grund geplant werden, so sind die Bauanträge uns zur Zustimmungsprüfung vorzulegen. Mit freundlichen Grüßen	
12) Regierungspräsidium Tübingen, Bau-recht vom 06.09.2024	Schreiben/E-Mail vom 06.09.2024 Allgemeine Angaben Stadt Tübingen ☐ Flächennutzungsplanänderung ☒ Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ☐ sonstige Satzung Stellungnahme ☒ Keine Anregungen oder Bedenken. ☐ Fachliche Stellungnahme siehe Seite . gez.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen vom 10.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Tübingen-Weilheim liegen keine Grundstücke, die im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) stehen. Bedenken und Anregungen werden daher nicht vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen Abteilung 2: Liegenschaften Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Tübingen Schnarrenbergstraße 1 72076 Tübingen www.vermoegenundbau-bw.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
15) Vodafone vom 12.09.2024	Datum 11.09.2023 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.09.2024. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank!	Mittlerweile Beantwortet keine Betroffenheit Wird zur Kenntnis genommen

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: <i>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</i> Mit freundlichen Grüßen Vodafone West GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Anhänge: 01 Nutzungsbedingungen 10.11.2022.pdf 02 VF Kabelschutzanweisung 10.11.2022.pdf 03 VF GmbH Kabelschutzanweisung Juni 2021.pdf 04 VF Planauskunft Datenschutz 10.11.2022.pdf	Wird zur Kenntnis genommen
16) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) vom 06.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Mit freundlichen Grüßen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
17) Bundeswehr BAIUDBw Abt	Sehr geehrte Damen und Herren,	

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD) vom 12.09.2024	vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Im Auftrag Mit freundlichen Grüßen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
18) Fernleitungs- betriebsgesellschaft mbH vom 09.09.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Mit freundlichen Grüßen Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Stellungnahme bereits erhalten (siehe Stellungnahme Nr. 17 Bundeswehr BAIUDBw Abt Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD))

Person	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
1) vom 17.09.2024	Stellungnahme Person 1) (Flurstück 194/3; 533qm; Breite: 14m Tiefe: 38,07m) Wir verstehen die angespannte Wohnungsmarktsituation gerade auch in der Stadt Tübingen und somit das Bestreben möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Wir sind allerdings erschrocken darüber, dass im neuen Wohngebiet „Hinter den Gärten" direkt vor unserem Grundstück keine Doppelhaushälften, wie früher (Schwäbisches Tagblatt 11. August 2017) ausgeführt, sondern dreigeschossige große Häuser mit Dach (III+D) errichtet werden sollen. Diese Gebäude haben eine Höhe (ausgehend von Bühl) von ca. 18m! Aus folgenden Gründen nehmen wir Stellung hinsichtlich der bisherigen Planung und möchten mit Nachdruck auf eine zukünftige Änderung hinwirken: <u>I. Feststellung</u> 1) Die Flurstücke 194/1-194/3 haben von ihren Gärten bzw. Balkon aus-schließlich einen Blick auf die beiden Gebäude H 1 (III+D -> zukünftig „a" genannt) und Gebäude H 1 (II+D zukünftig „b" genannt) inkl. Verbindungshaus. 2) Flurstück 193/4 blickt von der Seite auf das Gebäude H 2. 3) Flurstück 194/3 (Rötelnweg 4 / Person 1)) hat eine Breite von 14m. Es soll das Teil-Gebäude H1 a mit 14m Tiefe / Breite errichtet werden in 16m Abstand von der Grundstücksgrenze und 34m Abstand von der Gebäudekante (ohne Balkon).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Bei dem im Artikel des Schwäbischen Tagblatts vom 11.08.2017 zitierten Entwurf handelt es sich um eine sehr frühe Entwurfsfassung. Durch den angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen sowie Bedarfe an kleinteiligen Wohnangeboten wurde schnell offensichtlich, dass eine dichtere Bebauung notwendig sowie ein größerer Anteil an Geschosswohnungsbauten/Mehrfamilienhäusern den Bedarfen entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde die Bürogemeinschaft LEHENDrei, Fromm Landschaftsarchitekten und dem Ingenieurbüro Bolz + Palmer mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt. Die städtebaulichen Eckpunkte zu denen auch die Geschossigkeiten/Gebäudehöhen gehören sowie die Vorgabe den in Bühl – Obere Kreuzäcker bereits realisierten „Seniorenbaustein“ auch im Baugebiet „Hinter den Gärten“ zu integrieren, wurden gemeinsam mit dem Ortschaftsratsrat Weilheim erarbeitet und von diesem als Grundlage für die Ausarbeitung in der Sitzung vom 21.12.2022 bestätigt. Die Änderungen am städtebaulichen Entwurf sind als solche, Ausdruck der kommunalen Planungshoheit. Insbesondere mit dem Ziel Betreuungsangebote für Senioren und kleinteilige Wohneinheiten in der Quartiersentwicklung zu ermöglichen. Für das erwähnte Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 16,70 m festgesetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Zu 1)+2): die Flurstücke 194/1 (Rötelnweg 8) und 194/3 (Rötelnweg 4) sind mit ihren Gartenzonen auf die als H1a und H1b bezeichneten Mehrfamilienhäuser (Teil des „Seniorenbaustein“) und den dazwischen liegenden Hinterhof ausgerichtet. Selbes wird auch für das Flurstück 194/2 gelten, sollte es bebaut werden. Im Falle einer Bebauung des Flst. 194/4 entsteht eine Sichtachse entlang der Planstraße (Verlängerung der Bronnackerstraße) und vorbei am Gebäude H1a, wenn diese nicht durch das Pflanzgebot PFG 1 am Quartierseingang unterbrochen wird. Zu 3): Das Flurstück 194/3 verfügt über eine Breite von 14 m. Das geplante Gebäude H1a verfügt über eine Tiefe von 14,00 m, das Baufenster wurde auf 14,50 m Tiefe festgesetzt und hält 16,00 m Abstand von

	4) Der Sicht-Horizont vom Balkon wird somit fast vollständig von den Gebäuden H 1a und von H 1b ausgefüllt. 5) Die Nachbarflurstücke 194/2 (unbebaut) und 194/1 (bewohnt durch Familie W.) haben einen größeren Abstand zu H 1a+ H 1b (II+D) als 194/3 (Person 1)). Wie erwähnt hat Gebäude H 1a eine Länge von 25m und eine Breite /Tiefe von 14m. Quer zu H 1a steht H 1b. Wie aus dem Lageplan abzuleiten ist: Um ca. die Hälfte von H 1a (25m:2=12,5m) ist dieses Gebäude näher an unserem Grundstück als bei den Nachbarflurstücken. Gemäß den Gesetzen der Optik hinsichtlich der Entfernung und der (ungleichen) Höhe der Gebäude H 1a und H 1b ist der Sicht-Horizont bei Flurstück 194/3 deutlich stärker betroffen als bei den Nachbargrundstücken 194/2 oder 194/1. 6) Gegen diese ungleiche Behandlung möchten wir Einspruch erheben und diese Planung nicht hinnehmen. Es ergeben sich mögliche Varianten zur Änderung: <u>II. Grundlegende Änderungsvorschläge für Flurstück 194/3</u> 1) Reduktion von Gebäude H 1a von III+D auf die Höhe II+D. 2) Eine Vergrößerung des Abstandes von Flurstück 194/3 zum Teilgebäude H 1a wie bei Teilgebäude H 1b um ca. 12,5m. 3) Eine Gleichbehandlung hinsichtlich der Nachteile, die durch den Bau der Gebäude H 1a + H 1b und H2 entstehen, existieren nun gleichermaßen für alle Flurstücke 194/1, 194/2, 194/3.	der Grundstücksgrenze zu Flst. 194/3. Somit ist zwischen den Gebäuden Rötelnweg 4 und H1a ein Abstand von mindestens 34 m von Gebäudewand zu Gebäudewand zu erwarten (mehr, sollte das Gebäude H1a nicht direkt auf der Baugrenze errichtet werden). Zu 4) Vom Balkon Rötelnweg 4 besteht eine direkte Blickbeziehung zum Gebäude H1a. Die Höhenentwicklung entlang dieser Achse wird in der Abbildung 1: „Schnitt Gebäude H1a – Rötelnweg“ (zu finden am Ende der Stellungnahme auf Seite 37) dargestellt. Zu 5) Das Gebäude H1a rückt auf etwa 16,00 m an die Grundstücksgrenze von Flurstück 194/3 und 194/2 heran. Die anderen Gebäude des Seniorenbausteins H1b und H2 halten mit rund 27 m bzw. 24 m einen größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen der nördlichen Anlieger. Betrachtet man den Abstand von Außenwand zu Außenwand, rückt das Gebäude H2 auf etwa 27 m an das Gebäude Rötelnweg 13 (Flst 193/4) heran während das Gebäude H1a etwa 34 m Abstand zum Gebäude Rötelnweg 4 (Flst 194/3) einhält (Siehe hierzu Abbildung 2: Darstellung Gebäude H1a und Rötelnweg 4 zu finden am Ende der Stellungnahme auf Seite 38). Die notwendigen Abstandsflächen zu den nördlichen Anliegern können bei allen drei neu hinzukommenden Gebäuden <u>mehrfach</u> auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Eine Einschränkung sicherer und gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ist nicht zu erwarten. Zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Zu II.: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Der Tübinger Wohnungsmarkt ist sehr angespannt. Durch die städtebauliche Neuordnung soll die Schaffung von neuem Wohnraum vorangetrieben werden. Hierbei ist im Rahmen der Abwägung sicherzustellen, dass gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.
--	---	---

	<u>III. Folgen / Varianten, die sich aus den Änderungsvorschlägen ergeben</u> A) Änderung der Höhe der Gebäude H 1a + H 1b; H 2 1) Möglichkeit, dass das Gebäude H 1b von II+D auf III+D erhöht wird. Das Flurstück 194/2 ist z.Z. noch nicht bebaut. Flurstück 194/1 (Familie W.) hat einen viel größeren Abstand von der Grundstücksgrenze zum Gebäude H 1b im Gegensatz zu 193/3 (Familie Person 1)) 2) Möglichkeit, Gebäude H 2 von II+D auf III+D zu erhöhen. Das Flurstück 193/4 (Frau E.) hat den Garten und damit die Sichtachse zum Landgraben. Allerdings gibt es Fenster zur Südwestseite und einen kleinen genutzten Gartenstreifen in Südwestrichtung.	Nach §5 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 0,4 der Wandhöhe. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 16,70 m (festgesetzte Traufhöhe im WA1 (H1a): 16,70 m) wäre eine Abstandsfläche von 6,68 m (auf dem eigenen Grundstück) ausreichend. Berücksichtigt man, dass nach § 5 (5) Nr. 2 LBO die Giebelfläche nur zu einem Viertel auf die Wandhöhe angerechnet werden reduziert sich die Mindestabstandsflächentiefe auf etwa 4,97 m. Somit könnte die Abstandfläche für H1a mehr als zwei bzw. mehr als drei Mal auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Das Recht auf sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Ein darüberhinausgehender Anspruch alle Anlieger in Bezug auf eine verbaute Sicht gleichmäßig zu belasten, besteht hierbei nicht. Eine Reduktion der Gebäudehöhe um ein Geschoss würde einen Verlust von zwei bis drei in Tübingen-Weilheim dringend benötigten, Wohneinheiten bedeuten. Eine solche Änderung zugunsten einer unverbauten Sichtachse vom Balkon des Nachbargebäudes, wenn die notwendigen Abstände bereits um ein Mehrfaches eingehalten werden können, kann vor diesem Hintergrund nicht begründet werden. Zu III.: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Die Entscheidung die höheren Gebäude im Quartiersinneren zu konzentrieren, anstatt entlang des Landgrabens wurde vom Ortschaftsrat Weilheim am 14.11.2023 bestätigt. Der Standort des H1a als höchstes Gebäude des „Seniorenbausteins“ wurde bewusst gewählt, um den Quartiersplatz räumlich zu fassen und mit einer erdgeschossigen Nutzung z.B. durch das Ansiedeln eines Pflegeangebots (z.B. Tagespflege) zu beleben. Die Lage des Gebäudes H1a begründet sich auch mit den Anforderungen an die Aufstellflächen für die Feuerwehr. Bei Anleiterpunkten, die mehr als 8 m über dem Gelände liegen, kann ein zweiter Rettungsweg nicht mehr über eine Stellfläche für tragbare Leitern (3m x3 m) nachgewiesen werden, sondern über eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge (5m x 11m). In der aktuellen Variante können die Aufstellflächen
--	---	--

		für das Gebäude H1a von der Planstraße aus nachgewiesen werden, während für die Gebäude H1b und H2 aufgrund ihrer geringeren Traufhöhe von 8,00 m bzw. 7,30 m noch per Steckleiter erreicht werden können. Eine Erhöhung der Gebäude H1b und H2 um ein Vollgeschoss würde für beide Gebäude Stellflächen für Hubrettungsfahrzeuge und einen Zufahrtsweg notwendig machen. Die Stellflächen müssten entweder über den Gemeinschaftsparkplatz von Norden erschlossen werden, wodurch einige der geplanten Parkplätze dauerhaft von einer Stellfläche für die Feuerwehr beansprucht würden und nicht mehr für den Stellplatznachweis zur Verfügung ständen. Eine Erschließung mit Feuerwehrflächen von südlicher Seite würde eine Befahrbarkeit des Fußweges zwischen Quartiersplatz und Landgraben durch Hubrettungsfahrzeuge voraussetzen. Hierfür müsste von der Planstraße auf den Fußweg vor dem Gebäude H1a abgebogen werden. Nach der VwV Feuerwehrflächen beträgt der Außenradius einer Kurve in Zu- und Durchfahrten 10,5 bis 12 m und die Breite der Fahrspur mindestens 5 m. Zwischen der Außenkante des Baufensters von H1a und der öffentlichen Grünfläche am Quartiersplatz liegen nur ~7,00 m. Eine Zufahrt zu den Gebäuden H1b und H2 müsste (abhängig von der Zufahrtsrichtung) entweder über den nach Süden blickenden Vorgarten von H1a oder die öffentliche Grünfläche am Quartiersplatz geführt werden. Um das Gebäude H2 zu erreichen, müsste hierfür der Fußweg und die Vorgartenzone der Gebäude H1a, H1b und H2 auf einer Länge von min 50 m durch Hubrettungsfahrzeuge befahrbar werden. Womit für alle drei Gebäude die Nutzbarkeit der nach Süden ausgerichteten Vorgärten stark eingeschränkt würden. Eine Aufstockung der Gebäude H1b und H2 würde einen erheblichen Mehraufwand für die Sicherstellung der notwendigen Feuerwehrflächen bedeuten. Je nach Variante würde sich durch den Wegfall von Stellplätzen die Anzahl der realisierbaren Wohnungen reduzieren oder die Nutzbarkeit der Vorgärten von drei Mehrparteiengebäuden und der öffentlichen Grünanlage an einem für die Quartiersgestaltung sehr sensiblen Bereich (Quartiersplatz) stark eingeschränkt werden. In Anbetracht dessen, dass damit lediglich der Ab-
--	--	---

	B) Änderung des <u>Abstands</u> von den Grenzen der Flurstücke zu den geplanten Gebäuden 1) Möglichkeit, H 1a um ca. 12-13m nach hinten zurückzusetzen. (Ziel: Bündigkeit von H 1a mit H 1b und H 2) Folge: Die „grüne Insel“ müsste verlegt werden, z.B. in Richtung Westen. Der Fußweg würde zudem um einige Meter nach Süden (Richtung Talstraße) verschoben. Eigene Meinung: Da auch vom Wieslochfleck eine nicht vollkommen gerade Strecke zur Brücke (Landgraben) führt, dürfte hier ein „Umweg“ von einigen Metern zumutbar sein, zumal es sich hier um einen Fußweg handelt und nicht um eine dauerhafte Belastung der Sichtachse, wie bei allen betroffenen Flurstücken 194/1-3 + 193/4. 2) a) Möglichkeit H 1a um 90 Grad zu drehen. Damit wurde H 2 in Richtung Landgraben „geschoben“. Der Platz ist vermutlich nicht vorhanden. Das gilt es zu überprüfen . b) Eine weitere Alternative bei einer Drehung von H 1a um 90 Grad wäre, dass H 2 nun ebenfalls um 90 Grad gedreht werden müsste. Als Folge würde dieses Gebäude dann so stehen wie jetzt H 1a (-> Spiegelung). Als Folge würden somit die zusätzlichen Parkplätze statt vor 193/4 nun vor 194/1-3 platziert werden. Besser wäre es, den geplanten Abstand von H 2 zum Flurstück 193/4 zu belassen und hier das Gebäude H 2 nach Süden (Richtung Talstraße) zu schieben. C) Veränderung von <u>Höhe</u> und <u>Abstand</u> zugleich Zwei der drei Gebäude evtl. auch alle drei Gebäude werden von II+D auf III+D erhöht. Auf jeden Fall H 1a + H1 b, möglicherweise auch H 2.	stand zu einem Nachbargebäude erhöht, wird, obwohl die Mindestabstände bereits um ein Mehrfaches gesichert sind, kann der Änderung nicht zugestimmt werden. Zu B): Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: 1) Dem Verschieben des Gebäudes H1a in den Bereich des Quartiersplatzes kann nicht zugestimmt werden. Hiermit ginge die zentrale Grünfläche für die Ortsöffentlichkeit und der Ankerpunkt für das Quartier verloren, während die Blick- und Fußwegebeziehung zwischen dem Landgraben und dem Wiesfleckweg unterbrochen wird. Es würden zwei der zentralen Ziele des Städtebaulichen Entwurfs konterkariert. In Anbetracht dessen, dass damit lediglich der Abstand zu einem Nachbargebäude erhöht werden soll, obwohl die Mindestabstände bereits um ein Mehrfaches gesichert sind, kann der Änderung nicht zugestimmt werden. 2) Die L-förmige Anordnung der Gebäude H1a und H1b und der Bauliche Hochpunkt am Gebäude H1a dient dazu die Ecksituation am Quartiersplatz zu betonen und zwischen den Raumkanten/Straßenfluchten der Erschließungsstraße und der Ost-West Verbindung (Wiesfleckweg - Landgraben) zu vermitteln. Durch ein Drehen des Gebäudes H1a um 90 Grad ginge diese Qualität verloren. Für eine Drehung wie in 2a) vorgeschlagen fehlt zudem der Platz. In Anbetracht dessen, dass damit lediglich der Abstand zu einem Nachbargebäude erhöht wird, obwohl die Mindestabstände bereits um ein Mehrfaches gesichert sind, kann der Änderung nicht zugestimmt werden. Zu C): Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt: Um künftig Bau- und Planungskosten zu sparen, wurde durch die GWG ein Standardisiertes Konzept für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Raumprogramm für Pflegeangebote („Seniorenbaustein“) entwickelt.
--	---	--

	Das Gebäude H 1a wird in der Länge von 25m auf 12/13 Meter verkürzt und kann aber dann ohne Probleme um 90 Grad gedreht werden. Alle Gebäude stünden in einer Linie. Die Anzahl der angedachten Wohneinheiten (9) bliebe erhalten. Der Abstand von der Grenze der Flurstücke 194/1+2 zu den Gebäuden H 1b (jetziger Plan) bestünde nach den Veränderungen nun auch für 194/3 und 194/2 zum Gebäude H 1a. Wir möchten Sie bitten, die Besitzer des Flurstücks 194/3 (Person 1)) bei der Änderung des Bebauungsplans direkt mit einzubeziehen. Meine Frau und ich denken, dass die angedachten Veränderungen (vgl. III,C) für alle Flurstücke 194 (1-4) eine gerechte Belastung darstellen. Wir hoffen bisher sehr, ohne juristischen Beistand auskommen zu können und eine gütliche Einigung mit der Stadt Tübingen zu erreichen. Mit freundlichen Grüßen 1)	Dieser Baustein wurde zuerst im Baugebiet „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl errichtet. Für „Hinter den Gärten“ wurde als Zielsetzung formuliert einen städtebaulichen Entwurf zu entwickeln, in dem dieser Seniorenbaustein ohne grundlegende Änderungen realisierbar ist. Mit einer Verkürzung der Gebäude könnten die standardisierten Mehrfamilienhäuser nicht mehr wie geplant realisiert werden. In Anbetracht dessen, dass damit lediglich der Abstand zu einem Nachbargebäude erhöht wird, obwohl die Mindestabstände bereits um ein Mehrfaches gesichert sind, kann der Änderung nicht zugestimmt werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

Abbildung 1:
Darstellung
Schnitt Gebäude
H1a – Rötelnweg
4, auf Grundlage
 des
 Städtebaulichen
 Schnitt vom
 23.10.2024 zum
 städtebaulichen
 Entwurf
 „Weilheim –
 Hinter den
 Gärten“ (LEHEN
 drei)

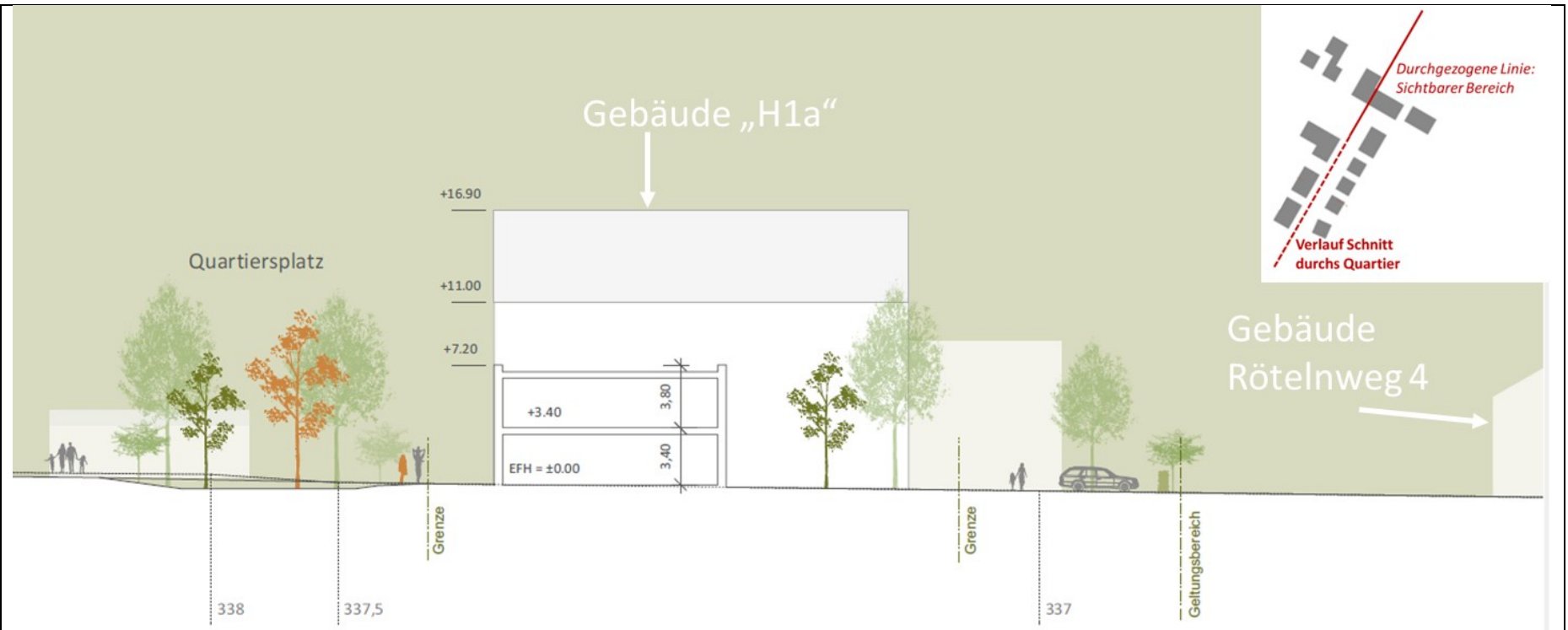


Abbildung 2:
Darstellung Ge-
bäude H1a und
Rötelnweg 4, auf
 Grundlage des
 Städtebaulichen
 Entwurfs vom
 23.10.2024 zum
 städtebaulichen
 Entwurf
 „Weilheim –
 Hinter den
 Gärten“ (LEHEN
 drei)

