**Bebauungsplanverfahren „Strütle/ Weiher“ mit örtlichen Bauvorschriften in Tübingen-Pfrondorf**

Auswertung Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| 1) Bundeswehr<br>vom 31. Oktober 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>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. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 2) Deutsche Telekom<br>vom 4. Dezember 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>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:<br>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.<br>Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.<br>Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden.<br><br>Bezüglich der Erschließung wurde bereits der Ausbau in FTTH kommuniziert und das Vorhaben befindet sich bereits bei unserer Planung. Bitte teilen Sie uns den Baubeginn unverzüglich mit, sobald Ihnen dieser vorliegt. Danke. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | Zur Versorgung des Neubaugebietes/Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.<br><br>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.<br><br>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.<br><br>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 Erschließungsmaßnahmen 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. | |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 3) Eisenbahn-Bundesamt vom 4. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt, insofern bestehen keine Bedenken. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 4) Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH<br>vom 4. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Wir teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 5) IHK<br>vom 5. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Aus unserer Sicht bestehen gegen die vorliegenden Planungsunterlagen keine Einwände. Wir begrüßen ausdrücklich die Zielsetzung, durch den Bebauungsplan auf den positiven Wanderungssaldo der Universitätsstadt Tübingen sowie auf die insgesamt positive Gewerbeentwicklung in der Region Neckar-Alb zu reagieren.<br>Besonders positiv hervorheben möchten wir, dass der Bebauungsplan sowohl dringend benötigten Wohnraum als auch Flächen für innovatives und kleinteiliges Gewerbe vorsieht. Von besonderer Bedeutung ist Ausweisung einer Gewerbefläche für die Betriebserweiterung der Firma Brennenstuhl, da diese Maßnahme der langfristigen Sicherung des wirtschaftlichen Standorts und der Arbeitsplätze dient.<br>Für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| 6) Katholische Gesamtkirchengemeinde Tübingen | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Keine. | |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>In der Planung soll darauf geachtet werden, dass ausreichend sozialer bzw. bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.<br>Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen für die Einwohnerschaft soll geplant werden.<br>Eine weitere Beteiligung im weiteren Verfahren ist erwünscht. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Im Zuge der Tübinger Baulandentwicklung soll auch im Plangebiet Strütle/ Weiher der Baulandbeschluss zum Programm Fairer Wohnen (siehe Vorlage 202/2018) umgesetzt werden. Dabei sollen ein Drittel der entstehenden Bruttogrundfläche des Wohnens für den geförderten Mietwohnungsbau oder für sonstigen mietgebundenen Wohnungsbau bzw. innovative Projekte für besondere Zielgruppen hergestellt werden.<br><br>Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden entsprechend Vorschläge für eine Nutzungsmischung des Wohnens herausgearbeitet (siehe Vorlage 228/2021). Der städtebauliche Entwurf liegt u.a. der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu Grunde. |
| 7) Landratsamt Tübingen vom 06.12.2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br><br>**Naturschutz**<br>Vorbemerkung<br>Im Baugebiet „Strütle/Weiher“ soll ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Unterlagen enthalten einen Umweltbericht inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (HPC, 23.07.24) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Menz Umweltplanung, 17.07.2024). | |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **1. Artenschutz**<br>Es wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und ein Ausgleichskonzept für Vögel und Fledermäuse entwickelt. Die Maßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.<br>In mehreren Bäumen wurden die besonders geschützten Käferarten Marmorierter Rosenkäfer (Protaetia lugubris) und Rosenkäfer (Cetonia aurata) nachgewiesen. Gemäß saP sind bei einer unvermeidbaren Fällung die Stammbereiche der Habitatbäume (inkl. Potenzialbäume, vgl. Abb. 7 saP) so zu lagern, dass die im Hohlraum vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Hierzu ist die Errichtung einer Totholzpyramide auf Flurstück 1209 Tü-Pfrondorf vorgesehen. Diese Maßnahme fehlt in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Eine entsprechende Ergänzung ist erforderlich. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Die Maßnahme „Totholzpyramide“ ist eine Vermeidungsmaßnahme nach der Eingriffsregelung und ist in der saP und im Umweltbericht im Text ausführlich beschrieben und anhand Karte verortet. Die Eingriffsregelung wird vollständig im Umweltbericht zum Bebauungsplan abgearbeitet. Aufgrund fehlenden Bodenbezugs können Artenschutzmaßnahmen nicht festgesetzt werden. Die Maßnahme wird im Textteil des Bebauungsplanes unter III. Hinweise im Kapitel Artenschutz ergänzt. |
| | **2. Schutz von Streuobstbeständen**<br>Im Plangebiet befindet sich ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Nach umfangreichen Abstimmungen mit der UNB wurde ein Ausnahmeantrag eingereicht, der sich derzeit in der finalen Prüfung befindet. Die Genehmigung zur Inanspruchnahme des Streuobstbestandes muss zum Satzungsbeschluss erteilt bzw. in Aussicht gestellt sein. Es ist zu beachten, dass es sich bei den erforderlichen Ersatzpflanzungen um CEF-Maßnahmen handelt, die vorgezogen umgesetzt werden müssen. Vorgaben zum dauerhaften Erhalt, Baumpflege etc. werden im Bescheid konkretisiert und als Nebenbestimmungen aufgenommen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Der Ausnahmeantrag nach §33a NatSchG wurde am 18.10.2024 eingereicht. Gemäß der E-Mail vom Landratsamt 25.02.2025 wird der Bescheid erstellt und somit die Genehmigung als bald in Aussicht gestellt. |
| | **3. Biotopschutz**<br>Im Plangebiet befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Magere Flachlandmähwiesen. Es gab bereits Abstimmun- | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Der Ausnahmeantrag für FFH-Mähwiesen wurde am 24.06.2024 eingereicht. Gemäß der E-Mail vom Landratsamt 25.02.2025 wird |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | gen mit der UNB zum erforderlichen Ausgleich. Nach Abstimmungen mit der UNB wurde ein Ausnahmeantrag eingereicht, der sich derzeit in der finalen Prüfung befindet. In diesem Zusammenhang bittet die UNB um einen Ortstermin mit der Stadt Tübingen, Planungsbüro und den Bewirtschaftern, um die erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen zu besprechen und eine zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten. Das ist vor allem deshalb wichtig, weil die Wiesenextensivierung und das Mahdregime teilweise Teil der CEF-Maßnahme für das Graue Langohr sind und vorgezogen umgesetzt werden müssen. Die Genehmigung muss zum Satzungsbeschluss erteilt bzw. in Aussicht gestellt sein. | der Bescheid erstellt und somit die Genehmigung als bald in Aussicht gestellt. |
| | **4. Anmerkungen und Hinweise**<br>Die meisten der Pflanzgebote sehen überwiegend gebietsfremde Arten vor. Aus Sicht der UNB sollten nach Möglichkeit nur einheimische, klimaresistenten Gehölze mit höherem ökologischem Wert vorgesehen werden, insbesondere dann, wenn die Pflanzungen wie im vorliegenden Fall in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingehen. Vor allem auf (potenziell) invasive Arten wie *Robinia pseudoacacia* und *Sophora japonica* ist zu verzichten.<br>*Platanus acerifolia* syn. *P. x hybrida* ist ein sehr groß wachsender Baum, der schnell im Siedlungsbereich ggf. zu viel Platz einnimmt. *Populus nigra* „Italica“ sind in der letzten Zeit an vielen Stellen wegen Bruchgefahr gefällt worden, sie bilden kein stabiles Holz. *Phellodendron amurense* ist an dem Standort vermutlich spätfrostgefährdet. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Aufgrund der immer größer werdenden Bedeutung von Klimawandelanpassungstrategien wurden die Pflanzempfehlungslisten um besonders geeignete Arten für den stark urban geprägten Raum ergänzt. Neben geeigneten heimischen Arten sind auch nicht heimische, aber für die besonderen Anforderungen besonders geeignete Arten enthalten. Dies ermöglicht eine vielfältige, klimaresiliente und somit zukunftsfähigere Pflanzung im innerstädtischen Bereich. Die Pflanzlisten in den Hinweisen zu den Pflanzgeboten haben einen allgemein empfehlenden Charakter und sind nicht verbindlich. |
| | Auf S. 51 des Umweltberichts bzw. unter Punkt 15 (4) der textlichen Festsetzungen wird die Ausgestaltung des öffentlichen Grünzugs ÖG 1 beschrieben: Auf mindestens 20 % der Fläche magere Wiesen und Säume, auf mindestens 75 % intensiv genutzte Wiesenfläche und auf mindestens 5 % Gebüsche. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Die Festsetzung wird im Textteil des Bebauungsplanes angepasst (redaktionelle Änderung). |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Addiert man diese Prozentwerte, so erhält man bereits einen Wert von 100 %, wodurch sich die Angabe „mindestens“ erübrigt. Es wird angeregt, die Beschreibung entsprechend anzupassen. | |
| | **Umwelt und Gewerbe**<br>**1. Gesetzliche Vorgaben**<br><u>Niederschlagswasserbeseitigung (§ 1 Abs. 1 Niederschlagswasser-VO):</u><br>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. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | **2. Bedenken und Anregungen**<br><br><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u><br>Unter der Ziffer 10.01 der Begründung wird die geplante Entwässerung des Plangebiets kurz erläutert. Es wird ausgeführt, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und von dort gedrosselt in drei geplante unterirdische Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser des RRB 3 soll an die Mischwasserkanalisation angeschlossen und das Niederschlagswasser der RRB 1 und 2 in den Tiefenbach eingeleitet werden.<br><br>Aufgrund dieser Ausführungen gehen wir davon aus, dass bereits ein konkretes Entwässerungskonzept existiert, welches jedoch im | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Für das Plangebiet wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Entwässerungskonzept (29.05.2024) durch das Ingenieurbüro Pirker und Pfeiffer, Münsingen, erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wurde dem zuständigen Amt im Landratsamt Tübingen nachgereicht.<br><br>Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 13 werden um die Regelung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen entsprechend der vorgebrachten Stellungnahme ergänzt. Die Ergänzung führt nicht offensichtlich zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Es wird damit klargestellt, dass das Niederschlagswasser von gewerblichen Flächen als nur unschädlich verunreinigt in die öffentliche Regen- |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Rahmen der Beteiligung nicht vorgelegt wurde. Für eine detaillier-tere Beurteilung bitten wir uns dieses Konzept nachzureichen.<br><br>Prinzipiell ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen gemäß § 2 Abs. 1 Niederschlagswas-ser-VO wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da vorliegend die de-zentrale Beseitigung auch für die gewerblich genutzten Flächen im Bebauungsplan vorgegeben wird, entfällt die wasserrechtliche Er-laubnispflicht. Es ist jedoch sicherzustellen, dass nur unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in das Gewässer eingeleitet wird. Es sollte daher eine Regelung aufgenommen werden, wo-nach das Niederschlagswasser gewerblich genutzter Flächen, bei denen der Anfall von schädlich verunreinigtem Niederschlagswas-ser nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. Umschlags-/Lagerflä-chen) nur nach entsprechender Vorbehandlung an die Regenwas-serkanalisation angeschlossen werden darf bzw. solche Flächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen sind. | wasserkanalisation eingeleitet werden darf (gemäß § 55 Wasser-haushaltsgesetz). Im Baugenehmigungsverfahren ist hierfür ein Nachweis zu erbringen. |
| | **Landwirtschaft**<br>**1. Gesetzliche Vorgaben**<br>Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flä-chen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.<br><br>**2. Bedenken und Anregungen**<br>Die Stadt Tübingen plant auf der Gemarkung Pfrondorf das Bauge-biet Strütle/Weiher.<br>Nach dem Bebauungsplan sollen zukünftig 13,9 ha überplant wer-den. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbar-schaftsverbands Reutlingen-Tübingen als Fläche für die Landwirt-schaft ausgewiesen. Der Regionalplan weist das Plangebiet als | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>In der Universitätsstadt Tübingen besteht ein großer Bedarf an Wohnraum, welcher nicht mehr nur über den bestehenden Woh-nungsmarkt und die Entwicklung innerstädtischer Flächen ge-deckt werden kann. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat be-schlossen, in den Teilorten Flächen für den dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln. |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Vorbehaltsgebiet für die Bodenerhaltung aus. Die Böden im Plangebiet haben aufgrund ihrer hohen Filter und Pufferkapazität ein hohes Ertragspotenzial.<br><br>Die landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung Pfrondorf gehören zur Wertstufe der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I.<br><br>Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.<br>Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.<br>Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.<br><br>Gemäß des § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Umweltberichtes vorgelegt. Grundsätzlich wird aus agrarstruktureller Sicht darum gebeten, gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und insbesondere besonders geeignete Böden für die landwirtschaftliche Nutzung nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.<br><br>Nach dem vorgelegten Entwurf des Umweltberichtes soll auf der Gemarkung Pfrondorf auf den Flurstücken 1206, 1208 und 1209 eine 15 m breite Schwarzbrache (A3) als Nahrungsrevier für den Turmfalken angelegt werden. Des Weiteren soll zum Schutz für die | In Abwägung des überwiegend öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum, werden landwirtschaftliche Flächen für die Bebauung als auch für zwingend notwendige Ausgleichsmaßnahmen (auf Grundlage gesetzlicher Vorgaben) herangezogen. Der Landwirtschaft werden mit diesem Vorhaben dadurch wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberwindbarer Zielkonflikt. Zudem wird in geschützte Landschaftsbestandteile mit ihren ökologischen Funktionen erheblich eingegriffen, für die nur unter beträchtlichem Aufwand und Mitteleinsatz ein Ausgleich geschaffen werden kann. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Auf dieser fachlichen Grundlage wurde u.a. der Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen bewertet.<br>Bei den aufgeführten Maßnahmen handelt es sich nicht (nur) um reine Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung, sondern um CEF-Maßnahmen, die die Verbotstatbestände aus dem europäischen Artenschutzrecht vermeiden. Der Suchraum für die CEF-Maßnahmen ist sehr beschränkt, da zwingend an die Erfordernisse der beeinträchtigten Population vor Ort anzupassen ist (Ersatz Jagd-/Nahrungshabitat für Fledermaus „Graues Langohr“ auf geeigneten Flächen im Radius 1 km um aktuelles Jagdgebiet herzustellen).<br><br>Die Fläche ist jedoch eine der wenigen verfügbaren Entwicklungsflächen der Universitätsstadt Tübingen, welche notwendig ist, um die Wohnraumbedarfe zu decken.<br><br>Im März 2017 wurde vom Tübinger Gemeinderat der Grundsatzbeschluss für die in der FNP-Neuaufstellung dargestellten Außenentwicklungsgebiete gefasst. Der Bedarf an Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen wurde durch die Plausibilitätsprüfung und das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Vorlagen |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Klappergrasmücke auf den Flurstücken 1206, 1208 und 1209 ein mehrreihiges Schlehen-Liguster-Gebüsch mit vorgelagerter Krautsaumstruktur entwickelt werden.<br>Bei den Flurstücken 1206, 1208 und 1209 handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die der Wertstufe Vorrangflur zu geordnet werden. Durch die Maßnahmen werden landwirtschaftliche Belange deutlich benachteiligt.<br><br>Neben der Schwarzbrache soll auf den Flurstücken 2764, 2769, 2774 und 2775, Gemarkung Pfrondorf auf Wirtschaftsgrünland ein Streuobstbestand neu angelegt werden. Der Unterwuchs soll laut Planung als magere Flachlandmähwiese entwickelt werden.<br>Die Flurstücke 2764, 2769, 2774 und 2775 gehören der Wertstufe der Vorrangflur an. Sie besitzen Grünlandzahlen über 60 Bodenpunkte und weisen eine hohe Ertragsfähigkeit und Bodengüte auf. Aufgrund der hohen Wertstufe der Böden kann die Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes nicht als gleichwertig mit der Ertragsfähigkeit eines Wirtschaftsgrünland angesehen werden. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und damit der regionale Futterbau wird durch die Neuanlage eines Streuobstbestandes deutlich beeinträchtigt und benachteiligt.<br><br>Die Landwirtschaft in Pfrondorf wird bei Ausweisung des geplanten Bebauungsplanes zweifach beeinträchtigt und belastet, einmal durch die hohe Flächeninanspruchnahme wertvoller landwirtschaftliche Böden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und zweitens durch die Inanspruchnahme von Flächen für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Beides führt zum unumkehrbaren dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen zur Erzeugung von Nahrungsmitteln. | 127/2014, 15/2016, 329/2017) für ganz Tübingen nachgewiesen. Für Tübingen konnte hierbei ein Bedarf an Wohnbauflächen von 62 ha ermittelt werden, dieser wurde vom Regierungspräsidium im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans anerkannt. Das Potential der Innenentwicklung umfasst ca. 10 ha. Der verbleibende Bedarf wird durch die geplanten Darstellungen (darunter auch Baulandentwicklungen in den Teilorten) nicht erfüllt werden. Zum anerkannten Bedarf fehlen immer noch 16,8 ha an Wohnbauflächen. Damit ist nachvollziehbar erkennbar, dass sämtliche im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) dargestellten Wohnbauflächen zwingend für die Schaffung von Wohnraum entwickelt werden müssen.<br><br>Mit der Baulandentwicklung Strütle/ Weiher in Pfrondorf ist davon auszugehen, dass Wohnraum für mindestens 120 Einwohner pro Hektar geschaffen werden. Diese geplante Entwicklung liegt deutlich über dem Zielwert des Regionalplans (100 EW/ha), wodurch die äußerst flächenschonende Entwicklung hervorgehoben wird.<br><br>Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung an (Flächenarrondierung): Durch die im Norden, Osten und Süden bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude als auch Straßen sind Anschlussbereiche vorgegeben. Dadurch fügt sich die Baulandentwicklung in das Siedlungsgefüge ein. |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | Diese für die Gemarkung und die diese bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe sehr hohe Beeinträchtigung muss im Abwägungsprozess ausreichend Beachtung finden. | |
| | Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit wie im vorliegenden Fall sehr guten Bonitäten sind auch im Interesse der Allgemeinheit zur Sicherung einer ökonomisch tragfähigen und regionalen Erzeugung von Lebensmitteln zu schützen. Dem Gebot des sparsamen Landverbrauchs nach § 1a BauGB sollte insbesondere im Hinblick auf die Bodengüte der überplanten Flächen Rechnung getragen werden. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die dem Gebot des sparsamen Landverbrauchs nach § 1a BauGB entsprechen:<br>- Verdichtete Bauweise<br>- Die Querschnitte für die Planstraßen und die Wohnwege werden mit der Mindestgröße der verkehrlichen Anforderungen hergestellt.<br>Die Versiegelungsrate im Plangebiet wurde so weit wie möglich begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird durch Baugrenzen/ Baulinien klar begrenzt und stellt einen Kompromiss aus flächensparendem Bauen und Freihalten unbebauter Flächen dar. |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hat sich mit der Stellungnahme aus der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB überholt. Alle abwägungsrelevanten Belange sind in der Stellungnahme aus der formellen Beteiligung beinhaltet. Daher wird auf das Abdrucken der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verzichtet. | |
| 8) Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen<br>vom | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen hat am 30.04.2024 den Beschluss zur erneuten Auslegung des Entwurfs der 144. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 27.05.2024 bis zum 12.07.2024 statt. Grund hierfür war, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden um ein dörfliches | **Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Das Verfahren zur 144. Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem abschließenden Planbeschluss im April 2025 beendet. Die 144. Flächennutzungsplanänderung liegt dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums entwickelt sich der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan. |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | Wohngebiet erweitert werden soll. In diesem Bereich war der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Entwurf stellt an dieser Stelle nun eine gemischte Baufläche dar. In das laufende Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans ist die aktuelle Planung bereits aufgenommen. | |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 9) Netze BW GmbH<br>vom 8. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>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. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 10) PLEdoc GmbH<br>vom 7. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:<br>- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen<br>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen<br>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg<br>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen<br>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen<br>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen<br><br>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung. | |
| | *<u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u>*<br>PLEdoc GmbH teilt mit, dass die von ihnen verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer nicht betroffen sind:<br>- Open Grid Europe GmbH, Essen<br>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen<br>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg<br>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen<br>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen<br>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund<br>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen<br>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen<br>- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt<br><br>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnimmt PLEdoc den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. PLEdoc weist darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | nicht auszuschließen ist. PLEdoc bittet um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH. | |
| 11) Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB)<br>vom | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>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 Geologie**<br>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.<br>Geochemie<br>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.<br><br>Bodenkunde<br>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Ein Bodenschutzkonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstellt.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan der Erdmassenausgleich nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG umfassend behandelt wird. |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.<br>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Boden-schutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.<br>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur 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.<br>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.<br>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind. | |
| | **2. Angewandte Geologie**<br>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. geo-tech- | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | nisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. | |
| | 2.1 Ingenieurgeologie<br>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:<br>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo-daten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Obtususton-Formation und der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Die geotechnischen Hinweise werden in Bebauungsplan unter III. Hinweise aufgenommen. |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | 2.2 Hydrogeologie<br>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.<br><br>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden.<br>Die oberflächennahen geothermischen Verhältnisse können dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) entnommen werden.<br>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | 2.3 Geothermie<br>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärme-sonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)<br>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | **3. Landesbergdirektion**<br>3.1 Bergbau<br>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.<br>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. | |
| | **Allgemeine Hinweise**<br><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u><br>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.<br><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u><br>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 LGRB-wissen.<br>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.<br>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger. | |
| | <u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u><br>Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hat sich mit der Stellungnahme aus der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB überholt. Alle abwägungsrelevanten Belange sind in der Stellungnahme aus der formellen Beteiligung beinhaltet. Daher wird auf das Abdrucken der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verzichtet. | |
| 12) Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalpflege<br>Vom 14. November 2024 | *<u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u>*<br>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 | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Die vorgebrachte Anregung wird im Textteil des Bebauungsplanes unter III. Hinweise ergänzt. |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | 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 archäologischer 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. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. | |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 13) Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigung Vom 6. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichem Bau (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.<br>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Für den räumlichen Bereich gemäß dem Aufstellungsbeschluss (93/2019) wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt (24.09.2019). Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.<br>Im Verlauf des Planungsprozesses wurde der räumliche Geltungsbereich erweitert (siehe Vorlage 2/2024). Die Vergrößerung des Plangebiets umfasst bereits überplante bzw. überbaute Flächen, |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | | für die schon Planungsrecht besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß dem räumlichen Geltungsbereich werden für die bereits überbauten Bereiche neue Planungsziele definiert und dementsprechend soll neues Planungsrecht geschaffen werden. Für den geänderten räumlichen Bereich wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt (03.07.2024). Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Stellungnahme mit gleichem Inhalt | |
| 14) Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr<br>vom 20. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Wir erheben keine Bedenken gegen die geplanten Planungen.<br>Für die Planung von Baulichkeiten ist es hilfreich, wenn sich die mögliche Bebauungshöhe 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.<br><br>*Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Die zuständige Luftfahrtbehörde teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine luftrechtlichen Bedenken stehen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| 15) Regierungspräsidium Tübingen, Baurecht<br>vom 5. Dezember 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>**1. Belange der Raumordnung - Einzelhandel**<br>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Strütle/Weiher“. Als Art der Nutzung werden Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete, ein dörfliches Wohngebiet und ein Sondergebiet festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE und GEe1 sind gemäß den textlichen Festsetzungen selbstständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | In den GEe2 sowie den Mischgebieten und dem Sondergebiet sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Einschränkungen zulässig. Mit diesen differenzierten Festsetzungen ist aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde keine Entstehung einer Agglomeration mit negativen raumordnerischen Auswirkungen i.S.d. Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb zu erwarten.<br>Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. | |
| | **2. Belange der Landwirtschaft**<br>Keine weiteren Anregungen. | |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:* | |
| | Raumordnung - Einzelhandel<br>Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Tübingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Strütle/Weiher“.<br><br>Neben der Betriebserweiterung für die ortsansässige Firma Brennenstuhl und sowie Gewerbeflächen für kleinflächiges Gewerbe soll die Planung auch der Schaffung von Wohnraum für 500-600 Personen dienen. Geplant ist die Festsetzung der Nutzungen Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet (ggf. Teilfläche Mischgebiet) und allgemeines Wohngebiet.<br><br>Da der Bebauungsplan insbesondere auch der Schaffung von Wohnraum in relevantem Umfang dient und in den geplanten Gebietstypen kein großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, bestehen gegen die Planung aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | <u>Raumordnung - Freiraumschutz</u><br>Es sind zwei Vorbehaltsgebiete der Region Neckar-Alb betroffen, ein Regionaler Grünzug sowie ein Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung.<br>Beide sind in sorgfältiger Abwägung abzuarbeiten. Der Freiraumschutz sowie der Schutz der Böden hat bei der Abwägung ein besonderes Gewicht. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Im Rahmenplan Pfrondorf von 2004 wurden verschiedene Gebiete hinsichtlich ihrer Nutzungsverträglichkeit untersucht. Das Plangebiet Strütle/ Weiher ist dabei als einziges empfohlen worden, da die Siedlungserweiterung - aufgrund der bereits schon bestehenden Bebauung an drei Seiten - als vertretbar und konform mit der Landschaftsplanung angesehen wurde. Nach wie vor besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen in Tübingen, der auch durch die Innenentwicklung nicht gestillt werden kann. Eingriffe in den Außenbereich werden somit unvermeidlich. Durch eine hohe Nutzungsdichte wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Baulandentwicklung wird der Regionale Grünzug jedoch an dieser Stelle aufgelöst.<br>Als Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktionen sollen großzügige Grünflächen ausgewiesen werden. Offene, nicht überdachte Parkierungsflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.<br><br>Ein Bodenschutzkonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstellt.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan der Erdmassenausgleich nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG umfassend behandelt wird.<br><br>Zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen sollen bei Bodenarbeiten die gültigen DIN Vorschriften und die einschlägigen Hinweise zum Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden. |

| Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Bauleitplanung<br>Die Fläche ist im Flächennutzungsplanvorentwurf enthalten. Abhängig vom FNP-Verfahren (Neuaufstellung) muss absehbar sein, dass der Bebauungsplan entwickelt sein wird (vollzogene Abwägung). | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und allgemeine Grünfläche dargestellt. Für die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Planungserfordernis ist daher gegeben.<br>Im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung (144. Änderung) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen wurden Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche, dargestellt. Die beabsichtigte Wohnnutzung im Plangebiet dient so zur Deckung des im Neuaufstellungsverfahren anerkannten Bedarfs an Wohnbauflächen in Tübingen. Das Verfahren zur 144. Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem abschließenden Planbeschluss im April 2025 beendet. Die 144. Flächennutzungsplanänderung liegt dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums entwickelt sich der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan. |
| | Belange der Landwirtschaft<br>Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung fast 10 ha landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Bei dem Standort handelt es sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe II, welche hier überwiegend als Ackerland genutzt wird. Flächen der Vorrangflur Stufe II sind für den ökonomischen Landbau von allgemeiner Bedeutung, so dass deren Umwidmung grundsätzlich vermieden, und nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen sollte, somit bestehen grundsätzliche Bedenken. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht sollte zunächst geprüft werden, ob weniger landbauwürdige Flächen (Flächen der Grenzflur, östlich des Ortsteils) in die Planung einbezogen werden können. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Im Rahmenplan Pfrondorf von 2004 wurden verschiedene Gebiete hinsichtlich ihrer Nutzungsverträglichkeit untersucht. Das Plangebiet Strütle/ Weiher ist dabei als einziges empfohlen worden, da die Siedlungserweiterung - aufgrund der bereits schon bestehenden Bebauung an drei Seiten - als vertretbar und konform mit der Landschaftsplanung angesehen wurde. Nach wie vor besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen in Tübingen, der auch durch die Innenentwicklung nicht gestillt werden kann. Eingriffe in den Außenbereich werden somit unvermeidlich. Durch eine hohe Nutzungsdichte wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Mit dem Vorhaben werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Er- |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | Sollten eine Realisierung auf Flächen der Grenzflur nicht möglich sein, können aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken hier aufgrund der im Verhältnis überregional geringeren agrarstrukturellen Bedeutung hier zurückgestellt werden. | satz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf soll möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfüllt werden. Der zu erwartende Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen des bauleitplanerischen Ökokontos der Universitätsstadt Tübingen zugewiesen. |
| | <u>Belange des Naturschutzes</u><br>Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.<br>Es wird auf die untere Naturschutzbehörde verwiesen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| 16) Regionalverband Neckar-Alb vom 3. Dezember 2024 | *<u>Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:</u>*<br>Mit dem Bebauungsplan werden Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete, ein dörfliches Wohngebiet und ein Sondergebiet „Infrastruktur, Mobilität und Energie“ mit zusammen ca. 14 ha ausgewiesen.<br><br>Die regionalplanerischen Belange zu den betroffenen Vorbehaltsgebieten und der im Oberzentrum erforderlichen Bruttowohndichte sind in der Begründung berücksichtigt worden.<br><br>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.<br><br>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *<u>Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:</u>*<br>Im Regionalplan ist der Bereich als Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Es wird von ca. 360 Wohneinheiten ausgegangen. Bei einem Multiplikator für die Universitätsstadt Tübingen von 2,1 ergeben sich ca. 756 Einwohner. Die Bruttobaudichte beträgt ca. 7 ha, womit sich eine Einwohnerdichte von ca. 108 EW/ha ergibt. Dadurch |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| | Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden (Plansatz 3.1.1 G (8)).<br>In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (Plansatz 3.2.2 G (2)).<br>Bei 500 Personen auf 6,2 ha Wohn- und Mischgebietsanteil und einer Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern/Wohneinheit kann eine Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohnern/ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Tübingen 100 Einwohner/ha vor. Das Konzept für ein gemischt genutztes Quartier, verschiedene Wohnformen mit einem Anteil für preisgünstigen Wohnungsbau wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. In der Summe über die sonstige bauliche Entwicklung der Stadt Tübingen wird der Wert jedoch deutlich erreicht.<br>Der Regionalverband bittet um weitere Beteiligung am Verfahren und Benachrichtigung am Ergebnis. | werden die regionalplanerischen Vorgaben für Tübingen überschritten.<br>Im Rahmenplan Pfrondorf von 2004 wurden verschiedene Gebiete hinsichtlich ihrer Nutzungsverträglichkeit untersucht. Das Plangebiet Strütle/ Weiher ist dabei als einziges empfohlen worden, da die Siedlungserweiterung - aufgrund der bereits schon bestehenden Bebauung an drei Seiten - als vertretbar und konform mit der Landschaftsplanung angesehen wurde. Nach wie vor besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen in Tübingen, der auch durch die Innenentwicklung nicht gestillt werden kann. Eingriffe in den Außenbereich werden somit unvermeidlich. Durch eine hohe Nutzungsdichte wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Dabei wird flächensparend Wohnraum geschaffen. Diese Planung steht gegen den Trend der Zersiedelung und Ausweisung von kleinteiligen Wohnflächen für Einzelhäuser.<br>Durch die Baulandentwicklung wird der Regionale Grünzug jedoch an dieser Stelle aufgelöst. |
| 17) Terranets BW<br>vom 4. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der BIL-Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden ist eine erneute Anfrage erforderlich. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Stellungnahme mit gleichem Inhalt. | |

| **Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange** | **Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange** | **Abwägungsvorschlag der Verwaltung** |
|---|---|---|
| 18) Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Tübingen vom 8. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strütle/ Weiher“ in Tübingen-Pfrondorf liegen keine Grundstücke, die im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) stehen. Bedenken und Anregungen werden daher nicht vorgebracht. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Stellungnahme mit gleichem Inhalt. | |
| 19) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (BWV) vom 5. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:*<br>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:*<br>Stellungnahme mit gleichem Inhalt. | |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| 1)<br>vom 8. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br>Es wird nachgefragt, warum im Bebauungsplan das Gebäude in der Sichtachse des Gebäudes Lindenstraße 23 nach Westen 13 m hoch sein soll. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Die städtebauliche Setzung des Baukörpers ergibt sich aus dem vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossenen städtebaulichen Entwurf (siehe Vorlage 228/2021). Der Entwicklungsbereich nördlich des öffentlichen Grünzugs (ÖG 1) weist eine entsprechende bauliche Dichte mit Nutzungsmischung aus. Die Schaffung von verdichteten Wohnraumtypologien ist dabei besonders relevant.<br>Im betreffenden Baufenster wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,25 m festgesetzt, die sich nach Osten auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m reduziert. Damit staffelt sich der Baukörper zur bestehenden Bebauung hin ab und fügt sich in die Umgebungshöhen ein.<br><br>Zwischen der östlichen Kante des Baufensters und dem Wohnhaus Lindenstraße 23, liegt ein Abstand von ca. 31 m, in dem der gemeinschaftliche „Quartiershof C“ angeordnet ist. Dieser dient damit auch als Abstandshalter zur Bestandsbebauung. Die Anforderungen zu den Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg werden eingehalten.<br><br>Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, wie beschrieben, berücksichtigt. |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| 2)<br>vom 7. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br>Einen Großteil unserer Stellungnahme widmeten wir, […] , dem Thema Verkehrsentwicklung durch die Schaffung des neuen Quartiers. Alle Anliegen wurden zwar zur Kenntnis genommen, jedoch wurde in jedem angesprochenen Punkt darauf verwiesen, dass die Verkehrsplanung, die Straßengestaltung, Sperrungen für Schwerlastverkehr, Mobilitätskonzepte für den angrenzenden Siedlungsbestand nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgegriffen und geregelt werden können.<br><br>Zitate aus der Stellungnahme der Stadtplaner*innen:<br><br>„Die Verkehrsplanung in den angrenzenden Wohngebieten liegt jedoch außerhalb der Zuständigkeit des Bebauungsplanes."<br><br>„Die Straßengestaltung der umliegenden Bereiche kann nicht über diesen Bebauungsplan erreicht werden."<br><br>„Die verbindliche Gestaltung sowie etwaige Straßensperrungen für Schwerlastverkehr im Rahmen der Bautätigkeit können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden."<br><br>„Verbindliche Mobilitätskonzepte sind nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes (z.B. durch Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel, Parkierungsanlagen, Verkehrsflächen) können aber die Voraussetzungen für Veränderungen im Mobilitätsverhalten schaffen."<br><br>Für die Bewohner*innen der angrenzenden Siedlungsgebiete ist nach diesem Befund die Frage, wie die dargestellten, durch das neue Bebauung aufkommenden Probleme für den Siedlungsbestand anderweitig angegangen werden können. Wir bitten deshalb freundlich darum, uns mitzuteilen, welche Möglichkeiten | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird verwiesen auf die Abwägung gemäß Vorlage 02/2024.**<br>Das Plangebiet wird an die bestehenden Straßen angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung im Süden erfolgt über die Weiherstraße und im Osten über die Lindenstraße.<br>Das Gelände der Firma Brennenstuhl wird wie bisher von Norden über die Blaihofstraße und die Straße Im Hofstrütle erschlossen.<br><br>Der heutige landwirtschaftliche Weg im Westen des Plangebiets (Flst. Nr. 7074) soll zur Straße ausgebaut werden. Der nördliche Abschnitt (Planstraße D - Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h) wird bis zur Einmündung der Planstraße A für Gewerbeverkehre dimensioniert, um die Anlieferung des eingeschränkten Gewerbegebiets über die Lindenstraße und Weiherstraße zu vermeiden. Der südliche Abschnitt (Planstraße C) bis zur Einmündung Weiherstraße wird als Erschließungsstraße (Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h) umgebaut.<br><br>Die Haupterschließung für den Kfz-Verkehr des Neubaugebietes erfolgt über die Planstraße D (und die Blaihofstraße) und stellt einen Anschluss an die L 6912 dar. Durch die wenigen Knotenpunkte und die höheren erlaubten Geschwindigkeiten (50 km/h) soll so die Routenwahl über die Planstraße D gelenkt werden. Die Route durch das angrenzende südliche Wohngebiet bleibt bestehen, wird aber mit Erhalt der Rechts-vor-Links-Regelung bzw. mit der Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs bewusst unattraktiv gestaltet. Innerhalb des Neubaugebiets sind die Straßenquerschnitte so entworfen worden, dass eine klare Straßenhierarchie intuitiv erkennbar ist.<br><br>Im Rahmen der Baulandentwicklung Strütle/ Weiher sollen sich die geplanten verkehrlichen Maßnahmen positiv und umweltfreundlich auf das Mobilitätsverhalten auswirken. Diese Maßnahmen sind u.a.: |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | und Wege uns Bürger*innen gegeben sind, eine Neufassung des Verkehrs- und Mobilitätskonzepts für die angrenzenden Wohngebiete anzustoßen. Denn, und hier zitiere ich aus unserer Ihnen vorliegenden Stellungnahme: „Oberstes Ziel für die Anwohner*innen ist und bleibt, dass das neue Quartier keine Insel bleibt, was das zukunftsträchtige Verkehrs- und Mobilitätskonzept betrifft, sondern dass dieses in die bestehende Besiedlung hinein weiterentwickelt wird durch Verkehrslenkung und -beruhigung bzw. -entschleunigung und attraktive alternative Angebote zum Privat-PKW zur Reduzierung des Verkehrs (s. auch die Vorschläge o.). … Nur so kann gewährleistet werden, dass die Wohn- und Lebensqualität durch Verkehrsberuhigung gleichberechtigt für das neue Wohngebiet und die bestehenden angrenzenden Wohngebiete erzielt wird.“<br><br>Wir erwarten gespannt Ihre Antwort und bedanken uns schon heute dafür. | - Carsharing- Angebote in der Quartiersgarage und auf dem kleinen Platz an der Weiherstraße<br>- eine zentrale Bushaltestelle am Quartiersplatz, so dass das neue Gebiet innerhalb von rund 200 m von der nächsten Bushaltestelle erreichbar ist<br>- ÖPNV-Anbindung mit der Linie 827 (Tübingen-Pfrondorf-Dettenhausen-Waldorfhäslach) und Umstiegsmöglichkeiten<br>  o am Hauptbahnhof an den Stadt- und Regionalverkehr sowie<br>  o in Dettenhausen an die Schönbuchbahn und die Regionalbuslinien an den Flughafen/Echterdingen und Leinfelden<br>- Fahrradabstellanlagen für die Gewerbetreibenden im Norden sowie für die Besucher des Pflegeheims und der Anwohner<br>- ein ergänzendes Fuß- und Radnetz im und um den Grünzug<br>- zentrale Fuß- und Radachsen<br>  o nach Norden in den Schönbuch und an die Kirnbachschule<br>  o nach Osten in den Ortskern von Pfrondorf<br>  o nach Süden mit Anschluss an die geplante Radvorrangroute nach Tübingen (s. Radverkehrskonzept 2030)<br>- Insbesondere für den Fußverkehr wurden die Straßenquerschnitte attraktiv gestaltet, so dass beispielsweise Fußgänger mit einer Baumreihe in den Planstraße A und B von der Fahrbahn geschützt geführt werden.<br>- E-Ladesäule auf den öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Planstraße A<br><br>Durch die verkehrlichen Änderungen werden keine unzumutbaren Probleme erwartet. Um eine Überarbeitung des Verkehrskonzeptes der bestehenden Wohngebiete anzustoßen, besteht die Möglichkeit der Kontaktaufnahme mit dem Ortschaftsrat Pfrondorf. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | Durch die geplante Erschließung des Gebiets und die Mobilitätsmaßnahmen wird es Synergien für die umliegenden Wohngebiete geben. Die vorgebrachten Fragestellungen zur „Verkehrsplanung, die Straßengestaltung, Sperrungen für Schwerlastverkehr, Mobilitätskonzepte für den angrenzenden Siedlungsbestand“ sind nicht Inhalt des Plangebiets und können daher nicht Bestandteil des Verfahrens zum Bebauungsplan „Strütle/ Weiher“ sein. Im Rahmen eines Bebauungsplanes wird eine Planung für eine Gebietsentwicklung erarbeitet und deren Auswirkungen auf das Gebiet selbst und dessen Umgebung ermittelt sowie Maßnahmen für eine verträgliche Gebietsentwicklung erstellt.<br><br>Mit den vorliegenden fachlichen Planungen und Gutachten gemäß der Vorlage 2/2025 wurde dem Rechnung getragen. Es sind keine Konflikte erkennbar, die im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen wären. |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Verkehr**:**<br>Während der letzten zehn Jahre erlebte 1 eine Wohnverdichtung mit der Begleiterscheinung zunehmenden Verkehrs nicht nur durch PKWs, deren Fahrer*innen mehrheitlich keine Hemmungen haben, Tempo 30 in Wohnstraßen großzügig zu überschreiten. Dazugekommen ist auch vermehrter LKW- Verkehr vor allem zur expandierten und weiter expandierenden Firma Brennenstuhl, der trotz ausgeschilderter Umgehung sich immer wieder ins Wohngebiet „verirrt". Im Fall der Weiherstraße führt das wegen ihrer Verengung nach Westen hin zu einigem Rangieraufwand bei der Umkehr mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen.<br><br>Die Vorstellung, das neue Quartier könnte dieser Entwicklung weiteren Vorschub leisten, hat dazu geführt, dass wir uns - dankenswerter Weise mit Erfolg auch durch die Bemühungen des | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Das angedachte Mobilitätskonzept erprobt und unterstützt die Mobilität, ohne dem privaten Pkw zu sehr Vorrang zu gewähren. $CO_2$-arme und ressourcenschonende Mobilität soll Tübingen der angestrebten Klimaneutralität bis 2030 näherbringen.<br><br>Für Mehrfamilienhäuser wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,9 angewandt. Die Stellplätze von den Mehrfamilienhäusern nördlich des öffentlichen Grünzuges werden in der Quartiersgarage untergebracht. Somit kann in diesem Bereich auf den Bau von kostenintensiven Tiefgaragen verzichtet werden. Südlich des Grünzuges gibt es drei Tiefgaragen und wohnortnahes oberirdisches Parken. Auf dem Quartiersplatz wird eine Bushaltestelle hergestellt und mit der Linie 827 wird das Gebiet an den ÖPNV angebunden.<br><br>Der heutige westliche landwirtschaftliche Weg (Flst. Nr. 7074) wird zur Straße ausgebaut (Planstraße C und D). Die Planstraße C (der |

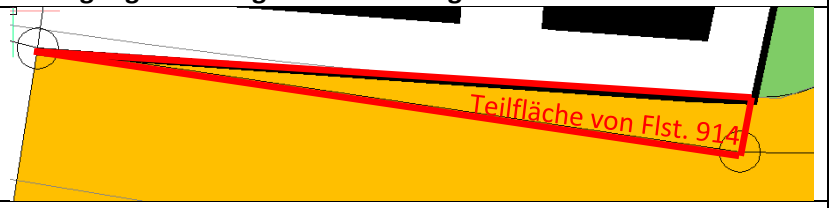
| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Ortschaftsrats Pfrondorf- dafür eingesetzt haben, die Lasten der verkehrlichen Erschließung nicht nur den Bewohner*innen der Linden- und Weiherstraße aufzubürden, sondern zu verteilen auf eine Zufahrt aus Richtung Norden vom Gewerbegebiet her und eine aus Richtung Süden über den Seedamm. Auch, dass der Bau- und Gewerbeverkehr ausschließlich über die Zufahrt von Norden her über die Blaihofstraße geführt werden wird, ist sehr wichtig. 1 erwartet, nachdem diesen Wünschen entsprochen wurde, eine gerechtere Verteilung des Verkehrs, wenngleich sich zeigen muss, ob diese tatsächlich eintritt. Viel wird davon abhängen, von und in welche Richtungen die Anlieger*innen des neuen Quartiers mehrheitlich an- und abfahren werden.<br>1 hält es ohnehin spätestens jetzt, wo Pfrondorf im Westen um knapp 700 Menschen mit entsprechender Infrastruktur wächst, für geboten, zur Verbesserung der Wohnqualität im Siedlungsbestand den Verkehr zu lenken -z. B. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, Parkverbote, Geschwindigkeitskontrollen und /oder die Einrichtung von Einbahnstraßen, was sich für die Weiherstraße anbieten könnte, wenn die Buslinie 7, wie gewünscht, diese Route nimmt, um das Neubaugebiet aus der Stadt kommend anzubinden. | südliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 30) mit Gehweg vorgesehen. Die Planstraße D (der nördliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 50, Pkw, Gewerbe-, Bus- und Radverkehr) mit Fußweg vorgesehen. Da die Erschließung der Firma Brennenstuhl weiterhin über die Blaihofstraße erfolgt, führen keine gewerblichen Verkehrswege direkt über die Lindenstraße.<br>Das Neubaugebiet Strütle/ Weiher wird durch die Weiterführung der Süßerstraße und des Herwigwegs auch fußläufig an den Bestand angebunden. Die Verkehrsplanung in den angrenzenden Wohngebieten liegt jedoch außerhalb der Zuständigkeit des Bebauungsplanes. |
| | Nachdem also einiges an Sorgen durch das Aufgreifen der wichtigsten Anliegen zerstreut werden konnte, wird der Blick frei für den Reiz dieses neu entstehenden Quartiers im Westen von Pfrondorf. Das Konzept weist in Punkto Mobilität, Energieversorgung, Wohnqualität und sozialer Durchmischung dringend nötige zukunftsfähige Lösungen auf, so dass 1 dies gern mitträgt.<br>Oberstes Ziel für die Anwohner*innen ist und bleibt, dass das neue Quartier keine Insel bleibt, was das zukunftsträchtige Verkehrs- und Mobilitätskonzept betrifft, sondern dass dieses in die bestehende Besiedlung hinein weiterentwickelt wird durch | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Durch die Nähe zum Plangebiet können Anwohner auf die entstehenden Mobilitätsangebote (z.B. Teilauto, Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV mit der Buslinie 827 „Tübingen-Pfrondorf-Dettenhausen“) zugreifen. Die Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten wird durch die Fortführung und Verknüpfung von Fuß- und Radwegen gefördert. Die Straßengestaltung der umliegenden Bereiche kann nicht über diesen Bebauungsplan erreicht werden. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Verkehrslenkung und -beruhigung bzw. -entschleunigung und attraktive alternative Angebote zum Privat-PKW zur Reduzierung des Verkehrs (s. auch die Vorschläge o.). 1 bittet eindringlich, dieses Anliegen bei der weiteren Planung mit zu denken und ihm zu einer angemessenen Umsetzung zu verhelfen. Damit würde erreicht, dass die Bürgerinnen die zwingende Notwendigkeit von Verhaltensänderungen insbesondere im Bereich Mobilität als Gewinn an Lebensqualität statt als Verlust von liebgewonnenen Gewohnheiten erleben könnten. | |
| | **Geothermie**<br>Beunruhigt zur Kenntnis genommen haben wir bei der Ortschaftsratssitzung am 8. Juli 2020, dass die Stadt beim Energiekonzept auf Geothermie setzt. Was [...] im Rahmen der eingeschobenen Fragerunde an Erfahrungen dazu berichten konnte, stimmt nicht gerade zuversichtlich, dass die dafür notwendigen ca. 30 Bohrungen in eine Tiefe von mindestens 200 m ohne Folgen für den Westen Tübingens bleibt, zumal sich das Gebiet in einer Erdbebenzone der Stufe 3 befindet und dies die durch geothermische Bohrungen potentiell ausgelöste Seismizität möglicherweise verstärkt. Die Bitte daher ist, dieses Vorhaben entsprechend kritisch zu begleiten, sich bei dem grundsätzlichen Erfordernis eines Energiekonzepts, das ohne fossile Brennstoffe auskommt, nicht für nur diese eine Option vereinnahmen zu lassen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Für das Plangebiet war in der ursprünglichen Planung unter der Annahme einer raschen Aufsiedlung eine zentrale Wärmeversorgung in der Kombination Erdwärme, PVT-Technik (Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie in einem Modul) und gasbetriebenem Blockheizkraftwerk vorgesehen (siehe Vorlage 228/2021). Aufgrund sich geänderter Rahmenbedingungen, wie insbesondere Ukrainekrieg/Abkehr vom Erdgas, stark steigende Baukosten, fehlende Fördermöglichkeiten, unklare Zeitschiene der Aufsiedlung und Verschiebung des Baus der Quartiersgarage, wurde das Wärmeversorgungskonzept noch einmal überprüft (siehe auch Vorlage 2/2024; Punkt 2.2). Nach intensiver Prüfung von verschiedenen Wärmeversorgungskonzepten wird die Planung einer zentralen Nahwärmeversorgung nicht weiterverfolgt (siehe Vorlage 72/2025). In Hinblick auf Kosten und Klimaschutz bringt ein Wärmenetz keinen Vorteil gegenüber dezentralen Lösungen mit Wärmepumpe. Daher soll es den Eigentümern individuell überlassen werden, wie sie ihre Wärme erzeugen. Jedoch wird die Verwaltung für die Nutzung des Erdwärmepotentials werben, da der Strombedarf und die daraus resultierenden $CO_2$-Emissionen durch die Erdwärmenutzung sinken. Idealerweise werden die Wärmpumpen mit einem hohen Anteil von Photovoltaik-Eigenstrom betrieben, um die Betriebskosten und den Netzstrombedarf des Neubaugebiets |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | zu reduzieren. Die Verwaltung wird die Eigentümer beratend begleiten (u.a. in Bezug auf die Geothermie, Insellösungen und die Optimierung des Strombedarfs/-verbrauch).<br>Um Schäden bei der Errichtung und des Betriebs von Erdwärmesonden zu verhindern, wurden 2011 vom Umweltministerium Baden-Württemberg Leitlinien zur Qualitätssicherung bei der Herstellung von Erdwärmesonden eingeführt. Die Leitlinien umfassen grundlegende Qualitätsstandards zur Qualifikation des Bohrpersonals, der Ausrüstung auf Bauhof und Baustelle, zu Mindestanforderungen an die Baustoffe und Mischtechnik, zum Einbau der Erdwärmesonden, und besonders zum Abdichtungsvorgang und dessen Kontrolle. Durch die Einführung der neuen Regelungen und deren strikte Einhaltung können Schäden wie in Staufen oder Böblingen weitestgehend ausgeschlossen werden. Zudem besteht für den Bau von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg eine doppelte Versicherungspflicht. Neben einer Haftpflichtversicherung des Bohrunternehmers ist zusätzlich eine verschuldensunabhängige Versicherung gefordert. So können größere Kosten für die Bauherrschaft und dessen Nachbarschaft ausgeschlossen werden, während die Kosten für die Versicherung im Bereich von etwa ein bis drei Prozent der Gesamtsumme einer Bohrung liegen.<br>Erdwärmesonden, welche zur oberflächennahen Geothermie zählen, können keine Erdbeben auslösen. Auch sind keine Fälle bekannt, in denen Erdwärmesonden durch ein Erdbeben beschädigt wurden. |
| | **Naturschutz**<br>Nicht zuletzt bitten wir darum, wertvollen alten Baumbestand auf dem zu bebauenden Areal und Fauna und Flora dort zu schützen, wo immer möglich. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Bereits zum Zeitpunkt der ersten Planungen war der Erhalt bzw. die Integration des Baumbestandes als fester Bestandteil des neuen Quartieres vorgesehen (vgl. städtebaulicher Entwurf, Vorlage 228/2021). Im Zuge der vertiefenden Planungen (Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Erschließungsplanung) zeigte sich jedoch, dass aufgrund unterschiedlicher Faktoren ein dauerhafter Erhalt vieler Bäume nicht möglich ist. Lediglich vier |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | hochwertige Bestandsbäume schaffen eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen. Diese Bäume werden als Pflanzerhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen und der Freiraumgestaltung für das Plangebiet werden entsprechend neue Bäume gepflanzt (siehe Umweltbericht, Anlage 4 zur Vorlage 74/2025). |
| | **Schwerlastverkehr**<br>In den vergangenen Wochen fällt vermehrter Schwerlastverkehr durch die Weiher-, dann Lindenstraße und umgekehrt auf. 1 ist bewusst, dass die Firma Brennenstuhl ihren Lieferverkehr zu lenken versucht über die Zufahrt von Norden her, so, wie es die Hinweisschilder „Hofstrütle“ an der Einmündung von der Lustnauer- in die Weiherstraße, sowie an derjenigen von der Pfrondorfer- in die Alte Stuttgarter Straße vorsehen. Der Erfolg ist aus zweierlei Gründen nicht immer gegeben: erstens fahren die LKW-Lenker nach Navigationsgerät, dessen Programm in der Regel die kürzeste Strecke ausweist, zweitens ist das Schild an der Weiherstraße nicht gut sichtbar wegen der üppigen, nicht regelmäßig zurückgeschnittenen Vegetation des Privatgartens, an dessen Grenze es angebracht ist und der Wegweiser zum „Hofstrütle“ auf dem Schild am Abzweig Alte Stuttgarter Straße seit einiger Zeit von Sprühern mit roter Farbe durchgestrichen ist. Der vermehrte LKW-Verkehr in der letzten Zeit rührt aber überwiegend daher, dass im Gewerbegebiet „Gansäcker“ rege gebaut wird.<br>Diese Entwicklung lässt 1 befürchten, dass die für das neue Baugebiet „Strütle / Weiher“ vorgesehene Zufahrt für Schwerlast- und Gewerbeverkehr ausschließlich von Norden her (s. Protokoll der Ortschaftsratssitzung vom 10. Juli 2019 unter https://www.tuebingen.de/155.html#/7003/26032) nicht annähernd wirksam umgesetzt werden kann, solange es keine Sper- | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Der heutige westliche landwirtschaftliche Weg (Flst. Nr. 7074) wird zur Straße ausgebaut (Planstraße C und D). Die Planstraße C (der südliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 30) mit Gehweg vorgesehen. Die Planstraße D (der nördliche Abschnitt) ist als Erschließungsstraße (Tempo 50, Pkw, Gewerbe-, Bus- und Radverkehr) mit Gehweg vorgesehen. Die Erschließung der Firma Brennenstuhl wird weiterhin über die bestehende Zufahrt in der Straße „Im Hofstrütle“ erfolgen. Die Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet werden über die Anfahrt Planstraße D auf die Planstraße A erschlossen. Dadurch sollen gewerbliche Verkehre auf der Lindenstraße vermieden werden.<br><br>Die verbindliche Gestaltung sowie etwaige Straßensperrungen für Schwerlastverkehr im Rahmen der Bautätigkeit können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | rung der Durchfahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t – mit Ausnahme des Busverkehrs – durch die Weiher- und die Lindenstraße gibt. 1 bittet, eine solche Sperrung möglichst rasch auf den Weg zu bringen, denn, wie oben beschrieben, schon der Verkehr zu den Baustellen in den „Gansäckern“ und teilweise zur Firma Brennenstuhl zeigen die Notwendigkeit dieser Maßnahme zur Entlastung der Menschen im den betroffenen bestehenden Wohngebiet. | |
| 3)<br>vom 13. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br>Auf Grundlage des ausgelegten Bebauungsplanes Strütle/ Weiher und der E-Mail Ihrer Mitarbeiterin […], welche die Sachlage bezüglich meines Grundstücks Flst. Nr. 914, mit Ihrer Vorgesetzten abgeklärt hat, gehe ich davon aus, dass mein Grundstück vom Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen wird. Vor Satzungsbeschluss erwarte ich, über den Messgehalt der Grundstücksfläche unterrichtet zu werden, die die geplante Abtretung für Straßenflächen betrifft. Zur Beurteilung der Sachlage habe ich mit meinem Rechtsanwalt, […], korrespondiert. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Die ca. 14 m² große Teilfläche des Flurstücks 914 (siehe Skizze), Gemarkung Pfrondorf, ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs „Strütle/ Weiher“. Für die Teilfläche liegt ein öffentliches Interesse vor. Mit der für die benannte Teilfläche getroffenen Festsetzung, einer öffentlichen Verkehrsfläche, geht keine enteignende Vorwirkung einher. Im Falle eines Verkaufs des Flurstücks besteht seitens der Universitätsstadt Tübingen Interesse, die im räumlichen Geltungsbereich vom Bebauungsplan befindliche Teilfläche durch ein Vorkaufsrecht zusichern. Langfristiges Ziel seitens der Stadt ist es, über ausreichend öffentliche Fläche in diesem Bereich zu verfügen, um bei einem möglichen weiteren Ausbau der Weiherstraße westlich des Plangebiets, die funktionalen und rechtlichen Anforderungen für einen Straßenquerschnitt umsetzen zu können. Für das Erreichen des erforderlichen Straßenquerschnitts gibt es keine Flächenalternativen, welche das Flurstück 914 weniger belasten.<br>Durch die getroffene Festsetzung ergibt sich keine Realisierungspflicht, die Straße umzusetzen. Die Teilfläche wird nicht Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen für die Baulandentwicklung Strütle/ Weiher. Die Fläche kann im bestehenden Eigentum weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | |  |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 4)<br>vom 28. November 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br><br>**Erhöhung der Grundflächenzahl im MDW:**<br>Im neu überplanten Planbereich des MDW (nördliche Teilfläche des Flurstücks FlstNr. 768) sollen künftig mehrere Gebäude, insbesondere auch Wohngebäude ermöglicht werden. Die bereits angedachte und konkretisierte Planung der Wohnbebauung von Architekt […] wurde Ihnen vorgelegt und auch in ihrer Planung übernommen. Für die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern wird es jedoch notwendig werden Teile des Grundstücks in einzelne Bauplätze grundbuchmäßig aufzuteilen. Bei dieser Teilung ist dann nach §19 BauGB darauf zu achten, dass kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht. Dies wäre aber der Fall, da die vorgesehene GRZ mit 0,3 zu niedrig ist, um dort sinnvolle Wohngebäude unterzubringen. Hierfür wäre es notwendig, die GRZ auf 0,6, zumindest auf 0,5 GRZ, zu erhöhen.<br>Ein Blick in die Festsetzungen der GRZ bei den Wohngebieten im Bebauungsplanentwurfs zeigt, dass dort die GRZ deutlich höher liegt. So werden z.B. im WA 1, 2 und 3 eine GRZ mit 0,6, im WA 4, 5 und 6 mit 0,4 genannt.<br>Auch die Regelung des § 17 BauNVO n.F. sieht bei einem MDW als Orientierungswert eine GRZ mit 0,6 vor. Ein MDW ist mit einem Mischgebiet zu vergleichen (so auch die BauNVO in § 17). In Ihrem Entwurf ist für ein MI jeweils eine GRZ mit 0,6 genannt. Es drängt sich deshalb eine Gleichstellung des MDW mit einer GRZ von 0,6 auf. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurde die GRZ bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (gemäß der städtebaulichen Zielsetzung) ermittelt mit der Maßgabe einer städtebaulichen Verträglichkeit zum Bestand.<br><br>Die festgesetzte GRZ von 0,3 im dörflichen Wohngebiet stellt eine verträgliche bauliche Entwicklung des Grundstücks gemäß der städtebaulichen Zielsetzung dar. Auch wird mit der festgesetzten Dichte eine angemessene Antwort auf die offene Umgebungsbebauung gegeben. Die Möglichkeit einer Grundstücksaufteilung je nach Nutzungsabsicht ist durch Flächenbaulasten gegeben.<br><br>Die städtebauliche Zielsetzung kann gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ umgesetzt werden. |

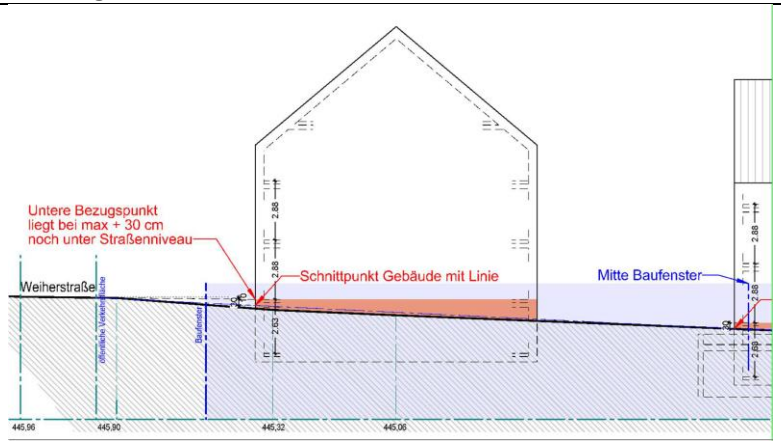
| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Die im Entwurf vorgesehene GRZ mit 0,3 für das MDW dürfte somit im Vergleich innerhalb des Bebauungsplans nicht angemessen sein. Eine Gleichbehandlung sollte möglich sein.<br>Da mit einer höheren GRZ auch eine höhere Verdichtung der Bebauung ermöglicht wird, sollte dem entsprochen werden. Unser heutiges Städtebaurecht fordert eine höhere Verdichtung.<br>In diesem Sinne haben Sie zurecht in der Begründung zum Entwurf auf Seite 25 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den Reihenhaustypologien eine GRZ von 0,6 notwendig sei. So ist es auch hier. 0,3 GRZ ist deutlich zu wenig. | |
| | **Stellplätze, Carports und Garagen (textliche Festsetzung Ziffer 6 Abs. 5 des Entwurfs)**<br>Diese Nutzungen sind nach Ziffer 6 Abs. 5 nur innerhalb der überbaubaren Flächen im MDW zulässig.<br>Dies würde bedeuten, dass insbesondere auch die nordöstliche Fläche im MDW-Gebiet (Fläche nördlich des Wohnhauses Weiherstraße 37 bis zur Weiherstraße hin), nicht mehr in der bisherigen Form als Stellplatz, Garagen, Hofraum etc. genutzt werden dürften, da dieser Flächenbereich außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Die Nutzung des bestehenden Wohngebäudes Weiherstraße 37 wäre künftig erheblich eingeschränkt. Es wird deshalb beantragt, dass zumindest diese Teilfläche als überbaubare Fläche für diese Nutzungen ausgewiesen wird. Derzeit besteht Bestandsschutz nach der Baugenehmigung von 1964. Insoweit wird insbesondere auf § 1 Abs. 10 BauNVO hingewiesen.<br>Ziffer 6 Abs. 5 sollte folgenden Wortlaut erhalten: Im Dörflichen Wohngebiet sind offene Stellplätze und Carports und Garagen innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. | **Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**<br>Für den nördlichen Bereich des Flurstücks 768 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, baulich mit Wohnraum nachzuverdichten. Ziel dabei ist es, gemischte kleinteilige Gebäudetypologien zum Wohnen gemeinschaftlich um einen Wohnhof anzuordnen. In Hinblick auf eine wirtschaftliche und nachhaltige bauliche Nachverdichtung wird die Festsetzung im Dörflichen Wohngebiet zur Unterbringung von Stellplätzen dahin geändert, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche untergebracht werden können. Damit können die Kosten für eine Unterbringung von Stellplätzen reduziert (kostengünstiges Bauen) und mehr Flexibilität in der baulichen Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden. Diese Regelung leistet einen Beitrag für nachhaltiges Bauen als auch für das sich ändernde Mobilitätsverhalten.<br><br>Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 768 auszuweiten, wird aufgrund nachbarschützender Belange nicht im Bebauungsplan umgesetzt.<br>Für die bauliche Anlage im Nordosten des Flurstücks 768 gilt der Bestandsschutz. Ein Neubau (Wiederaufbau, Ersatzbau) ist ein Vor- |

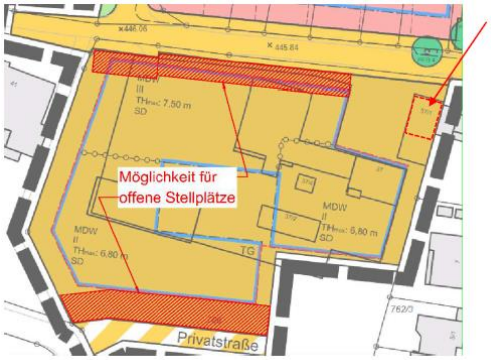
| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Alternativ kann man das MDW- Gebiet in Ziffer 6 Abs. 6 aufzunehmen. Ein planerischer Unterschied zu dem dort genannten WA 5 und 6 besteht nicht**.** | haben i.S.d. § 29 Absatz 1 BauGB, auf das die im Zeitpunkt der Errichtung geltenden bebauungsrechtlichen Vorschriften Anwendung finden. Die Tatsache, dass ein Neubau an die Stelle eines bisherigen Baues tritt, gibt dem Bauherrn keinen Anspruch auf Zulassung einer Bebauung, die nunmehr unzulässig ist. Dabei ist es unerheblich, ob die frühere bauliche Anlage durch Brand, Abbruch, Einsturz oder ähnliche Ereignisse beseitigt worden ist. Die Errichtung eines solchen Ersatzbaues lässt sich auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes rechtfertigen. Mit der Beseitigung von Bausubstanz entfällt in aller Regel der ihr bisher zukommende Bestandsschutz. Sind auf dem Grundstück noch Teile eines im Wesentlichen zerstörten Bauwerks vorhanden, so greift der Gesichtspunkt des Bestandsschutzes gleichfalls nicht ein. Der Bestandsschutz rechtfertigt den Wiederaufbau grundsätzlich nur, wenn der vorhandene Bestand noch funktionsfähig nutzbar ist, d.h. wenn tatsächlich noch ein „Bestand“ und nicht lediglich eine Ruine vorhanden ist.<br><br>Der § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich nur auf die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten (Art der baulichen Nutzung) und nicht auf das Maß der baulichen Nutzung. Demnach wäre die Zulässigkeit einer Garage in dem Baugebietstyp gegeben und (mit der geänderten Regelung im Textteil des Bebauungsplanes) auch in ähnlicher bzw. gleicher räumlicher Lage. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig unter Einhaltung der Regelungen gemäß Landesbauordnung.<br><br>Im textlichen Teil des Bebauungsplans werden unter Ziffer 7 Nr. 3 auch Regelungen für Nebenanlagen getroffen. Diese Nebenanlagen können gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung umgesetzt werden. |

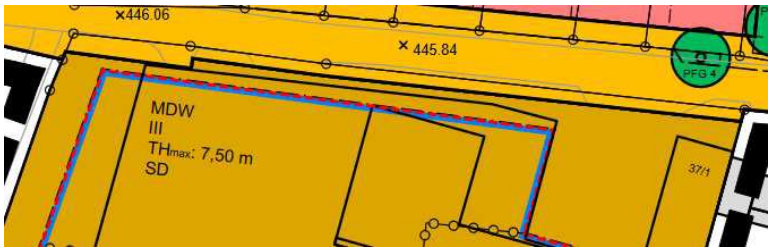
| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **Offene Bauweise:**<br>Im MDW wird offene Bauweise festgesetzt, obwohl das MDW derzeit als ein grundbuchrechtliches Grundstück mit der Flst.Nr. 768 vorgefunden wird. Bliebe es bei einem (grundbuchrechtlichen) Grundstück führt diese Regelung ist Leere, da es keine Nachbargrundstücke gäbe. Die Rechtsprechung sieht deshalb die Festsetzung der offenen Bauweise für nichtig an, wenn für ein grundbuchrechtliches Grundstück offene Bauweise festgesetzt wird; vergl. E/Z/B, Kommentar § 22 BauNVO Rdnr. 9 m.w.N. Nach § 22 BauNVO kann die Bauweise festgesetzt werden, muss aber nicht. Die Festsetzung obliegt dem gemeindlichen Abwägungsspielraum. Es wird deshalb beantragt eine Festsetzung der Bauweise nicht vorzunehmen.<br>Die vorgesehene Regelung mit offener Bauweise würde bei der beabsichtigten Grundstücksteilung in mehrere Bauplätze deutliche Probleme mit sich bringen. Nach § 19 BauGB muss bei einer Grundstücksteilung geprüft werden, ob der seitlicher Grenzabstand eingehalten würde. Eine Reihenhausbebauung, wie derzeit beabsichtigt, ginge somit nicht, wenn jedes Reihenhaus ein eigenes, grundbuchrechtliches Flurstück erhalten soll.<br>Die offene Bauweise (=seitlicher Abstand) verweist auf die Abstandsvorschriften der LBO. Eine Teilung ist prima facie bei einer Reihenhausbebauung unzulässig, da ja keine seitlichen Abstände eingehalten sind.<br>Zusätzlich muss auch die Teilung nach § 8 LBO genehmigt werden, was ggf. über Baulasten zu steuern ist.<br>Jedenfalls ist es insgesamt untunlich bei der beabsichtigten Bebauung offene Bauweise für das gesamte ungeteilte Grundstück vorzuschreiben. Hierdurch werden Konflikte geschaffen und nicht planerisch gelöst (E/Z/B/ § 22 BauNVO Rdnr. 12). | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Ein allgemein wesentliches Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, eine städtebauliche Ordnung für ein Plangebiet sicherzustellen. Dies erfolgt u.a. durch die Festsetzung zur Bauweise. Eine mögliche Aufteilung der Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan nicht verbindlich dargestellt, sondern lediglich nachrichtlich übernommen. In der offenen Bauweise können alle Gebäudetypologien mit einer Gesamtlänge bis zu 50 m umgesetzt werden. Auch ist eine Reihenhausbebauung in der offenen Bauweise zulässig, da sie als Hausgruppe gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu bewerten ist.<br><br>Eine Grundstücksteilung bei einer Reihenhausbebauung kann durch eine Anbaulast umgesetzt werden. Hierbei verpflichtet sich der Eigentümer eines Grundstücks an die Grenze von einem oder mehreren benachbarten Gebäuden zu bauen.<br><br>Im Fall, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise getroffen werden würde, wäre bei geteilten Grundstücken für die Baugenehmigung von Hausgruppen und Doppelhäusern ebenfalls die Eintragung von Baulasten zur Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsregelungen erforderlich.<br><br>Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise kann die städtebaulichen Ordnung gemäß dem städtebaulichen Konzept im Plangebiet, auch im Falle einer Neuparzellierung des Grundstücks, sichergestellt werden. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (Festsetzung Ziffer 13 des Entwurfs)**<br>Auf der Hofstelle bestehen seit Jahrzehnten in einem ganz erheblichen Umfang baurechtlich genehmigte Dachflächen und befestigte Flächen. Das Niederschlagswasser, resp. Regenwasser wird in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet (Mischkanal). Diese Einleitungen haben Bestandsschutz und wurden genehmigt.<br>Nach dem Wortlaut des Entwurfs der Festsetzung Ziffer 13 wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB als Ermächtigungsgrundlage Bezug genommen. Dies dürfte rechtlich nicht zulässig sein, da die beiden Normen nur die „Flächen" regelt und keine konkreten Maßnahmen. Wenn Abwasserbeseitigungsrecht dies regelt, dann wäre allenfalls ein Hinweis nach § 9 Abs. 6 BauGB möglich. § 9 Abs. 4 BauGB dürfte nicht greifen.<br>Es wird vorgeschlagen, dass ein neuer Absatz in Ziffer 13 eingefügt wird, welcher lauten könnte:<br>*„In Bestandsflächen bleiben die baurechtlichen Grundsätze des Bestandsschutzes unberührt. Ausnahmen können genehmigt werden".* | **Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**<br>Genehmigte bauliche Anlagen oder sonstige Bauwerke genießen auch innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Bestandsschutz. Eine Erweiterung der getroffenen Festsetzung Ziff. 13 ist daher nicht notwendig.<br><br>Im Falle einer baulichen Änderung ist aber über die im Bestand anfallende und eingeleitete Menge hinausgehende Niederschlagswassermenge auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dies gilt neben Dachwasser auch für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkfläche genutzt werden. Wird die Niederschlagsmenge gegenüber dem Bestand nicht erhöht, ist dies zu berechnen.<br><br>Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird entsprechend angepasst. Die dargestellte Änderung ist klarstellender Art. |
| | **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festsetzung Ziffer 18 des Entwurfs)**<br>Bei Ziffer 18 Abs. 6 (Geruchsemmissionen) sollte Satz 2 *„Der Nachweis einer Verträglichkeit zu der nächstgelegenen Wohnbebauung muss im Rahmen eines Bauantrags erbracht werden"* gestrichen werden, da nicht jede Tierhaltung eine Baugenehmigungspflicht und damit einen Bauantrag auslöst.<br>Sollte es zu störenden Tierhaltungen kommen, kann die Baurechtsbehörde jederzeit von Amts wegen einen Nachweis (Gutachten) der Störungsfreiheit fordern. Die LBO reicht aus. Eine verfahrensrechtliche Regelung im Bebauungsplan dürfte mangels Ermächtigungsgrundlage ohnehin unzulässig sein. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verschiedene Baugebietstypen festgesetzt, mit dem Ziel einer gemischten Gebietsentwicklung. Das Dörfliche Wohngebiet, mit der Möglichkeit u.a. landwirtschaftliche Nutzung und Tierhaltung auszuführen, liegt in unmittelbarer Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet.<br>Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes sind insbesondere, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um diesem Belang im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gerecht zu werden, wurde durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt eine Geruchs-Immis- |

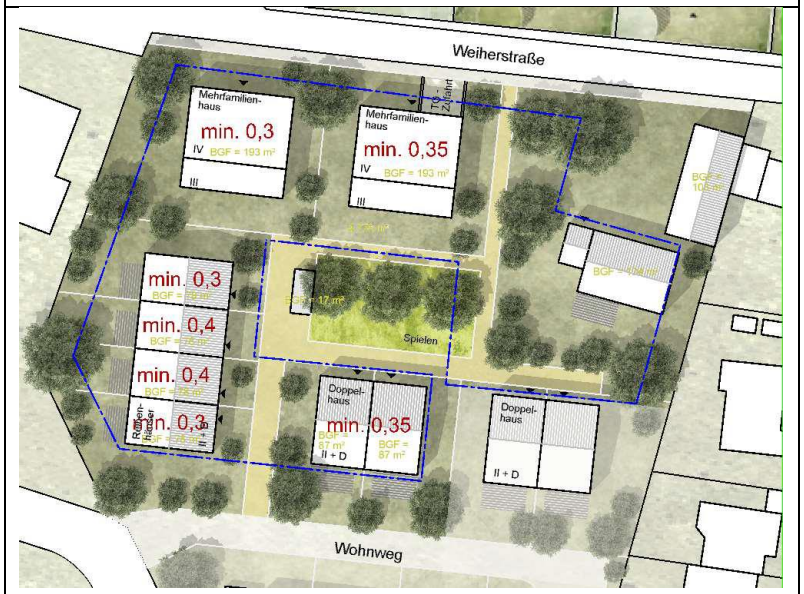
| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | sionsprognose (vom 16.01.2024) mit Ausbreitungsberechnung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplan zu integrieren, da diese einen relevanten Abwägungsbelang für die Gebietsverträglichkeit darstellen und nachweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.<br>Durch die Festsetzung wird die Zulässigkeit von Tierhaltung im Dörflichen Wohngebiet geregelt und damit dem Abwägungsbelang im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen.<br><br>Sollte für gewisse Tierhaltungen keine Baugenehmigungspflicht gelten, ist davon auszugehen, dass der Umfang und die Art der Tierhaltung keine negativen Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung haben. |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 5)<br>vom 4. Dezember 2024 | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br>**Betreffender Bereich: Dörfliches Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO)**<br>Textliche Festsetzungen<br>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)<br>Für das nördliche Plangebiet (MDW, III, TH: max. 7,50m) sollte sich die EFH an der Straßenhöhe der Weiherstraße orientieren, da das Grundstück Richtung Süden unmittelbar abfällt. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Dieser Fall ist gegeben. Die Orientierung an der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche (im vorliegenden Fall: Weiherstraße) ist durch die getroffene Festsetzung gegeben.<br>Dadurch wird für geplante Bauvorhaben im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des MDW der untere Bezugspunkt bezogen auf das Baugrundstück über die angrenzende Weiherstraße hin ermittelt.<br><br>Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass der sich ergebende Schnittpunkt an der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche ermittelt wird.<br>Die Festsetzung unter Ziffer 2 (2) wird angepasst (klarstellender Art):<br>*„Sofern kein Planeintrag mit einer konkreten Bezugshöhe vorhanden ist, gilt Folgendes: Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe gilt die Oberkante der festgesetzten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen* |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| |  | *von der Mitte der auf dem Baugrundstück geltenden vorderen Baugrenze bzw. Baulinie. Sofern ein Grundstück an mehr als eine Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich ergebende höher gelegene Punkt maßgebend."* |
| | <u>Textliche Festsetzungen</u><br><u>6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)</u><br>(5) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind offene Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.<br><br>Im Bereich MDW eignen sich für offene Stellplätze sinnvollerweise der direkt an die Weiherstraße angrenzende nördliche Grundstücksstreifen sowie der direkt an die südliche Privatstrasse angrenzende Grundstücksstreifen (rot schraffiert). Die in der textlichen Festsetzung 6. (5) aufgeführte Einschränkung, dass im MDW offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit nicht direkt an den angrenzenden Zufahrtswegen zulässig sein sollen, ist aus planerischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar und zudem eine nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung mit den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6. Siehe textliche Festsetzung | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Für den nördlichen Bereich des Flurstücks 768 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, baulich mit Wohnraum nachzuverdichten. Ziel dabei ist es, gemischte kleinteilige Gebäudetypologien zum Wohnen gemeinschaftlich um einen Wohnhof anzuordnen. In Hinblick auf eine wirtschaftliche und nachhaltige bauliche Nachverdichtung wird die Festsetzung im Dörflichen Wohngebiet zur Unterbringung von Stellplätzen dahin geändert, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche untergebracht werden können. Damit können die Kosten für eine Unterbringung von Stellplätzen reduziert (kostengünstiges Bauen) und mehr Flexibilität in der baulichen Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden. Diese Regelung leistet einen Beitrag für nachhaltiges Bauen als auch für das sich ändernde Mobilitätsverhalten. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | 6. (6). Eine Ausweisung der für offene Stellplätze zulässigen Flächen wie in der Zeichnung (rot schraffiert) und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erscheint damit notwendig und aus planerischer Sicht als sinnvolle Möglichkeit, offene Stellplätze zu errichten. Es wird daher vorgeschlagen, die Textliche Festsetzungen 6. (5) wie folgt abzuändern:<br>„Im Dörflichen Wohngebiet MDW) sind offene Stellplätze (ST), Carports und Garagen (GA) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Tiefgaragen (TG) nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig."<br><br> | |
| | Weiterhin soll für das bestehende Gebäude Nr. 37/1 (Garage/Schuppen) ein erweiterter Bestandschutz dahingehend sichergestellt werden, dass bei einem eventuellen Gebäudeschaden durch höhere Gewalt (z.B. Brand) eine vergleichbare Wiedererrichtung mit der gleichen Funktion möglich ist. | Für die bauliche Anlage im Nordosten des Flurstücks 768 gilt der Bestandsschutz. Ein Neubau (Wiederaufbau, Ersatzbau) ist ein Vorhaben i.S.d. § 29 Absatz 1 BauGB, auf das die im Zeitpunkt der Errichtung geltenden bebauungsrechtlichen Vorschriften Anwendung finden. Die Tatsache, dass ein Neubau an die Stelle eines bisherigen Baues tritt, gibt dem Bauherrn keinen Anspruch auf Zulassung einer Bebauung, die nunmehr unzulässig ist. Dabei ist es unerheblich, ob die frühere bauliche Anlage durch Brand, Abbruch, Einsturz oder ähnliche Ereignisse beseitigt worden ist. Die Errichtung eines solchen Ersatzbaues lässt sich auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes rechtfertigen. Mit der Beseitigung von Bausubstanz entfällt in aller Regel der ihr bisher zukommende Be- |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | standsschutz. Sind auf dem Grundstück noch Teile eines im Wesentlichen zerstörten Bauwerks vorhanden, so greift der Gesichtspunkt des Bestandsschutzes gleichfalls nicht ein. Der Bestandsschutz rechtfertigt den Wiederaufbau grundsätzlich nur, wenn der vorhandene Bestand noch funktionsfähig nutzbar ist, d.h. wenn tatsächlich noch ein „Bestand“ und nicht lediglich eine Ruine vorhanden ist.<br>Die Zulässigkeit einer Garage in dem Baugebietstyp, Dörfliches Wohngebiet, ist gegeben und (mit der geänderten Regelung im Textteil des Bebauungsplanes) auch in ähnlicher gleicher räumlicher Lage. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig unter Einhaltung der Regelungen gemäß Landesbauordnung. Es bedarf daher keiner gesonderten Darstellung von einer Umgrenzung von Flächen für Garagen. |
| | <u>Textliche Festsetzungen</u><br><u>10. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u><br>- Im Gebiet (MDW) ist kein Bereich für eine TG-Einfahrt festgelegt<br>Eine Zufahrtsmöglichkeit entlang der Weiherstraße, so wie von der südlichen Privatstraße, muss über<br>die gesamte Länge des Baufensters möglich sein.<br><br> | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Dies ist korrekt und möglich. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Textliche Festsetzungen<br>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN<br>Textliche Festsetzungen<br>1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)<br>- Sind Dachaufbauten / Einschnitte zulässig?<br>- Wenn ja, in welchem Umfang? -> entsprechende Rahmenbedingungen. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Dachaufbauten/ Einschnitte sind grundsätzlich zulässig. Es dürfen die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht überschritten werden. |
| | Textliche Festsetzungen<br>III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen<br>9. Energiestandard<br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW 40 realisiert werden. (siehe auch Beschlussvorlage Seite 13 Nr. 5 Klimarelevanz)<br>- Ist unsere Annahme, dass diese Regelung nur für städtische Grundstücke gilt, richtig? | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Für die im städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke soll der Hochbau mit dem Energiestandard KfW 40 realisiert werden. Die Umsetzung des Energiestandards soll durch Regelungen im Kaufvertrag sichergestellt werden.<br><br>Für Grundstücke, die nicht im städtischen Eigentum sind, ist der aufgeführte Energiestandard als Anregung für ein energieeffizientes Bauen zu sehen. |
| | Textliche Festsetzungen<br>13. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)<br>Hier bedarf es der Sicherstellung, dass die bestehenden Dach- und Hofflächen auf Grund des Bestandsschutzes unberührt bleiben. Die bestehende Entwässerung der Dach- und Hofflächen, und die Einleitung in den Mischwasserkanal der Weiherstraße, haben Bestandsschutz und sind nach der Abwasserbeseitigungssatzung genehmigt. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Genehmigte bauliche Anlagen oder sonstige Bauwerke genießen auch innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Bestandsschutz. Eine Entwässerung dieser Flächen in den Mischwasserkanal der Weiherstraße genießt Bestandsschutz.<br><br>Im Falle einer baulichen Änderung ist aber über die im Bestand anfallende und eingeleitete Menge hinausgehende Niederschlagswassermenge auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dies gilt neben Dachwasser auch für Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, sofern diese nicht als stark frequentierte Hof- und Parkfläche genutzt werden. Wird die Niederschlagsmenge gegenüber dem Bestand nicht erhöht ist, dies zu berechnen. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | <u>Zur Beschlussvorlage 2.7 Weiteres Vorgehen:</u><br>Der Baubeginn auf Flst. 768 mit Anschluss des Abwassers an die Weiherstr. ist ab Inkrafttreten des Bebauungsplans möglich. Dasselbe gilt für den Anschluss an die Brunnwiesenstraße. | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans besteht zunächst Baurecht und das Recht, einen Bauantrag einzureichen. Ein möglicher Baubeginn ist nicht abhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplans. |
| | <u>Allgemeine Anmerkungen zur GRZ:</u><br>- Die in der Planung angegebene GRZ von 0,3 im Plangebiet (MDW) ist im Fall einer späteren Aufteilung in Einzelgrundstücke zu gering.<br>- Um die vorausgehende Planung von […] Architekten – die als Grundlage zur Entwicklung des Plangebiets (MDW) diente – auch im Hinblick auf eine spätere Aufteilung des Gebietes in Einzelgrundstücke umsetzen zu können, muss eine GRZ von 0,4 gegeben sein.<br><br> | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurde die GRZ bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche (gemäß der städtebaulichen Zielsetzung) ermittelt mit der Maßgabe einer städtebaulichen Verträglichkeit zum Bestand. Die festgesetzte GRZ von 0,3 im dörflichen Wohngebiet stellt eine verträgliche bauliche Entwicklung des Grundstücks gemäß der städtebaulichen Zielsetzung dar. Auch wird mit der festgesetzten Dichte eine angemessene Antwort auf die offene Umgebungsbebauung gegeben. Die Möglichkeit einer Grundstücksaufteilung je nach Nutzungsabsicht ist durch Flächenbaulasten gegeben.<br><br>Die städtebauliche Zielsetzung kann gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ umgesetzt werden. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 6) | Als direkte Anwohner des geplanten Baugebiets „im Weiher“ in Pfrondorf sehen wir uns durch die aktuellen Planungen unverhältnismäßig benachteiligt.<br>Die geplante Bebauung mit bis zu 13,25 Meter hohen Gebäuden westlich unserer Grundstücke steht im Widerspruch zum Ziel eines harmonischen Übergangs zwischen Alt- und Neubebauung. Diese Höhe ist städtebaulich unverhältnismäßig und beeinträchtigt unsere Wohnqualität erheblich.<br>Wir wünschen uns eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf maximal 10 Meter für die Häuser im Anhang Kreis 1 und 2.<br>Im Vorfeld wurde ein harmonischer Übergang zwischen alter und neuer Bebauung angestrebt. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br><br>Die städtebauliche Setzung der Baukörper ergibt sich aus dem vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossenen städtebaulichen Entwurf (siehe Vorlage 228/2021). Der Entwicklungsbereich nördlich des öffentlichen Grünzugs (ÖG 1) weist eine entsprechende bauliche Dichte mit Nutzungsmischung aus. Die Schaffung von verdichteten Wohnraumtypologien ist dabei besonders relevant.<br><br>In den betreffenden Baufenstern des Quartierhofs C werden maximale Gebäudehöhen von 13,25 m festgesetzt, die sich nach Osten auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m reduziert. Damit staffeln sich die Baukörper zur bestehenden Bebauung hin ab und fügen sich in die Umgebungshöhen ein.<br>Der Quartierhof B im Übergang zur Bestandsbebauung der Lindenstraße zeichnet sich durch ein hohes Maß an Mischung der möglichen Gebäudetypologien aus. Vor allem wurde bei der Gebäudesetzung, städtebaulicher Körnung und Höhenentwicklung sehr umfassend die Bestandsbebauung berücksichtigt. Dies zeichnet sich unter anderem durch die Abstufung der maximalen Gebäudehöhen in Richtung Osten als auch durch den nicht überbaubaren Gemeinschaftshof „Quartierhof C“ ab. Zwischen der östlichen Kante des Baufensters mit der maximalen Gebäudehöhe 13,25 und Bestandsbebauung in der Lindenstraße, liegt ein Abstand von ca. 31 m, in dem der gemeinschaftliche „Quartiershof C“ angeordnet ist. Dieser dient damit auch als Abstandshalter zur Bestandsbebauung. Die Anforderungen zu den Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg werden eingehalten. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, wie beschrieben, berücksichtigt. |
| | Dies wurde in der Weiherstraße (neue Bebauung 7,5m) und in der restlichen Lindenstraße (neue Bebauung 7,5m) berücksichtigt. Bei unseren Häusern wurde dieses Prinzip jedoch nicht angewandt, was aus unserer Sicht eine ungleiche Behandlung darstellt. | Die dargelegten Höhen sind korrekt und beziehen sich auf den vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossenen städtebaulichen Entwurf (siehe Vorlage 228/2021). Dieser sieht für den südlichen Bereich eine in Teilbereichen eher aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vor. |
| | An anderen Stellen des Neubaugebiets wurden bereits Gebäudehöhen von nur 10 Metern geplant (siehe hellblaue Kreise), selbst in Bereichen, die nicht an den Altbestand grenzen, sondern beispielsweise ans offene Feld. Warum wird dort niedriger gebaut als bei uns? | Dies ist korrekt. In den markierten Bereichen werden Reihenhausbebauungen oder Gebäude für den Geschosswohnungsbau geplant, die aufgrund ihrer Lage, Anordnung oder geplanten Nutzung eine maximale Gebäudehöhe von 10 m aufweisen.<br>Dies kann erforderlich sein durch das Einhalten der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen, städtebauliche Gründe, Nutzungsmischung oder auch spezielle Gebäudetypologien wie beispielsweise Reihenhausbebauung. |
| | Wir unterstützen die Idee eines lebendigen neuen Viertels und stehen dem Neubaugebiet grundsätzlich positiv gegenüber. Jedoch ist die aktuelle Planung kontraproduktiv gegenüber ihrem selbst gesetzten Ziel. In der jetzigen Form würde der Übergang zum Baugebiet wie ein Fremdkörper (Anlage 1 zur Vorlage 93/2019) wirken - genau das, was Sie laut eigener Aussage vermeiden wollten.<br>Wir bitten Sie, unsere berechtigten Interessen als direkte Anwohner angemessen zu berücksichtigen. | Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, wie beschrieben, berücksichtigt. |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| |  | |
| | *<u>Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:</u>*<br>Keine. | |
| 7) | Als direkter Anlieger des geplanten Neubaugebietes „Im Weiher“ freuen wir uns, dass nunmehr ein Bebauungsplanentwurf vorliegt. Es war sicherlich eine nicht einfache Aufgabe für die Beteiligten alle Vorgaben und Wünsche in die Planung einzuarbeiten. Das Ergebnis kann sich durchaus sehen lassen.<br>Allerdings erinnern wir uns als Anlieger sehr wohl an die, in mehreren Sitzungen und Vorstellungen, amtsseitig gemachten Aussagen für einen harmonischen Übergang zwischen Alt- und Neubebauung Sorge tragen zu wollen.<br>Dies können wir der aktuell vorliegenden Planung so leider nicht entnehmen.<br>Gestatten Sie die Frage: Würden Sie eine Firsthöhe von 13,25 m westlich bestehender Ein- und Zweifamilienhäuser als harmonischen Übergang bezeichnen? | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Für die angesprochenen Gebäude wurde keine Firsthöhe, sondern eine maximale Gebäudehöhe von 13,25 m, die sich nach Osten auf 10 m abstuft, festgesetzt.<br><br>Die städtebauliche Setzung der Baukörper ergibt sich aus dem vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossenen städtebaulichen Entwurf (siehe Vorlage 228/2021). Der Entwicklungsbereich nördlich des öffentlichen Grünzugs (ÖG 1) weist eine entsprechende bauliche Dichte mit Nutzungsmischung aus. Die Schaffung von verdichteten Wohnraumtypologien ist dabei besonders relevant.<br><br>In den betreffenden Baufenstern des Quartierhofs C werden maximale Gebäudehöhen von 13,25 m festgesetzt, die sich nach Osten |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m reduziert. Damit staffeln sich die Baukörper zur bestehenden Bebauung hin ab und fügen sich in die Umgebungshöhen ein.<br>Der Quartierhof B im Übergang zur Bestandsbebauung der Lindenstraße zeichnet sich durch ein hohes Maß an Mischung der möglichen Gebäudetypologien aus. Vor allem wurde bei der Gebäudesetzung, städtebaulichen Körnung und Höhenentwicklung sehr umfassend die Bestandsbebauung berücksichtigt. Dies zeichnet sich unter anderem durch die Abstufung der maximalen Gebäudehöhen in Richtung Osten als auch durch den nicht überbaubaren Gemeinschaftshof „Quartierhof C“ ab. Zwischen der östlichen Kante des Baufensters mit der maximalen Gebäudehöhe 13,25 und Bestandsbebauung in der Lindenstraße, liegt ein Abstand von ca. 31 m, in dem der gemeinschaftliche „Quartiershof C“ angeordnet ist. Dieser dient damit auch als Abstandshalter zur Bestandsbebauung. Die Anforderungen zu den Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg werden eingehalten.<br>Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, wie beschrieben, berücksichtigt. |
| | Selbst im Bereich nördlich bestehender Bebauung werden nur 7,5 m und 10 m als Firsthöhen ausgewiesen! | Es ist davon auszugehen, dass hier die geplante Bebauung am Kreuzungsbereich Lindenstraße/Planstraße A gemeint ist. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zielen hierbei auf urbane Reihenhaustypen ab. Aufgrund der Gebäudetypologie, der städtebaulichen Lage sowie der Nähe des Baufensters zum angrenzenden Flurstück 804/3 wird hier eine abgestaffelte maximale Gebäudehöhe von 7,50 m in Richtung Süden und maximal 10 m in Richtung Planstraße A festgesetzt. Im städtebaulichen Kontext mit dem |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | westlich direkt angrenzenden Kopfgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,25 m zur Planstraße A wird hier der Quartierseingang hervorgehoben. Dies erfolgt unter Beachtung des vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung beschlossenen städtebaulichen Entwurfs (siehe Vorlage 228/2021). |
| | Da die Gebäude in der Lindenstraße 1 – 25 eine Firstrichtung Nord-Süd aufweisen sind wir im Wesentlichen auf die Besonnung von Ost und vor allem West angewiesen da wir keine Südseite haben.<br>Da wir nur äußerst ungern zu einer weiteren Verzögerung des Verfahrens beitragen würden, möchte ich Sie sehr herzlich bitten die aktuelle Planung unter den genannten Aspekten nochmals zu überprüfen und nach Möglichkeit anzupassen. | Es ist davon auszugehen, dass hier die Gebäude Lindenstraße 21-25 gemeint sind. Es ist korrekt, dass in diesen Fällen die Hauptbesonnungsseiten Osten und Westen sind. Es gilt allerdings auch hier festzuhalten, dass zwischen der östlichen Kante des Baufensters mit der maximalen Gebäudehöhe 13,25 und Bestandsbebauung in der Lindenstraße, ein Abstand von ca. 31 m liegt. Die Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und den geplanten Gebäuden sind wesentlich größer, als die gesetzlichen Anforderungen aus der Landesbauordnung Baden-Württemberg gemäß § 5. Es werden gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Belichtung und Belüftung sichergestellt.<br><br>Für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer ergibt sich kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung. Abwägungserheblich ist nur die verträgliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung. Dies wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wie beschrieben berücksichtigt. |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Keine. | |
| 8) | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br>Keine. | |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Die Anzahl an freistehenden Einfamilienhäusern ist bei der Größe des neuen Wohngebietes viel zu gering bemessen. Das neue Wohngebiet sollte sich an der Ortsstruktur und der vorhandenen Bebauung orientieren. Zudem ist die Nachfrage an Einfamilienhäusern ungebrochen groß und kann derzeit über den Bestand so gut wie nicht gedeckt werden. | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Als Stadtteil Tübingens trägt Pfrondorf auch Verantwortung in der Wohnraumversorgung. Als Teil des Oberzentrums Tübingen/Reutlingen ist laut Regionalplanung von Dichtewerten von 100 EW/ha als Mindestwert auszugehen. Um dies zu erreichen werden zeitgemäße, verdichtete Gebäudeformen mit differenzierten Wohnraumtypologien angeboten. Im direkten Übergang zur Bestandsbebauung sind Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung vorgehalten. |
| | Um ein einheitliches Ortsbild abzugeben, soll sich die Dachform und die Traufhöhe entlang der bestehenden Bebauung (Weiherstraße/ Lindenstraße) orientieren. Ein Bau in die Höhe (2 Stockwerke) wirkt im Gegensatz zum Bestand viel zu massiv und passt nicht zum restlichen Dorf bzw. erfüllt die Maßgabe nicht, dass das neue Quartier sich harmonisch in den alten Bestand einfügen soll. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Im 2. Halbjahr 2019 wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet ein einphasiger nicht offener städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde in einzelnen Bereichen überprüft und auf Basis von Randbedingungen aus Fachplanungen, wie z.B. Erschließungs- und Entwässerungsplanung, weiter konkretisiert. Mit dem Beschluss durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vom 14.10.2021 ist die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs abgeschlossen (siehe Vorlage 228/2021). Der überarbeitete städtebauliche Entwurf vom 22.07.2021 stellt die planerische Grundlage für den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung dar. Die Festsetzungen zur Höhe und Dachform entlang der Bestandsbebauung passen sich dieser an. Trotzdem wird der Flächenverbrauch durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung (GRZ) möglichst gering gehalten. |
| | Der geplante Grünzug soll flächenmäßig geringer ausgeführt werden. Stattdessen sollen die Grundstücksgrößen entsprechend größer gewählt werden, um den Familien eine Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre zu ermöglichen. Pfrondorf verfügt über reichlich Grünflächen rund um das Dorf, die eine Begegnung der Bewohner problemlos ermöglicht und ausreichend | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden für ökologische und klimatische Maßnahmen, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie als attraktive Naherholungsflächen benötigt. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden aber auch für ein angemessenes Zusammenspiel zwischen Wohnen und öffentlichen Freiraum sowie die Bildung von städtebaulich wirksamen Raumkanten wurde eine bauliche Dichte erarbeitet, die |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Grünfläche zum Auslauf bietet. Ein Ausgleich der Flächenversiegelung wäre daher in der näheren Umgebung durchaus möglich. | zum einen ausgewogene Anordnung von verschiedenen Gebäudetypologien mit einer guten Wohnqualität ermöglicht und zum anderen städtebaulich verträglich Übergänge zum Ort und Landschaftsraum schafft. Die Grundstücksgrößen werden als angemessen angesehen. |
| | Der westlich des Wohngebiets verlaufende Wirtschaftsweg soll zu einer Gemeindestraße ausgebaut werden, da die Zufahrt zum neuen Wohngebiet damit zusätzlich erleichtert wird.<br><br>Der Stellplatzschlüssel von 1,0 soll beibehalten werden. Ein reduzierter Schlüssel führt zu erhöhtem Parkdruck im Wohngebiet und den bestehenden, angrenzenden Straßen. Es ist derzeit unrealistisch, dass die Bewohner durch Angebote wie Carsharing etc. über weniger private PKW verfügen. | **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**<br>Der landwirtschaftliche Weg (Flst. Nr. 7074) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.<br><br>**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Für das Jahr 2030 strebt die Universitätsstadt Tübingen an, klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, muss sich unter anderem auch das Mobilitätsverhalten ändern. Im Zuge der Baulandentwicklung werden daher auf der einen Seite das Angebot von Mobilitätsdienstleistungen wie ÖPNV und Carsharing gestärkt und auf der anderen Seite die Anzahl der privaten Kfz-Stellplätze verringert. Als Baustein für die sich ändernde Mobilität werden weniger kostenintensive Tiefgaragen im Plangebiet angeboten. Die Quartiersgarage nördlich des Quartiersplatzes ist dabei als multifunktionaler Baustein vorgesehen.<br>Daher wird bei Mehrfamilienhäusern der Stellplatzschlüssel auf 0,9 reduziert. Die angedachten Mobilitätskonzepte mit Carsharing-Angeboten, Bushaltestelle und einer „Stadt der kurzen Wege“ rechtfertigen eine Reduktion des Stellplatzschlüssels für die Mehrfamilienhäuser um 0,1. |
| | Die mit der Tiefengeothermie verbundenen Risiken, wie z.B. Hebungen und Setzungen (siehe Schäden in der Gemeinde Staufen) müssen bei der weiteren Planung ausgeschlossen werden und alternative Konzepte für die Wärmeversorgung geprüft/ ermöglicht werden. Diese Art der Energiegewinnung ist nicht abschließend erprobt und zudem mit Risiken verbunden, die nicht nur die neuen Gebäude ggf. beschädigt, sondern auch Gebäude | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Für das Plangebiet war in der ursprünglichen Planung unter der Annahme einer raschen Aufsiedlung eine zentrale Wärmeversorgung in der Kombination Erdwärme, PVT-Technik (Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie in einem Modul) und gasbetriebenem Blockheizkraftwerk vorgesehen (siehe Vorlage 228/2021). Auf- |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | des angrenzenden Bestands unter Umständen beschädigt. Auch gilt zu bedenken, dass die Gebäudeversicherungen bei einer derart risikobehafteten Energiegewinnung unter Umständen sehr teuer sind bzw. im Schadensfall überhaupt nicht haften. Die Haftung hierfür ist dann komplett privat zu stemmen. Da die restlichen Auflagen für das Wohngebiet insgesamt schon kostspielig sind, wäre dies zudem ein Nachteil für weniger solvente Familien und würde die Maßgabe nicht erfüllen, dass Familien aller Einkommensschichten die Möglichkeit erhalten sollen, im neuen Wohngebiet zu bauen. | grund sich geänderter Rahmenbedingungen, wie insbesondere Ukrainekrieg/Abkehr vom Erdgas, stark steigende Baukosten, fehlenden Fördermöglichkeiten, unklare Zeitschiene der Aufsiedlung und Verschiebung des Baus der Quartiersgarage, wurde das Wärmeversorgungskonzept noch einmal überprüft (siehe auch Vorlage 2/2024; Punkt 2.2). Nach intensiver Prüfung von verschiedenen Wärmeversorgungskonzepten wird die Planung einer zentralen Nahwärmeversorgung nicht weiterverfolgt (siehe Vorlage 72/2025). In Hinblick auf Kosten und Klimaschutz bringt ein Wärmenetz keinen Vorteil gegenüber dezentralen Lösungen mit Wärmepumpe. Daher soll es den Eigentümern individuell überlassen werden, wie sie ihre Wärme erzeugen. Jedoch wird die Verwaltung für die Nutzung des Erdwärmepotentials werben, da der Strombedarf und die daraus resultierenden $CO_2$-Emissionen durch die Erdwärmenutzung sinken. Idealerweise werden die Wärmpumpen mit einem hohen Anteil von Photovoltaik-Eigenstrom betrieben, um die Betriebskosten und den Netzstrombedarf des Neubaugebiets zu reduzieren. Die Verwaltung wird die Eigentümer beratend begleiten (u.a. in Bezug auf die Geothermie, Insellösungen und die Optimierung des Strombedarfs/-verbrauch).<br>Um Schäden bei der Errichtung und des Betriebs von Erdwärmesonden zu verhindern, wurden 2011 vom Umweltministerium Baden-Württemberg Leitlinien zur Qualitätssicherung bei der Herstellung von Erdwärmesonden eingeführt. Die Leitlinien umfassen grundlegende Qualitätsstandards zur Qualifikation des Bohrpersonals, der Ausrüstung auf Bauhof und Baustelle, zu Mindestanforderungen an die Baustoffe und Mischtechnik, zum Einbau der Erdwärmesonden, und besonders zum Abdichtungsvorgang und dessen Kontrolle. Durch die Einführung der neuen Regelungen und deren strikte Einhaltung können Schäden wie in Staufen oder Böblingen weitestgehend ausgeschlossen werden.<br>Zudem besteht für den Bau von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg eine doppelte Versicherungspflicht. Neben einer Haft- |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | pflichtversicherung des Bohrunternehmers ist zusätzlich eine verschuldensunabhängige Versicherung gefordert. So können größere Kosten für die Bauherrschaft und dessen Nachbarschaft ausgeschlossen werden, während die Kosten für die Versicherung im Bereich von etwa ein bis drei Prozent der Gesamtsumme einer Bohrung liegen.<br>Erdwärmesonden, welche zur oberflächennahen Geothermie zählen, können keine Erdbeben auslösen. Auch sind keine Fälle bekannt, in denen Erdwärmesonden durch ein Erdbeben beschädigt wurden. |
| | Um auch das Bauen für einkommensschwächere Familien zu ermöglichen, muss die Vorgabe des Kfw-40-Standards trotz des Klimaziels 2030 unbedingt kritisch hinterfragt werden. Da trotz einer finanziellen Förderung der Bau eines solchen Gebäudes mit deutlichen Mehrkosten, insbesondere auch im laufenden Betrieb nach der Fertigstellung, gegenüber einem Haus mit einem niederen KfW Energiestandard verbunden ist, sind die Hürden für den Bau eines Hauses für einkommensschwächere Familien deutlich höher bzw. unmöglich. Hierzu hat sich auch der Bundestagsabgeordnete der Grünen, Chris Kühn, geäußert, der fordert, dass in Tübingen sozial gebaut werden soll (siehe Tagblatt vom 28.09.2020). | **Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**<br>Die Vorgabe des Kfw-40-Standards ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann daher nicht bauplanungsrechtlich betrachtet werden. Dennoch müssen private Investoren sowie (städtische) Wohnungsbaugesellschaften sich den klimatischen Vorgaben anpassen, um das Klimaziel 2030 der Universitätsstadt Tübingen zu erreichen. Für klimaverträgliches und nachhaltiges Bauen gibt es zudem staatliche Förderungen. |
| 9) | *Formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:*<br>Keine. | |
| | *Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:*<br>Risikobetrachtung Geothermie<br><br>Die Geothermie ist aus ökologischer Sicht unbestreitbar eine sehr gute Sache. Bei den dafür notwendigen Bohrungen gilt es aber auch die damit verbundenen Risiken für das Neubaugebiet und die Bestandsgebäude der Altanlieger; zu bedenken. Wie allseits bekannt, besteht bei Erdwärmebohrungen die Gefahr des | **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**<br>Für das Plangebiet war in der ursprünglichen Planung unter der Annahme einer raschen Aufsiedlung eine zentrale Wärmeversorgung in der Kombination Erdwärme, PVT-Technik (Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie in einem Modul) und gasbetriebenem Blockheizkraftwerk vorgesehen (siehe 228/2021). Aufgrund sich geänderter Rahmenbedingungen, wie insbesondere Ukrainekrieg/Abkehr vom Erdgas, stark steigende Baukosten, fehlenden |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Ablaufens von Schichtwasser, in dessen Folge es zu Bodenhebungen oder Bodensenkungen kommen kann. Man denke nur an die Millionen-Großschäden in Böblingen, Ludwigsburg, Staufen, Wurmligen, Schorndorf. Leonberg-Eltlingen etc. Ein geologisches Gutachten wird die Machbarkeit sicher bestätigen und die Risiken als minimal und damit als vernachlässigbar bezeichnen. Fakt bleibt aber, dass ein unvermeidbares Restrisiko (das in die Millionen gehen kann) nicht ausgeschlossen werden kann. Dieses Restrisiko ist auch nicht vollständig versicherbar und letzten Endes von den Grundstückseigentümern der Parzellen mit Bohrlöchern zu tragen. Es handelt sich hier um eine verschuldensunabhängige und der Höhe nach unbegrenzte Haftung.<br>Des Weiteren stellt sich die Frage, wie es sich mit der bekannten nicht einfachen Grundwasserführung im Zusammenspiel mit den Erdwärmebohrungen verhält.<br>Der Einwender selbst wollte in seinem Neubau in der Weiherstraße in Pfrondorf auch eine Geothermie verwirklichen, für die er sogar bereits eine Genehmigung hatte. Nach einer Vielzahl von Gesprächen mit Fachleuten und der Einholung rechtskundigen Rates habe er das Vorhaben wegen des nicht auszuschließenden Restrisikos abgesagt.<br>Sollte gleichwohl nicht von der Tiefengeothermie abgesehen werden, ist es jedenfalls nicht sachgerecht, Privatpersonen einer derart uferlosen Haftung auszusetzen. Diese dürften kaum in der Lage sein, sämtliche Schäden zu ersetzen.<br>Seiner Einschätzung nach wäre es angezeigt, dass die öffentliche Hand die Geothermie generell durch die Haftungsübernahme fördert. Er stellt die Frage, ob hier etwas derartiges angedacht sei, indem etwa die Bohrungen ausschließlich auf Parzellen erfolgten, die im Eigentum der Stadt verblieben. | Fördermöglichkeiten, unklare Zeitschiene der Aufsiedlung und Verschiebung des Baus der Quartiersgarage, wurde das Wärmeversorgungskonzept noch einmal überprüft (siehe auch Vorlage 2/2024; Punkt 2.2). Nach intensiver Prüfung von verschiedenen Wärmeversorgungskonzepten wird die Planung einer zentralen Nahwärmeversorgung nicht weiterverfolgt (siehe Vorlage 72/2025). In Hinblick auf Kosten und Klimaschutz bringt ein Wärmenetz keinen Vorteil gegenüber dezentralen Lösungen mit Wärmepumpe. Daher soll es den Eigentümern individuell überlassen werden, wie sie ihre Wärme erzeugen. Jedoch wird die Verwaltung für die Nutzung des Erdwärmepotentials werben, da der Strombedarf und die daraus resultierenden $CO_2$-Emissionen durch die Erdwärmenutzung sinken. Idealerweise werden die Wärmpumpen mit einem hohen Anteil von Photovoltaik-Eigenstrom betrieben, um die Betriebskosten und den Netzstrombedarf des Neubaugebiets zu reduzieren. Die Verwaltung wird die Eigentümer beratend begleiten (u.a. in Bezug auf die Geothermie, Insellösungen und die Optimierung des Strombedarfs/-verbrauch).<br><br>Um Schäden bei der Errichtung und des Betriebs von Erdwärmesonden zu verhindern, wurden 2011 vom Umweltministerium Baden-Württemberg Leitlinien zur Qualitätssicherung bei der Herstellung von Erdwärmesonden eingeführt. Die Leitlinien umfassen grundlegende Qualitätsstandards zur Qualifikation des Bohrpersonals, der Ausrüstung auf Bauhof und Baustelle, zu Mindestanforderungen an die Baustoffe und Mischtechnik, zum Einbau der Erdwärmesonden, und besonders zum Abdichtungsvorgang und dessen Kontrolle. Durch die Einführung der neuen Regelungen und deren strikte Einhaltung können Schäden wie in Staufen oder Böblingen weitestgehend ausgeschlossen werden. Zudem besteht für den Bau von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg eine doppelte Versicherungspflicht. Neben einer Haftpflichtversicherung des Bohrunternehmers ist zusätzlich eine verschuldensunabhängige Versicherung gefordert. So können größere Kosten für die |

| Person | Stellungnahmen der Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag der Verwaltung |
|---|---|---|
| | | Bauherrschaft und dessen Nachbarschaft ausgeschlossen werden, während die Kosten für die Versicherung im Bereich von etwa ein bis drei Prozent der Gesamtsumme einer Bohrung liegen. Erdwärmesonden, welche zur oberflächennahen Geothermie zählen, können keine Erdbeben auslösen. Auch sind keine Fälle bekannt, in denen Erdwärmesonden durch ein Erdbeben beschädigt wurden. |