



## Begründung zum Bebauungsplan „Leiblstraße/Leopoldstraße“ Gemarkung Degerschlacht

### Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltbelange
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
9. Gutachten

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist, Planungsrecht für ein Pflegeheim sowie ein Wohngebiet im Innenbereich zu schaffen.

Die Stadt Reutlingen möchte dezentrale Pflegeheime im ganzen Stadtgebiet errichten, damit pflegebedürftige Personen in ihrem Umfeld bleiben können. In Sickenhausen und Degerschlacht fehlt bisher ein solches Pflegeheim. In Degerschlacht sollen in zentraler Lage an der Hauptstraße und nahe des Ortszentrums ein Pflegeheim und barrierefreies Wohnen entstehen.

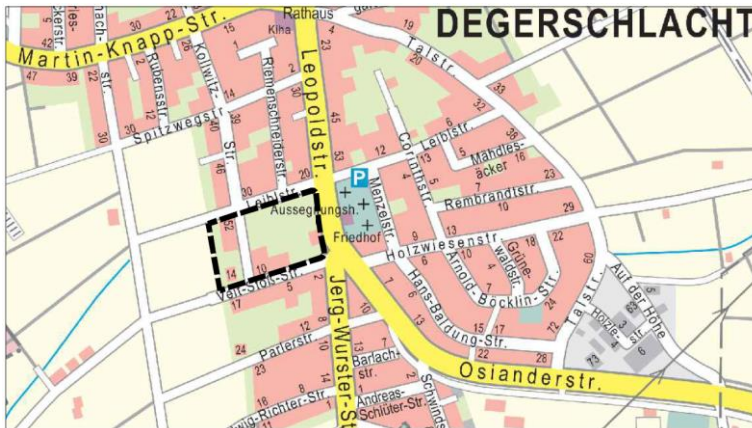
Zudem wird durch den Bebauungsplan und die flankierten Grundstücksgeschäfte die Bebaubarkeit des Plangebiets ermöglicht. Obwohl es einen Baulinienplan aus dem Jahr 1962 gab, konnte aufgrund der Grundstückszuschnitten und der fehlende Erschließungsstraße das Gebiet nicht bebaut werden. Mit der Entwicklung der Fläche wird der Außenraum geschützt und eine bestehende Baulücke geschlossen.

Um den alten Baulinienplan von 1962 komplett aufheben zu können wurden die Grundstücke westlich der Käthe-Kollwitz-Straße mit einbezogen.

Die Gebietsgröße umfasst ca. 2,2 ha und besteht aus den Flurstücken 816 bis 825, 826, 827 sowie des Flst. 828. Außerdem befindet sich ein Abschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße im Plangebiet.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen dem westlichen Ortsrand und der Hauptstraße Leopoldstraße. Im Norden bildet die Leiblstraße und im Süden die Veit-Stoß-Straße die Grenze.



Das Plangebiet liegt in der Nähe des Ortszentrums von Degerschlacht und hat eine Größe von 2,2 ha.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist durch die Wohnnutzung und die Agrarwirtschaft geprägt. Es befinden sich ausschließlich Wohnhäuser im Plangebiet. An der Leopoldstraße steht ein ehemaliger Bauernhof. Die Flurstücke 820-825 sowie teilweise 828 werden landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan setzt entlang der Leopoldstraße gemischte Bauflächen und für den Rest des Gebiets Wohnbauflächen fest. Gemäß § 13a (2) Nr. 2. BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Plangebiet gilt der einfache Bebauungsplan „Baulinienfeststellung an der Leibl-, Veit-Stoß-, Parler-, Käthe-Kollwitz-Straße“ vom 28.08.1962. Geringfügig überschneidet sich der Geltungsbereich mit den Bebauungsplänen „Änderung und Erweiterung Veit-Stoß-Str. / Jerg-Wurster-Str./Parlerstr.“ vom 18.07.1980 und „Änderung Riemenschneiderstraße“ vom 31.08.1984.

Die Art der Nutzung war bisher nicht festgesetzt. Die festgesetzte Verlängerung der Riemenschneiderstraße wurde bisher nicht gebaut, da der Stadt Reutlingen die Grundstücke nicht gehörten.

### 3.3 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmten Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer minder genutzten Fläche in zentraler Lage in Degerschlacht und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan „Leiblstraße/Leopoldstraße“ umfasst ein Plangebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 13.835 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 (2) BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>).

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine überschlägige Prüfung, unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien hat keine Betroffenheit ergeben. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichermaßen wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet auf

- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (s. Kapitel 6).

#### 3.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Gebiet nicht bekannt. Bei Erdbaumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Hinweise im Textteil des Bebauungsplans zu beachten.

#### 3.5 Lärm

Von der Firma SoundPLAN GmbH wurde ein Verkehrslärmgutachten (Backnang, 05.09.2022) „Ermittlung der Schallimmissionen“ erstellt.

Entlang der Leopoldstraße werden aufgrund des Verkehrslärms die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 [1] (und die informativ genannten Grenzwerte der 16. BImSchV [2]) sowohl im Tages-, als auch im Nachtzeitraum überschritten. Für das Plangebiet wurden Empfehlungen für Festsetzungen der schalltechnischen Belange im Bebauungsplan erarbeitet. Diese sind in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (Ausgabe der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 [3]) festgesetzt.

#### 3.6 Starkregen

Der Zufluss von Oberflächenwasser zum Projektgebiet, im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses entsteht durch Zusammenfluss der Zuflüsse aus der Leiblstraße, sowie der Käthe-Kollwitz-Straße. Hierbei dringt der Großteil des Zuflusses aus Richtung Westen über die Käthe-Kollwitz-Straße in den zu bebauenden Bereich ein.

Aus der nördlichen Richtung fällt der Zufluss in das Plangebiet sehr gering aus, da dieser über die Leiblstraße vor Eintritt in das Plangebiet nach Richtung Osten abgeführt wird.

In der südöstlichen Ecke des künftigen Baugebietes befindet sich ein Tiefpunkt, in welchem sich die Abflüsse zunächst sammeln. Hierbei kommt es während eines außergewöhnlichen Regenereignisses zu Wassertiefen von ca. 30 cm, wodurch Betroffenheit am Wohngebäude der Leopoldstraße 58 entsteht (vgl. Ziff. 4.3).

#### 3.7 Artenschutz

Im Plangebiet kommen geschützte und gefährdete Arten vor. Dazu zählen die Zauneidechse, Haselmaus sowie Haus- und Feldsperling. Im Bebauungsplanverfahren ist § 44 BNatSchG zu beachten.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Die unbebauten Acker- und Wiesenflächen werden mittig durch eine abknickende Verlängerung der Riemenschneiderstraße geteilt.

Östlich dieser Straße sollen ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen und eine Ergänzungsbebauung mit barrierefreien Wohnen/betreutem Wohnen entstehen. Der dreigeschossige Baukörper des Pflegeheims soll sich (z.B. durch Segmentierung und Gestaltung des Daches) trotz des großen Gebäudevolumens in das Ortsbild integrieren. Die Qualität der Gestaltung wird im Kaufvertrag/Erbpachtvertrag mit dem zukünftigen Pflegeheimbetreiber gesichert.

Westlich der Riemenschneiderstraße können freistehende Häuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser errichtet werden. Für die bereits bebauten Areale sollen Festsetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung oder Neubebauung festgesetzt werden.

Mit der Erschließung der Fläche kann eine große innerörtliche Baulücke geschlossen, Wohnraum geschaffen und der Außenbereich geschont werden.



Städtebaulicher Entwurf Variante 4-3

### 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Art der baulichen Nutzung:

Als Art der Nutzung wird ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO sowie ein *Sondergebiet Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie barrierefreies Wohnen* § 11 BauNVO festgesetzt.

Es gibt zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2). Das WA 1 entlang der Leopoldstraße lässt nichtstörende gewerbliche Nutzungen zu, welche im rückwärtigen WA 2 nicht erwünscht sind.

Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind durch ihr erhöhtes Verkehrsaufkommen nur entlang der Leopoldstraße zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind generell unzulässig, da Sie mit Ihrem Flächenanspruch in der zentralen Lage nicht verträglich sind.

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „*Sondergebiet Pflege- und Betreuungseinrichtungen sowie barrierefreies Wohnen*“. Der Grund für die Nutzung des Sondergebiets ist, dass langfristig nur Pflegeeinrichtungen zulässig sind und das allgemeine Wohnen ausgeschlossen wird.

Untergeordnet sind ergänzende Nutzungen möglich, die der Arbeit und den Bewohnern des Pflegeheims dienen. Dazu gehören z. B. therapeutische Angebot, ein Café, eine Kapelle oder dergleichen. Für Betreiber von Pflegeheimen wird es immer schwieriger geeignetes Fachpersonal zu finden. Es ist daher im Interesse der Allgemeinheit sowie für die Heimbewohner, dass ausreichend Personal für die Versorgung zur Verfügung steht. Für die Mitarbeitergewinnung ist das Anbieten von Wohnraum ein großer Mehrwehrt. Aus diesem Grund sind auch Wohnungen für das Pflegepersonal und insbesondere für Auszubildende zulässig.

Das barrierefreie Wohnen dient Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Die Wohnungen, die gemäß der DIN 18040-2 gebaut sind, sollen Menschen mit Behinderungen und alten Menschen angepassten Wohnraum bieten. Durch die Nähe zum Pflegeheim können Synergien genutzt werden (Therapieangebote, Essensangebote, usw.). Um den Wohnraum für die Menschen mit besonderem Wohnbedarf zu sichern, sind nur Mietwohnungen zulässig. Hierdurch wird verhindert, dass durch einen Kauf der barrierefreien Wohnungen, die Wohnungen unbenutzt für die eigene Pflegebedürftigkeit bevorratet oder zweckentfremdet von Menschen ohne besonderen Wohnbedarf bewohnt werden.

Das barrierefreie Wohnen zeichnet sich durch folgende Vorgaben aus: Die Wohnungen verfügen über höchstens zwei Zimmer, die weder Küche noch Bad sind. In den Wohnungen gibt es Platz für ein Pflegebett, welches von drei Seiten aus zugänglich ist sowie für einen Abstellraum für Hilfsmittel (Gehhilfen). Die Türen lassen sich elektrisch öffnen und sind ausreichend breit für E-Rollstühle. Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Waschmaschinenanschluss in der Küche, und eine Notrufanlage.

Die privaten Grünflächen haben die Zweckbestimmung „naturnahe Zweckbestimmung“ und Eigentümergeärten.

Die Grünfläche „naturnahe Zweckbestimmung“ ist von der Festsetzung „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)“ überlagert und dient als CEF-Maßnahme (siehe 4.4 Artenschutz). Eine Nutzung als Gartenfläche ist nicht zulässig. Die Grünfläche „Eigentümergeärten“ darf als normaler Garten von den Eigentümern genutzt werden. Sie ist teilweise durch die Festsetzung „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern“ überlagert. Dies hat zur Folge, dass in diesem Bereich keine Versiegelung erlaubt ist, um den Baumbestand zu sichern.

Die Fläche für die Landwirtschaft sichert die Flächen für die Wiesenwirtschaft und den Ackerbau.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der Umgebungsbebauung ab (zwei Vollgeschosse + ein Dachgeschoss) und wurde leicht erhöht, um eine zeitgemäße Dichte zu erzielen. Das Pflegeheim hat aufgrund seiner Solitärfunktion und des Flächenbedarfs eine höhere bauliche Nutzung (drei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,6).

Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, um den Straßenraum locker zu gestalten und Platz für Grün (Bäume und Hecken) zu schaffen. Da es sich bei Nebenanlagen in der Regel um kleine bauliche Anlagen wie Gartenschuppen oder Müllplätze handelt sind sie gemäß § 23 (5) BauGB allgemein zulässig.

#### 4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

##### Verkehr:

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen sowie die zu bauende Verlängerung der Riemenschneiderstraße. Geparkt wird auf den Grundstücken. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Stellplätze und Zufahrten sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen treten merklich in Erscheinung, wenn die Erdüberdeckung sich vom zukünftigen Geländeniveau höhenmäßig absetzt und steil abgebösch ist. Das Ziel ist, die fließende Topographie zu erhalten.

Die Käthe-Kollwitz-Straße ist 7 m breit und wird mit einem Gehweg versehen. Die Riemenschneiderstraße ist 5,5 m breit und wird als Mischfläche ohne Gehweg gebaut.

### Ver- und Entsorgung:

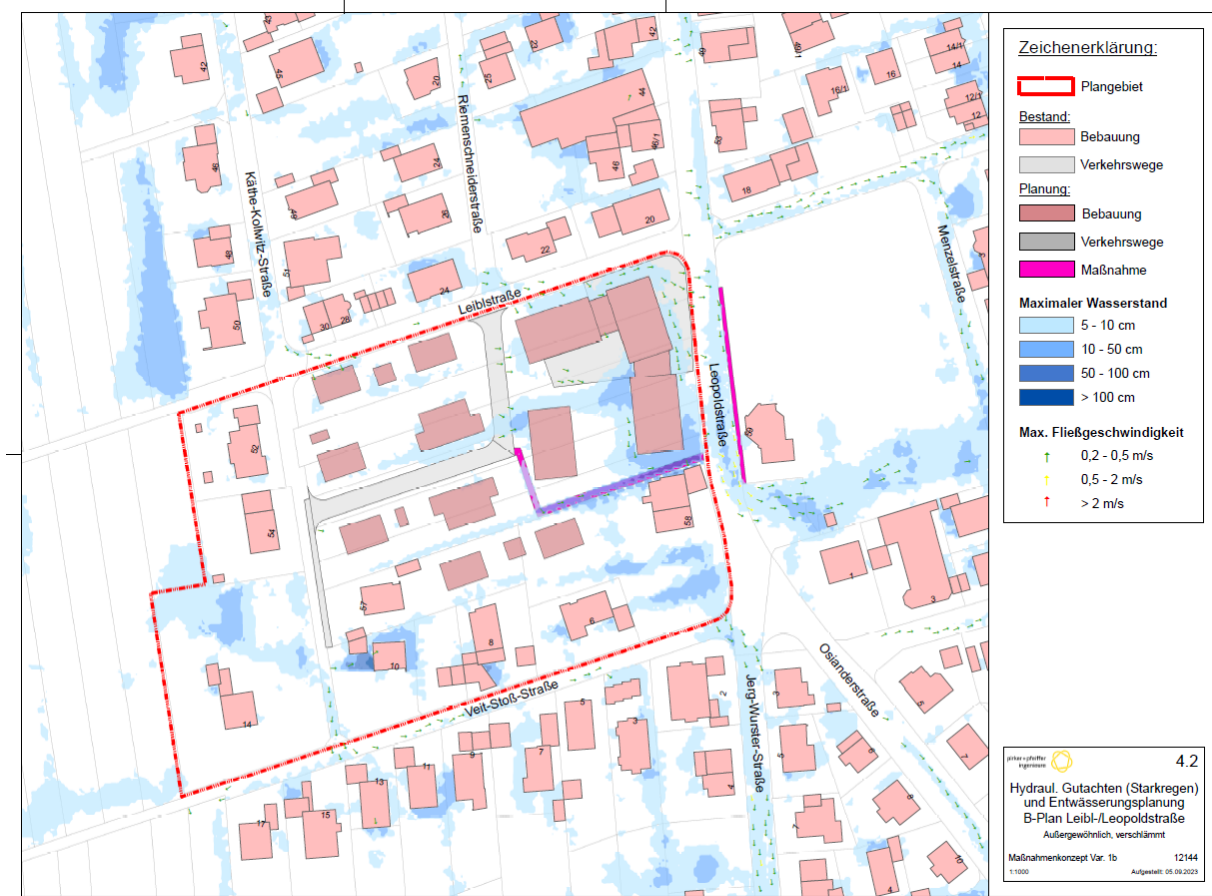
Das Plangebiet ist bereits technisch weitgehend erschlossen. Lediglich die Verlängerung der Riemenschneiderstraße muss hergestellt werden. Die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert.

Im Hinblick auf die öffentliche Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Versorgungsnetzes ausreichend. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Je nach Lage kann eine Hebeanlage für die unteren Geschosse erforderlich werden.

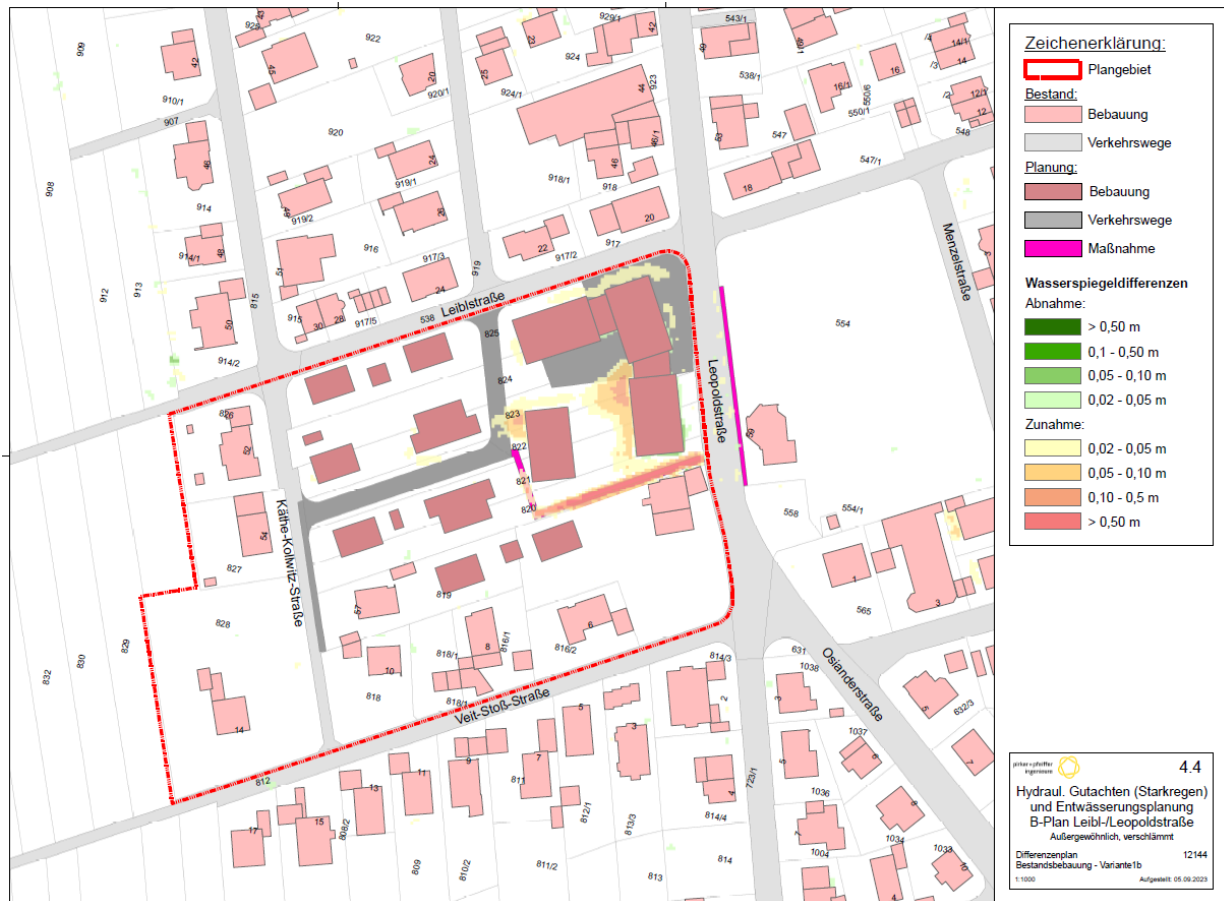
### Umgang mit Niederschlag und Starkregen:

Der Zufluss von Oberflächenwasser zum Projektgebiet, im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses entsteht durch Zusammenfluss der Zuflüsse aus der Leiblstraße, sowie der Käthe-Kollwitz-Straße. Hierbei dringt der Großteil des Zuflusses aus Richtung Westen über die Käthe-Kollwitz-Straße in den zu bebauenden Bereich ein.

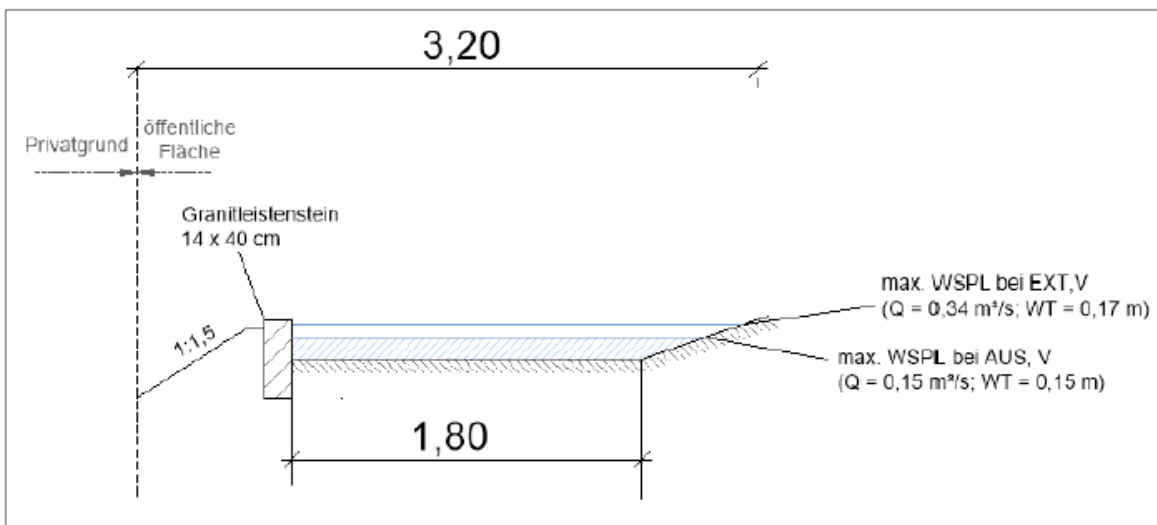
Um Flurstück Nr. 817 nicht weiter als Notwasserweg nutzen zu müssen, ist eine Ableitung des Wassers vor Eintritt in die bestehenden Grundstücke notwendig. Zu diesem Zweck wird eine Flutmulde an der Südseite der Erschließung errichtet werden, welche den Abfluss kontrolliert dem Gefälle nach in Richtung der Leopoldstraße zuführt. Hierzu wird das Gelände in Richtung Süden um ca. 30 cm angehoben, um sicherzustellen, dass die Sohlhöhe der Mulde am östlichen Rand der Erschließung mindestens der Höhe der Leopoldstraße entspricht.



Mit dieser Maßnahme kann die Überflutungssituation für die bestehende Bebauung auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden. Die lokalen Anstiege der Wassertiefen im direkten Bereich südlich der Flutmulde sind der ebenfalls der modelltechnischen Annahme einer unüberstößbaren Mauer südlich der Mulde geschuldet. Der maximale Abfluss, welcher in dieser Variante über die Flutmulde abgeleitet werden muss, beträgt nur noch ca. 0,23 m<sup>3</sup>/s während des außergewöhnlichen Ereignisses.



Eine mögliche Ausführung der Flutmulde ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Hierbei wird von einem geschotterten Weg ausgegangen, welcher trapezförmig ausgebildet wird und auf der Südseite durch eine Granitsteinleiste abgesichert wird. Diese dient dazu, das notwendige Freibord zu gewährleisten, um auch während extremer Niederschlagsereignisse ausreichenden Schutz für die Unterlieger zu bieten. Gegebenenfalls, kann diese noch weiter nach oben gezogen werden, um die Sicherheit zu erhöhen. Die Abmessungen der Mulde ergeben sich aus einem Längsgefälle von 1 % auf Grundlage der beschriebenen Geländemodellierungen und wurden mittels der Fließformel nach Gauckler-Manning-Strickler ermittelt. Es wird von einem geschotterten Weg ausgegangen, wobei der Rauheitsbeiwert bei ca.  $35 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$  liegt.

Die Mulde kann ebenso begrünt ausgeführt werden, um ein besseres Einfügen in die restliche Freiflächengestaltung zu erreichen. Hierbei ist zu beachten, dass sich durch die Begrünung eine höhere Rauheit des Untergrundes und damit geringere Fließgeschwindigkeiten in der Mulde ergeben kann, wodurch die Wassertiefen ansteigen und diese ggf. größer dimensioniert werden muss.

#### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH (Oberkante Fußboden im Erdgeschoss) wird aus Gründen des Überflutungsschutzes mindestens 15 cm über dem natürlichen Bodenniveau festgesetzt. Das heißt an keiner Stelle darf die

EFH weniger 15 cm Abstand zum natürlichen Bodenniveau haben. Dadurch soll Schaden von Personen und der Wohnnutzung abgehalten werden. Im Planteil sind die Höhenlinien zur Ermittlung des natürlichen Bodenniveaus eingetragen.  
Erdgeschosshöhen die z.B. aus Gründen der Barrierefreiheit nicht mit der empfohlenen Höhendifferenz zu Straßen und Plätzen realisiert werden können, sollen über technische Maßnahmen gegen eindringendes Wasser geschützt werden.

#### Kellereingänge und Lichtschächte - Empfehlung

Es wird empfohlen, dass durch das Hochziehen von Lichtschächten über Gelände und eine Geländemodellierung des Grundstücks ein zusätzlicher Schutz vor Starkregenereignissen geschaffen wird.

#### Wasserdurchlässige Beläge

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses sind Zuwege, Stellplätze und Zufahrten, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke) herzustellen. Ziel ist die Versickerung auf dem Grundstück und Entlastung der Entwässerung.

#### 4.4. Grünplanungskonzept/Gestaltung der Freiflächen

Die innere Durchgrünung des Neubaugebiets wird durch verschiedene Festsetzungen, wie dem Maß der baulichen Nutzung, der rückwärtigen Baugrenze oder den Pflanzgeboten, gewährleistet. Ein Mindestanteil an Bäumen und Gehölzen sorgt für eine Strukturierung und Auflockerung des Gebiets. Die Empfehlung zur Verwendung landschaftsgerechter Laubbäume soll auch innerhalb der Siedlungsfläche Lebensraumangebote für heimische Tierarten schaffen. Weitere grünplanerische Bausteine zur Vermeidung baubedingter negativer Effekte insbesondere auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt bilden die festgesetzte Tiefgaragen- und Dachbegrünung, deren Gras- und Krautfluren zudem als Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen fungieren. Die Festsetzung eines Mindestmaßes bei der Erdüberdeckung von Tiefgaragen sowie der Dachbegrünung gewährleistet nicht nur eine ordnungsgemäße Begrünung und die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet, sondern auch ein gestalterisch hohes Mindestmaß, welches über das technische Minimum hinausgeht.



Das Pflanzgebot bezüglich der nicht überbauten Grundstücksflächen entspricht der in § 9 (1) der LBO gebotenen Begrünung von nichtüberbauten Flächen bebauter Grundstücke. Schottergärten sind seit der Novelle des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg eindeutig ausgeschlossen, so dass hier auf eine weitergehende Regelung verzichtet werden kann.

Im gesamten Gebiet sind invasive oder potenziell invasive Neophyten-Arten entsprechend der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 einschl. Erweiterungen) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) ausgeschlossen.

#### 4.5 Artenschutz

Für die artenschutzrechtlich betroffenen Arten werden Maßnahmen zum Schutz festgesetzt.

#### Zauneidechse

Durch die Überplanung des Flurstückes 828 sind Maßnahmen zur Erhaltung der Lebensstätten der Zauneidechse notwendig. Für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen soll der derzeit als Acker genutzte Nordteil des Flurstückes 828 dienen. Als Kompensationsmaßnahmen wird ein Ersatzlebensraum für die



Zauneidechse erstellt. Die Maßnahme muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

#### *Vögel und Pflanzgebot*

Für Gebäudebrüter ist es wichtig, dass entsprechende Arbeiten, die potentielle Quartiere betreffen, nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorgenommen werden. Die als Pflanzgebot und Pflanzbindung festgesetzten Bäume können wertvollen Lebensraum für geschützte Vögel bieten. Daher sind die Pflanzgebote zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### *Haselmaus*

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Haselmaus auf dem Flst. 828 vorkommt, werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Als Maßnahme wird die westliche Heckenstruktur auf dem Flst. 828 erhalten und ein Ersatzhabitat für den Verlust der östlichen Heckenstruktur auf dem Flst. 828 hergestellt und die Haselmäuse vergrämt. Die Maßnahme muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

#### *Fledermaus*

Gemäß dem Fledermausgutachten dient das Grundstück 828 weder den Fledermäusen als Quartier, noch als bedeutendes Jagdgebiet. Jedoch ist davon auszugehen, dass der Baumbestand von den Fledermäusen genutzt wird.

Im Zeitraum von November bis Februar ist davon auszugehen, dass sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren befinden. In diesem Zeitraum sind Rodungen durchzuführen.

Bei Fällung des Baumbestandes auf dem Flurstück 828 ist der verlorene Lebensraum durch 5 Fledermauskästen zu kompensieren.

#### *M1-2 Kostenaufteilung*

Die Ausgleichsmaßnahmen Zauneidechse werden nur für das Flurstück 828 benötigt und von dem Eigentümer getragen. Durch den erstmaligen Ausbau der Käthe-Kollwitz-Straße werden 1/5 des auszugleichenden Habitats der Haselmaus in Anspruch genommen. Diese Kosten werden durch die Erschließungsbeiträge der Käthe-Kollwitz-Straße finanziert. Die verbleibenden 4/5 der Ausgleichsmaßnahme für die Haselmaus sind von dem Eigentümer des Grundstücks 828 zu zahlen.

#### *Insektenfreundliche Außenbeleuchtung / Lichtimmissionen*

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (Warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

#### 4.6 Schallschutz

Entlang der Leopoldstraße werden aufgrund des Verkehrslärms die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 [1] (und die informativ genannten Grenzwerte der 16. BIm-SchV [2]) sowohl im Tages-, als auch im Nachtzeitraum überschritten.

Für das Plangebiet wurden Empfehlungen für Festsetzungen der schalltechnischen Belange im Bebauungsplan erarbeitet. Diese sind in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (Ausgabe der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 [3]) angegeben.

#### *Bauliche Maßnahme – Schalldämmung*

Um in den Innenräumen eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen, müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen eine ausreichende Schalldämmung aufweisen. Im Massivbau sind die Wände normalerweise so gut schalldämmend, dass dieser Punkt nur bezüglich der Fenster von Interesse ist. Bei Leichtbauweise (z.B. Holzständerkonstruktionen) muss auch bei der Wand auf ausreichende Schalldämmung geachtet werden. (Zu beachten ist, dass Polystyrol-Dämmung an den Fassaden das Schalldämmmaß der Außenwand um bis zu 6 dB vermindern kann.) Die erforderliche Schalldämmung ist von der Raumgröße, dem Fassadenanteil und dem Fensterflächenanteil abhängig, daher kann eine exakte Bestimmung der Anforderungen erst im späteren Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn entsprechende Detailplanungen vorliegen. Die Grundanforderungen sind allerdings bereits im Bebauungsplan anhand von maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 [3] festgesetzt.

#### *Bauliche Maßnahme – Lüftungseinrichtungen*

Eine ausreichende Lüftung der Räume ist für eine angemessene Luftqualität bzw. zur Vermeidung von Feuchteschäden unbedingt erforderlich. Es muss darauf geachtet werden, dass dabei auch aus akustischer Sicht eine angemessene Qualität erhalten bleibt. Es bietet sich hier die Stoßlüftung an, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster. Dies spart Energie, verringert die Gefahr der Schimmelbildung und reduziert die Verlärmung des Innenraums auf wenige Minuten pro Tag. Schlafräume, deren einzige Belüftungsmöglichkeit an einer stark lärmbelasteten Seite liegt, bedürfen allerdings eines besonderen Schutzes. Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [1] ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr

möglich. Da ein ausreichender Luftwechsel gegeben sein muss, ist eine mechanisch, schallgedämmte Lüftungsanlage, oder eine zentrale Lüftungsanlage einzubauen, damit auf ein Öffnen der Fenster verzichtet werden kann.

### Schutz der Außenwohnbereiche

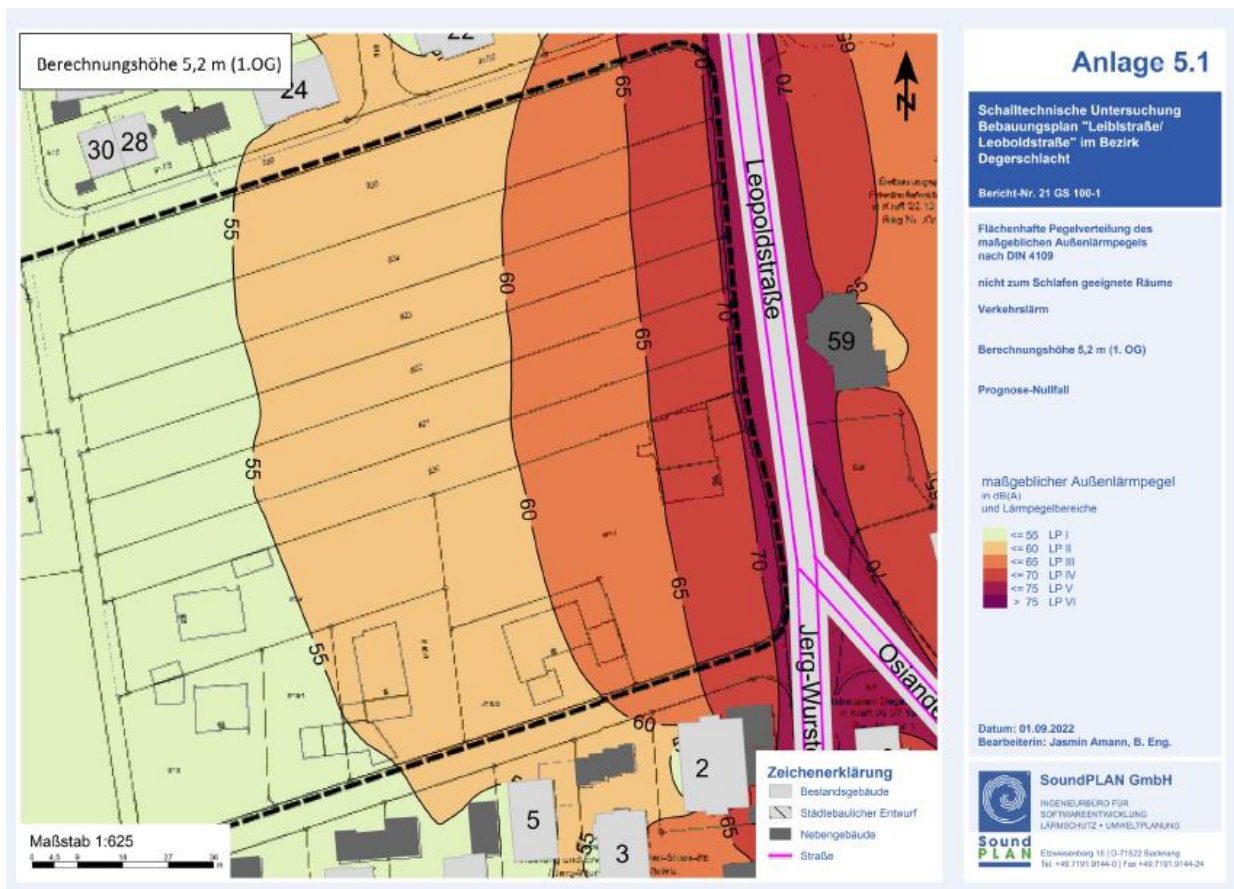
Die DIN 18005-1 [6] gibt den Hinweis, dass bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, die schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien und Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, in dem sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Als baulicher Schallschutz eignen sich z.B. Verglasungen. Im vorliegenden Fall gilt dies für Fassaden in Richtung der Leopoldstraße.

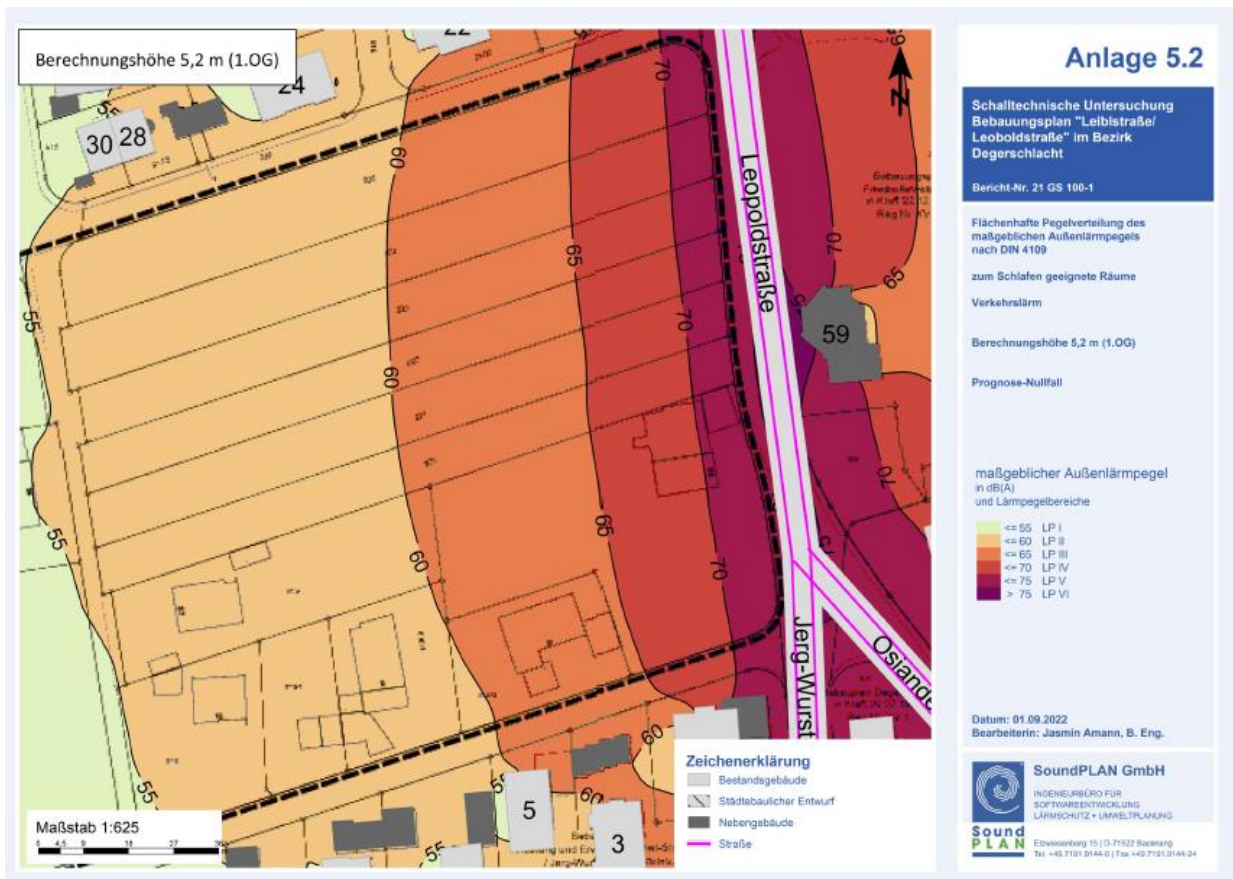
Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgeschriebenen Anforderungen zum passiven Schallschutz eingehalten werden. Die DIN 4109-1 [10] fordert eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit des vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegels. Es werden daher die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [3] ausgegeben.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

In den Plänen 5.1 und 5.2 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel flächenhaft für den Prognose-Nullfall (leeres Plangebiet) dargestellt. Dabei gilt Anlage 5.1 für Räume, die nicht zum Schlafen geeignet sind und Anlage 5.2 für Räume, die zum Schlafen geeignet sind. Zum Schlafen geeignete Räume sind auch Räume, die trotz anderer Bezeichnung in den Grundrissen (z. B. Arbeits- oder Wohnzimmer) als Schlafraum genutzt werden können.

Räume, die definitiv nicht zum Schlafen geeignet sind, sind z. B. Küchen, Bäder, fensterlose Lagerräume und Flure sowie Einheiten, die durch entsprechende Auflagen ausschließlich gewerblich genutzt werden dürfen.





## 5. Örtliche Bauvorschriften

### Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper (§ 74 (1) 1 LBO)

Ziel ist, das dörfliche Ortsbild zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln. Die Regelung zur Dachneigung wurde aus der Reutlinger Ortsbausatzung sowie der Befreiungsrichtlinie abgeleitet. Entlang der Leopoldstraße, welche zum historischen Ortskern gehört, nur Satteldächer zulässig. Im SO sind aufgrund der solitären Nutzung auch begrünte Pultdächer und Flachdächer zulässig. Im WA2 sind auch begrünte Pultdächer zulässig, da dies dem Mikroklima dient. So speichert ein begrüntes Pultdach Regenwasser, was die Entwässerung entlastet und die Umgebung durch die Verdunstung abkühlt. Zudem heizen sich begrünte Dächer nicht so stark auf wie Ziegeldächer, was die Temperatur der darunterliegenden Räume reduziert. Dies ist vor allem im Sommer ein großer Vorteil für die Wohnqualität.

### Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Metalleindeckungen von Hauptdächern sind verboten, um den Eintrag von Metall in den Boden zu auf ein Minimum zu reduzieren. Durch den Eintrag von Schwermetallen besteht die Gefahr, dass der Boden und das Grundwasser belastet werden.

### Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser (§ 74 (1) 1 LBO)

Ziel der Festsetzung ist, dass Dachaufbauten und Zwerchhäuser dem Dach untergeordnet sind, um eine Überformung zu verhindern. Dabei werden die Maße von der Befreiungsrichtlinie der Stadt Reutlingen sowie von der historischen Entwicklung abgeleitet. Zwerchhäuser die dominierender als Dachaufbauten in Erscheinung treten sind nur zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig, während Gauben (Dachaufbauten) bis zu 50% der Gebäudelänge betragen dürfen. Der Schwellenwert liegt jeweils bei 35°, damit die Satteldächer im Profil nicht von den Dachaufbauten und Zwerchhäusern überformt werden.

### Vorgartenzone (§ 74 (1) 3 LBO)

Da die Flächen in der Vorgartenzone vielfach als Zufahrt oder auch für Stellplätze genutzt werden, ist eine gärtnerische Gestaltung von nur 1/3 der Fläche gefordert. Unter „gärtnerischer“ Fläche sind keine Rasengitterstellplätze zu verstehen. Ziel der Festsetzung ist, dass das durchgrünte dörfliche Ortsbild erhalten bleibt und die mikroklimatische Situation zu schützen.

### Einfriedung (§ 74 (1) 3 LBO)

Hohe, tote Einfriedungen aus Metall, Stein oder auch Holz bilden eine abweisende und oft eintönige Wand im Straßenraum. Um eine gewisse Differenzierung zu schaffen, sind straßenseitig tote Einfriedungen nur bis 100 cm zulässig. Wer aus Sichtschutzgründen eine höhere Einfriedung wünscht, kann dies mit Pflanzen machen. Dies dient ebenso dem Erhalt der Artenvielfalt, da Büsche und Hecken Lebensräume für Tiere bieten.

### Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Zum Schutz des Ortsbilds sind Werbeanlagen nur in dem festgesetzten Rahmen zulässig. Die Regelung orientiert sich an Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen in Reutlingen.

## **6. Umweltbelange**

### 6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind.

- Die zulässige Grundfläche, welche gemäß § 19 (2) BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf umfasst ca. 13.835 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (s. Kapitel 3.3), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme mit bestehendem Baurecht handelt, die bereits teilweise bebaut ist. Die Flächen werden neu geordnet und die Bebaubarkeit erhöht. Die Innenentwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle ist eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung.

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	<p>Im Zuge der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen. Der Fachbeitrag zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurde von Herrn Gottfriedsen und Herrn Dr. Nagel erarbeitet. Die Fachbeiträge sind der Anlage zum Bebauungsplan „Leiblstraße/Leopoldstraße“ zu entnehmen. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Folgenden kurz dargestellt:</p> <p><u>Habitatstrukturen</u></p> <p>Im Plangebiet gibt es zwei Bereiche, die durch Spalten, Ritzen an Gebäuden, mit Scheunen und Hütten sowie Extensivflächen eine höhere Bedeutsamkeit für die Fauna der Siedlungsbereiche haben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurstück 817 (Leopoldstraße 58): Älteres Haus mit Scheune und Nebengebäuden; nach Westen Übergang zu kleiner Obstwiese mit altem Walnußbaum</li><li>• Flurstück 828 (Veit-Stoß-Str. 14): Älteres Wohnhaus mit großem, zum Teil verwilderten Garten, dichter Hecke und mehreren alten Bäumen. Das Anwesen weist eine besondere Naturnähe auf und soll neu überplant werden.</li></ul>

Als Ausgleich gibt es ein Pflanzgebot für neue Bäume.

#### Haselmaus

Eigenständige Erhebungen zur Haselmaus fanden nicht statt, da ein Vorkommen ausschließlich im Bereich des Flurstückes 828 im Bereich dichter Hecken und Gehölzsukzessionen möglich ist. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Haselmaus auf dem Flst. 828 vorkommt, werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Als Maßnahme wird die westliche Heckenstruktur auf dem Flst. 828 erhalten, ein Ersatzhabitat für den Verlust der östlichen Heckenstruktur auf dem Flst. 828 hergestellt und die Haselmäuse vergrämt.

#### Zauneidechse

Im Bereich des Flurstückes 828 konnte im Frühjahr 2022 die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen werden (Männchen, 2 Individuen). Bei allen Überplanungen bzw. baulichen Veränderungen im Bereich dieses Grundstückes müssen weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Betrachtungen erfolgen. Als Maßnahme wird ein Ersatzhabitat auf dem Flst. 828 hergestellt und die Zauneidechse vergrämt.

#### Fledermäuse

Die Auswertung bei den automatischen Aufzeichnungsgeräten ergab eine Reihe von Nachweisen der Zwergfledermaus (*P. pipistrellus*), sowie einen einzelnen Nachweis des Kleinen Abendseglers (*N. leisleri*). Das Gelände um die Gebäude herum ist somit nicht als gutes Jagdgebiet für Fledermäuse zu betrachten.

Nach aktueller Beurteilung kann ausgeführt werden, dass das Grundstück 828 in Reutlingen-Degerschlacht, weder den Fledermäusen als Quartier dient, noch als bedeutendes Jagdgebiet einzuschätzen ist.

Als Ausgleich für potentielle Lebensräume werden 5 selbstreinigender Fledermauskasten aufgehängt.

#### Vögel

In der saP-Vorprüfung wurden 66 Vogelarten festgestellt, die im Plangebiet und Umgebung bodenständig vorkommen oder vorkommen könnten. Im Rahmen der 2022 vorgenommenen halbquantitativen Brutvogel-Revierkartierung konnten für das Plangebiet dann 18 Arten bodenständig festgestellt werden. Drei dieser Arten sind auf der Vorwarnliste der Roten Listen von Baden-Württemberg und Deutschland aufgeführt (Tab.).

**Tab. 6:** Ergebnisse einer halbquantitativen Brutvogel-Revierkartierung 2022

DDA	RL BW	RL D	Art	N	Anmerkungen
A	*		Amsel	5	
Ba	*		Bachstelze	1	
Bm	*		Blaumeise	2	
Fe	V	V	Feldsperling	4	Koloniebrüter
Gb	*		Gartenbaumläufer	1	
Gf	*		Grünfink	3	
Gg	*		Gartengrasmücke	1	
Gs	V	V	Grauschnäpper	1	
H	V		Hausrotschwanz	7	Koloniebrüter
He	*		Heckenbraunelle	1	
Hr	*		Hausrotschwanz	5	
K	*		Kohlmeise	3	
Mg	*		Mönchsgrasmücke	2	
R	*		Rotkehlchen	2	
Rt	*		Ringeltaube	1	
S	*		Star	3	
Sti	*		Stieglitz	2	
Z	*		Zaunkönig	1	

#### Legende

DDA Artkürzel nach DDA, [https://www.dda-web.de/downloads/surveyplaners/mhb\\_artkuerzel.pdf](https://www.dda-web.de/downloads/surveyplaners/mhb_artkuerzel.pdf)

RL BW Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs<sup>11</sup>

RL D Rote Liste der Brutvögel Deutschlands<sup>12</sup>

N Anzahl kartierter Reviere (semiquantitativ, qualitativ bei Koloniebrütern)

Während auf der Freifläche (Wiese und Acker) keine Brutvogelarten festgestellt wurden, konzentrieren sich die Funde mehrerer Arten auf zwei Bereiche:

a) Flurstück 817 an der Leopoldstraße: Haus mit Scheune, ältere Bäumen, Streuobstwiese.

Die hier gefundene Vogelfauna mit einigen typischen Arten der traditionellen Siedlungsbereiche muss dennoch als „leicht verarmt“ bezeichnet werden (z.B.

	<p>Fehlen von Schwalben und Halbhöhlenbrütern)  b) Flurstück 828 (Veit-Stoß-Str. 14). Ein hier befindliches älteres Wohnhaus mit zahlreichen für Vögel (und Fledermäusen) zugänglichen Nischen und Spalten sowie einem sehr naturnahen, z.T. in Sukzession befindlichem Garten mit westlich angrenzenden Heckenstrukturen stellt einen vergleichsweise artenreichen Vogellebensraum dar. Nur hier konnten anspruchsvollere Arten wie Gartengrasmücke, Gartenbaumläufer und Grauschnäpper (RL V) nachgewiesen werden.</p> <p>Im Verlauf der Erhebungen im Frühjahr und Sommer 2022 konnten nachstehende Arten als Nahrungsgäste bzw. auf dem Zug festgestellt werden.</p> <table border="1" data-bbox="395 443 1359 745"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bachstelze</td> <td><input type="checkbox"/> Graureiher</td> <td><input type="checkbox"/> Sperber</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bluthänfling</td> <td><input type="checkbox"/> Grünspecht</td> <td><input type="checkbox"/> Straßentaube</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Buchfink</td> <td><input type="checkbox"/> Kleiber</td> <td><input type="checkbox"/> Sumpfrohrsänger</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Buntspecht</td> <td><input type="checkbox"/> Kolkrabe</td> <td><input type="checkbox"/> Turmfalke</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dohle</td> <td><input type="checkbox"/> Mehlschwalbe</td> <td><input type="checkbox"/> Türkentaube</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Eichelhäher</td> <td><input type="checkbox"/> Mäusebussard</td> <td><input type="checkbox"/> Wacholderdrossel</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Elster</td> <td><input type="checkbox"/> Rauchschnalbe</td> <td><input type="checkbox"/> Wespenbussard</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Girlitz</td> <td><input type="checkbox"/> Ringeltaube</td> <td><input type="checkbox"/> Zilpzalp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Goldammer</td> <td><input type="checkbox"/> Rotmilan</td> <td></td> </tr> </table> <p>Je nach Beobachtungsansatz können derartige Befunde im Siedlungsbereich auch erheblich umfangreicher ausfallen. Sie haben in Bezug auf eine Gebietsbewertung eine untergeordnete Rolle.  Die Freiflächen des Plangebietes haben für Gast- und Zugvögel keine besondere Bedeutung.  Als Maßnahme werden auf dem Flst. 828 Bäume und Gehölzstrukturen durch eine Pflanzbindung geschützt und Ersatzpflanzungen für den Verlust der bestehenden Bäume festgesetzt.</p> <p><u>Schutzgebiete</u>  Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.</p> <p>Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><i>Erg.: Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>	<input type="checkbox"/> Bachstelze	<input type="checkbox"/> Graureiher	<input type="checkbox"/> Sperber	<input type="checkbox"/> Bluthänfling	<input type="checkbox"/> Grünspecht	<input type="checkbox"/> Straßentaube	<input type="checkbox"/> Buchfink	<input type="checkbox"/> Kleiber	<input type="checkbox"/> Sumpfrohrsänger	<input type="checkbox"/> Buntspecht	<input type="checkbox"/> Kolkrabe	<input type="checkbox"/> Turmfalke	<input type="checkbox"/> Dohle	<input type="checkbox"/> Mehlschwalbe	<input type="checkbox"/> Türkentaube	<input type="checkbox"/> Eichelhäher	<input type="checkbox"/> Mäusebussard	<input type="checkbox"/> Wacholderdrossel	<input type="checkbox"/> Elster	<input type="checkbox"/> Rauchschnalbe	<input type="checkbox"/> Wespenbussard	<input type="checkbox"/> Girlitz	<input type="checkbox"/> Ringeltaube	<input type="checkbox"/> Zilpzalp	<input type="checkbox"/> Goldammer	<input type="checkbox"/> Rotmilan	
<input type="checkbox"/> Bachstelze	<input type="checkbox"/> Graureiher	<input type="checkbox"/> Sperber																										
<input type="checkbox"/> Bluthänfling	<input type="checkbox"/> Grünspecht	<input type="checkbox"/> Straßentaube																										
<input type="checkbox"/> Buchfink	<input type="checkbox"/> Kleiber	<input type="checkbox"/> Sumpfrohrsänger																										
<input type="checkbox"/> Buntspecht	<input type="checkbox"/> Kolkrabe	<input type="checkbox"/> Turmfalke																										
<input type="checkbox"/> Dohle	<input type="checkbox"/> Mehlschwalbe	<input type="checkbox"/> Türkentaube																										
<input type="checkbox"/> Eichelhäher	<input type="checkbox"/> Mäusebussard	<input type="checkbox"/> Wacholderdrossel																										
<input type="checkbox"/> Elster	<input type="checkbox"/> Rauchschnalbe	<input type="checkbox"/> Wespenbussard																										
<input type="checkbox"/> Girlitz	<input type="checkbox"/> Ringeltaube	<input type="checkbox"/> Zilpzalp																										
<input type="checkbox"/> Goldammer	<input type="checkbox"/> Rotmilan																											
<p>Boden und Fläche</p>	<p>Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Das Plangebiet hat bereits Baurecht. Eine Bebauung ist auch ohne das Bebauungsplanverfahren möglich. Durch Die Änderung kann die Fläche aber besser genutzt und nachverdichtet werden. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.  Dennoch gehen rund 10.100 m<sup>2</sup> Wiesen und Ackerland verloren. Der Verlust einer innerörtlichen Ackerfläche wird dem Verlust einer Ackerfläche im Außenbereich vorgezogen. Ca. 760 m<sup>2</sup> Ackerfläche am Ortsrand werden für die CEF-Maßnahmen und die Umspannstation benötigt. Sie werden zwar nicht bebaut, stehen aber einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.</p> <p><i>Erg.: Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>																											
<p>Wasser</p>	<p>Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Bei Starkregenereignissen wird das Oberflächenwasser über die Straßen und eine Flutmulde abgeleitet. Die EFH ist so gesetzt, dass sie über der Wasserspiegellage von außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegt.</p> <p><i>Erg.: Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>																											

Luft und Klima	<p>Die Fläche des Plangebiets ist in der Klimaanalysekarte der Stadt Reutlingen vom 30.11.2020 als Stadtrand-Klimatop eingestuft und wird von Kaltluft durchdrungen. Zudem befindet sich das Gebiet nach der klimatologischen Planungshinweiskarte innerhalb bebauter Gebiete mit geringer klimatisch-lufthygienischer Belastung. Durch die offene Bauweise und Begrenzung der Gebäudelänge auf 20 m sowie ost-west Ausrichtung der Bebauung kann die Kaltluft weiterhin in das Dorfinnere fließen. Lediglich das Pflegeheim bildet einen Riegel. Dies ist jedoch aufgrund des Raumprogramms und des Verkehrslärms nicht anders möglich. Auswirkungen auf Luft und Klima können u.a. durch die geplanten Pflanzgebote reduziert werden.</p> <p><i>Erg.: Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>
Landschaft	<p>Die Schließung einer innerörtlichen Baulücke wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da durch die geplante Bebauung minder genutzte Flächen, auch hinsichtlich ihrer zentralen Lage, einer neuen soziale Nutzung zugeführt werden und hierdurch eine Aufwertung erfahren. Der Ortsrand wird durch die CEF-Maßnahmen eingegrünt.</p> <p><i>Erg.: Die Auswirkungen sind positiv zu bewerten.</i></p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.</p> <p><i>Erg.: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit</b>	<p>Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmauswirkungen durch den Verkehr wurde von Soundplan ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind.</p> <p><i>Erg.: Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Eine Pflanzbindung auf dem Flst. 828 zum Erhalt der Bäume und Heckenstruktur.
- Die Verpflichtung auf Flach- und Pultdächer eine Dachbegrünung herzustellen.
- Ein Pflanzgebot für neue Bäume.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Anbringung von selbstreinigenden Fledermauskasten.
- CEF Maßnahmen für Zauneidechsen und Haselmäuse.
- Rückhaltung, Versickerung und Nutzung von Regenwasser

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal und teilweise zeitlich beschränkt.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1. Bodenordnung

Die Grundstücke 820-825 hat die Stadt im August 2022 gekauft und die Grundstücke neu geformt. Die ehemaligen Eigentümer erhalten Bauplätze mit einer Bauverpflichtung zurück.

### 7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 21.997 m<sup>2</sup>.

Allgemeines Wohngebiet	14.281 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	4.204 m <sup>2</sup>
private Grünfläche (Fläche für CEF-Maßnahmen)	1.370 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.536 m <sup>2</sup>
Fläche für Elektrizität	33 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	573 m <sup>2</sup>

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere für ältere und mobil eingeschränkte Personen. Es ist eine Innenentwicklung, die den Außenbereich schont und die vorhandene technische Infrastruktur nutzt.

Ohne das Bebauungsplanverfahren können das Pflegeheim und die Wohnbebauung nicht realisiert werden, da das Maß der baulichen Nutzung zu gering ist, die innere Erschließung fehlt und die Grundstücke kleinteilig geschnitten sind.

Alternative Planungsmöglichkeiten wären eine andere Nutzungsart oder ein höheres Maß der baulichen Nutzung.

Da das Plangebiet von einer Wohnbebauung umgeben ist, kommt eine reine gewerbliche Nutzung nicht in Frage. Ein Mischgebiet ist aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, da es keine Nachfrage nach einer gemischten Nutzung an der Stelle gibt.

Die Umgebung weist ein homogenes städtebauliches Gefüge auf. Mit dem Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung höher als in der Umgebung. Für das Sondergebiet Pflegeheim wird erstmalig ein Gebäude mit drei Vollgeschossen in Degerschlacht ermöglicht.

Eine höhere Dichte wird als nicht städtebaulich verträglich bewertet.

## 9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Leiblstraße/Leopoldstraße“ wurde folgende Gutachten erarbeitet:

- Hydraulisches Gutachten (Starkregen) und Entwässerungsplanung vom 11.09.2023 (pirker + pfeiffer ingenieure)
- Schalltechnische Untersuchung vom 05.09.2022 (SoundPLAN GmbH)
- Fachbericht Arten- und Biotopschutz (§ 44 BNatSchG) vom 07.10.2023 (gottfriedsen landschaftsökologie)
- Bericht zum Vorkommen einheimischer Fledermäuse in dem Gebäude auf Flurstück 828 in Reutlingen Degerschlacht, vom 22.08.2023 (Dr. Alfred Nagel)
- Erschließungsgutachten „Leopoldstraße/Leiblstraße“ vom Juni 2023 (Ingenieur und Hydrogeologisches Büro GmbH & Co. KG)

gez.

Dvorak