

Bebauungsplan „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach

Stellungnahmen der Behörden (A) und der Öffentlichkeit (B)

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>A. Behörden</p> <p>1. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 14.09.2021</p> <p>Mit Schreiben vom 14.09.2017 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und angeregt, eine dichtere Bauweise vorzusehen, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Freiflächen gerecht zu werden.</p> <p>Im nun vorliegenden Entwurf wurde unserer Anregung gefolgt. Es sind nun statt bislang 30 rund 45 Wohneinheiten in verschiedenen Gebäudetypen (kleinere Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser, ...) vorgesehen.</p> <p>Der Regionalverband begrüßt die Schaffung kleinerer Mehrfamilienhäuser/Stadtvillen vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an kleineren Wohnungen ausdrücklich. Auch die Aufnahme eines Baugebots innerhalb von 5 Jahren in den Hinweisen und der Begründung des Bebauungsplans und die energetisch optimierte Planung werden aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe werden im Dorfgebiet nicht zugelassen. Es ergeben sich keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p> <p>2. <u>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e. V.</u> Weingärtnerstraße 14 72764 Reutlingen</p>	<p><i>Keine Anregungen oder Hinweise enthalten</i></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>v. 14.09.2021</p> <p>Eine Erschließung und Umsetzung des geplanten Baugebietes Gassenäcker lehnen wir ab.</p> <p>In den bereits erschlossenen Gebieten von Rommelsbach und besonders auch im nahe liegenden Gebiet Braike bestehen sehr viele noch nicht bebaute Grundstücke, deren Bebauung mit deutlich geringeren Umweltauswirkungen, besonders auch hinsichtlich des Artenschutzes, verbunden ist. Der entsprechend Baugesetzbuch § 1 geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden ist zu berücksichtigen. Die Bebauung bereits erschlossener Gebiete erfordern deutlich geringere Bodenbeanspruchung, ist zudem kostengünstiger.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung und eigene Beobachtungen zeigen, dass vom geplanten Baugebiet geschützte Arten (Fledermäuse, Käfer, Vögel) betroffen sind. Zu erwarten ist, dass darüber hinaus weitere, nicht von der</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den übergeordneten Planwerken (Regionalplan Neckar Alb, FNP des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen) als geplante Baufläche dargestellt und somit bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt. Im Zuge dieser Planungen erfolgte eine Prüfung unterschiedlicher Möglichkeiten für die künftige Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Reutlingen, von denen die in den übergeordneten Planungen dargestellten Erweiterungsflächen als am besten für die künftige bauliche Erweiterung geeignet hervorgegangen sind.</p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche Rommelsbachs stehen nur noch wenige Flächen für Wohnbedarf zur Verfügung. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in dieser integrierten und gut erschlossenen Lage entspricht den Entwicklungszielsetzungen der Stadt Reutlingen. Die Baulückenaktivierung und eine Bebauung vorhandener Baulücken hat in Reutlingen eine sehr hohe Priorität. Allerdings ist im Grundbuch für die bestehenden Baulücken in Rommelsbach kein Baugebot vorhanden. Für das neue Baugebiet Gassenäcker wird jedoch im Zuge des Umlenungsverfahrens ein Baugebot aufgenommen.</p> <p>Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist in diesem Bebauungsplan in diversen Festsetzungen fest verankert: Einforderung energiesparender kompakter Gebäudekubaturen über eine Kombination der Festsetzungen von Gebäudehöhe, minimaler bzw. zwingender Geschossigkeit, Baufeldern, minimaler und maximaler Gebäudelängen, zur Höhe passende Dachformen, Gebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend zuzüglich eines Nichtvollgeschosses als Dachgeschoss; flächensparende Bauweise über Vorgabe von Geschosswohnungsbauten in einem Teilbereich durch Festsetzung von min. und max. Flächengrößen in Kombination mit der Festsetzung zwingend III-geschossig und Einzelhausbebauung).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zusätzlich zu den in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtenden Arten können weitere Arten betroffen sein. Diese sind in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen (§44(5) BNatSchG). Bei Verfahren nach §13a oder §13b BauGB gilt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Prüfung erfasste Arten betroffen sind, wie nachtaktive Vögel, Wildbienen, Tag- und Nachtfalter. Hierauf weisen der alte Baumbestand und die bestehenden Biotopstrukturen hin.</p> <p>Streuobstbestände sind nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg bei Baumaßnahmen besonders zu berücksichtigen. Dieser Tatbestand ist in den vorliegenden Plangrundlagen sowie bei den CEF- und Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt. Ein Ausgleich des Verlustes an Lebensraum insbesondere für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten ist mit dem vorgesehenen Verfahren (nach 13a und 13b) nicht vorgesehen. Diese Vorgehensweise wird aufgrund des hohen Bestands an erschlossenen und noch ungenutzten Grundstücken in Rommelsbach rechtlich in Frage gestellt. Ein Prüfantrag seitens der Naturschutzverbände ist in Vorbereitung.</p> <p>Neben den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen, die gegen die Erschließung sprechen, sehen wir große Konflikte mit naheliegenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung (Schweine, Hühner, Pferde, Gänse u. a.). Teilweise werden die Grenzwerte im geplanten Baugebiet laut Geruchsgutachten Müller-BBM bereits beim derzeitigen Tierbestand und bei der derzeitigen Haltungsform um bis zu 20 % überschritten. Damit ist eine künftige tiergerechte Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Freilauf von Geflügel und Schweinen) nicht mehr möglich und eine naturnahe Landnutzung, wie Weidehaltung von Rindern und Pferden, eingeschränkt. Konflikte sind zu erwarten, die zu Lasten von Tierwohl und Landschaftspflege führen werden. Keine andere Fläche des Flächennutzungsplanes im Stadtgebiet Reutlingen weist ein vergleichbar hohes Konfliktpotenzial in diesen Belangen</p>	<p>jedoch, dass Eingriffe zulässig sind, diese können auch diese weiteren Arten betreffen.</p> <p>Die Anwendbarkeit des geänderten Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Streuobstbestände auf laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13 a/b BauGB war bis zum Offenlagebeschluss noch nicht eindeutig geklärt. Nach erfolgter Klärung wurde nun das Büro Menz Umweltplanung beauftragt, die maßgebliche Fläche der betroffenen Streuobstwiesen (gemäß Definition nach § 4 Abs. 7 LLG und der Vollzugshilfe des Ministeriums) zu ermitteln, damit entsprechend städtische Flächen in der erforderlichen Größe für den Ausgleich bereitgestellt werden können. Die Ermittlung fand am 21.01.2022 vor Ort statt. Die Untersuchungsergebnisse wurden in die aktualisierte Umweltinformation aufgenommen. Demnach ist in diesem Fall kein Streuobstaussgleich erforderlich, weil die Bestände unter der Schwelle von 1.500 m² bleiben und somit nicht geschützt sind. Die UNB hat das Untersuchungsergebnis überprüft und ist nach Ortsbesichtigung ebenfalls zu der Einschätzung gekommen, dass der Bestand nicht unter den Schutz des § 33a NatSchG fällt. Ausgleichsmaßnahmen für die Streuobstbestände sind somit nicht erforderlich. Die Auseinandersetzung mit diesem Tatbestand wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Wahl des Verfahrens nach § 13 a/b BauGB entspricht den aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Thematik wird in der Begründung unter Punkt 4.5 ausführlich eingegangen. Im Rahmen des Geruchgutachtens wurden die Landwirte nach ihren zukünftigen Erweiterungs- bzw. Änderungsabsichten gefragt. Diese wurden im Gutachten berücksichtigt und sind in den genannten Prozent-Werten bereits enthalten. Die einzigen größeren Überschreitungen gibt es für das Gebäude in der Baulücke an der Ermstalstraße (19-21%). Hier ist eine Beurteilung im Einzelfall im Rahmen der Abwägung erforderlich und auch erfolgt. An anderen Stellen sind zunächst geplante Gebäude entfallen. Von daher ist die überarbeitete Planung bezüglich der Einwirkung von Geruchsimmissionen – auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Erweiterungsabsichten der Landwirte - als verträglich einzustufen. Auf eine Einbeziehung von Betrieben in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung der Begrenzung von Emissionen konnte daher verzichtet werden. Das Landratsamt Reutlingen schließt sich der</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>auf.</p> <p>Ungünstig hinsichtlich der Erschließung ist auch die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Eine seitens Wassergesetz gewünschte Versickerung des Regenwassers von Dachflächen und befestigten Flächen kann hier laut Baugrundgutachten ihb-Ingenieure nicht erfolgen. Damit werden das Kanalnetz und die ableitenden Gewässer bei Starkregen zusätzlich belastet. Das Baugebiet befindet sich in einem Starkregenrisikogebiet. Die im Gutachten festgestellte hohe Arsenbelastung im Boden erfordert voraussichtlich einen vollständigen Bodenaustausch und eine kostenintensive Entsorgung. Die Gründe der hohen Belastung sollten weiter untersucht werden, um Schäden für Mensch und Tier bei der Nutzung der Fläche zu vermeiden und ein mögliches Umweltdelikt aufzuklären.</p>	<p>Beurteilung der Geruchssituation durch die Stadt Reutlingen in seiner Stellungnahme im Rahmen der Offenlage an.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens führt nicht zu einer nennenswert stärkeren Belastung des Kanalnetzes. Der Regenwasserkanal in der Ermstalstraße wird zudem vorher erweitert. Dies war bereits aus der Bestandssituation heraus geplant – unabhängig vom neuen Baugebiet Gassenacker.</p> <p>Für die Einleitung von Regenwasser aus den Baugrundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. die Vorflut wird eine Einleitmenge von 12 l/s*ha vom LRA Reutlingen festgelegt. Eine daraus resultierende Retention muss auf dem jeweiligen Grundstück hergestellt werden (z.B. über Dachbegrünung, Mulden etc.). Es werden zudem konkrete Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Oberflächen und deren Unterbau getroffen, um den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs durch eine örtliche Versickerung (soweit angesichts des kaum versickerungsfähigen Bodens möglich) und Verdunstung des Regenwassers zu unterstützen. Gleichzeitig werden damit die vorhandenen Kanäle entlastet.</p> <p>Der Starkregeneintrag erfolgt von außerhalb – der Boden ist heute schon nicht versickerungsfähig. Durch die vorgesehene Bebauung wird die versiegelte Fläche zwar größer, jedoch sind Dachbegrünung und Bepflanzungen zur Pufferung vorgesehen. Die Auswirkungen werden, auch weil es sich um eine insgesamt relativ kleine Fläche handelt, voraussichtlich nicht zu gravierenden Veränderungen führen. Zum Schutz vor Überschwemmungen aus den Außenbereichsflächen wurden zudem verschiedene Vorkehrungen getroffen (Erdwall, Entwässerungsmulde, Umbau Kreuzung Gaiernstraße / Tegernseestraße, Festsetzung von EFH).</p> <p>Der festgestellten Arsenbelastung wurde nachgegangen und der Oberboden zusätzlich untersucht (ihb, Tübingen). Die Untersuchungen ergaben, dass der Oberboden die Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ und „Wohngebiete“ nach dem Wirkungspfad Boden-Mensch der BBodschV im kompletten Baugebiet einhält. Das spricht dafür, dass es sich wie vermutet um einen natürlichen Ursprung handelt. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Ergänzende Hinweise zu den baurechtlichen Festsetzungen:</p> <p>Im vorliegenden dörflichen Umfeld werden vorgesehene Baumarten wie der Judasbaum zumindest merkwürdig erscheinen, wohingegen der Ausschluss des gewöhnlichen Flieders nicht nachvollziehbar ist. Ausgeschlossen werden sollten fremdländische Nadelgehölzhecken. Der in Klammer gesetzte Hinweis erscheint nicht eindeutig genug. Zwergformen von Bäumen beim Pflanzgebot (z. B. Kugel- und Säulenformen) sind eindeutig auszuschließen. Ebenso schwachwachsende Formen von Obstbäumen. Die entsprechend baurechtlicher Festsetzung geforderten Dachbegrünungen sollte auf Schrägdächer, zumindest bis 15 Grad Neigung, erweitert werden. Regenwasserzisternen und Regenwasserversickerung sind bei der Planung entsprechend geltendem Wasserrecht zu berücksichtigen. Straßenwasser ist den Baumquartieren zuzuleiten.</p> <p>3. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> v. 06.09.2021</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Liste der vorgesehenen Baumarten für die Stellplätze und für Straßenbäume orientiert sich an den Anforderungen für eine klimafeste Begrünung entlang befestigter Flächen. Sie gilt nicht für die Begrünung der privaten Gärten. Die Anregung wird jedoch aufgenommen und die Baumartenliste für Stellplätze und Straßenbegleitgrün angepasst und der Judasbaum gestrichen. Im Übrigen ist auch der Flieder eine nicht-heimische Art wie der Judasbaum. Für den Bebauungsplan Gassenäcker wurde der Flieder jedoch aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes ausgeschlossen, da die Art zu den invasiven Neophyten-Arten zählt und auf der Schwarzen Liste des Bundesamts für Naturschutz steht.</p> <p>Im Gebiet Gassenäcker wird lediglich ein Nadelbaum pro Grundstück zugelassen – womit Hecken aus Nadelgehölzen praktisch ausgeschlossen sind – und ansonsten nichts weiter zu Nadelgehölzen geregelt. In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird übereinstimmend mit der o.g. Festsetzung zudem geregelt, dass zur Einfriedung geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig sind.</p> <p>Zwergformen von Bäumen sind über die Festsetzungen zu Höhe und Stammumfang bereits ausgeschlossen.</p> <p>Es sind nur Flachdächer bis 10 Grad Neigung zugelassen. Von daher erübrigt sich die vorgeschlagene Festsetzung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbauggebiet.</p> <p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 04.10.2021</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 26.09.2017 (LGRB-Az. 2511//17-08704) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</p> <p>„Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation, der Pylonotenton-Formation und der Angulatensandstein-Formation, welche von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine können bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsho-</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan bereits zur Offenlage unter „Hinweise / Empfehlungen“ aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>rizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>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 Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten, jedoch innerhalb eines Bereichs einer sensiblen Grundwassernutzung (Mineralwassernutzung der Romina Mineralbrunnen GmbH).</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>5. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 06.10.2021</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden die nachfolgenden Anregungen/Hinweise gegeben.</p> <p><u>Städtebauliche Gesichtspunkte</u></p> <p>Das vorgesehene Angebot an unterschiedlichen Hausgrößen und Wohnformen ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Es wäre wünschenswert, wenn die Ausstattung mit sozialem Wohnraum bei 25 – 30 % liegen würde.</p>	<p>Das Neubaugebiet Gassenäcker ist ein Baustein der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025. Ziel ist, bei Mehrfamilienhäusern auf städtischen Grund 75% der Wohneinheiten in einem flexiblen Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und mindestens 30% öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (VwV-Wohnungsbau BW 2017) umzusetzen. Dies ist auch grundsätzlich Ziel für die Grundstücke, die später im Umlegungsverfahren der Stadt zugeteilt werden. Städtische Grundstücke bilden allerdings nur rund 10 % der Einwurfmasse, so dass eine Ausstattung mit sozialem Wohnraum von 25 – 30 % damit nicht realisierbar ist.</p> <p>Auch die grundsätzliche Möglichkeit, im Bebauungsplan Flächen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB auszuweisen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, würde diese Quote nicht si-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Bei der Umsetzung insgesamt sollte auf eine familienfreundliche Gestaltung geachtet werden, damit junge und alte Menschen positive Lebensbedingungen und möglichst wenig Einschränkungen in der Alltagsbewältigung, insbesondere der Mobilität, und damit in ihrer Selbstständigkeit, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung erfahren. Zu den familienfreundlichen und damit förderlichen Bedingungen gehören beispielsweise Treffpunkte für generationenübergreifende Aktivitäten (öffentliche Sitzgruppe, Spielplatz, Boule-Bahn, Sinnes- oder Bewegungspfad u. a. m.) zur Förderung von Kontakten und Kommunikation.</p> <p><u>Kombination § 13a BauGB und § 13b BauGB</u></p> <p>Gemäß einer Rechtsprechung des VGH Mannheim (<i>Beschluss vom 13.05.2020, 3 S 3137/19</i>) muss bei kombinierter Anwendung von § 13a BauGB und § 13b BauGB trennscharf feststehen, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen. Daher wird angeregt, die Grenze zwischen beiden Teilflächen in der Planzeichnung oder einer separaten Darstellung in der Begründung zu veranschaulichen.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch sonstige nicht störende</p>	<p>cherstellen. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit. Da aufgrund der Eigentumssituation im Gebiet Gasenäcker keine ergänzenden städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden können, wird auf diese Festsetzung verzichtet.</p> <p>Eine Ausstattung mit sozialem Wohnraum von 25 – 30 % wäre auch aus unserer Sicht wünschenswert. Eine verbindliche Vorgabe lässt sich aufgrund der Eigentümerstruktur hier leider nicht umsetzen – bzw. nur zu einem deutlich geringeren Anteil auf den wenigen städtischen Flächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Quartiersplatz und Spielplatz sind vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In die Begründung wurde eine erläuternde Skizze aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die ausnahmsweise Nutzung durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde nun ausgeschlossen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Gewerbebetriebe zulässig sein. Für das weitere Verfahren wird darauf hingewiesen, dass in einem im Verfahren gemäß § 13b aufgestellten Bebauungsplan die (auch nur ausnahmsweise) Zulässigkeit solcher Nutzungen nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim (<i>Beschluss vom 13.05.2020, 3 S 3137/19</i>) ausgeschlossen werden muss.</p> <p><u>Staffelgeschosse</u></p> <p>Zur Festsetzung von Staffelgeschossen (<i>Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.2</i>) wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „<i>Staffeldachgeschoss</i>“ ausschließlich in der Landesbauordnung (LBO) von 1972 definiert war¹. Seit der LBO von 1984 ist dieser Begriff nicht mehr Gegenstand der Regelungen des § 2 LBO. Zur vorliegenden Regelung bedarf es daher einer hinreichenden Begriffsdefinition.</p> <p>¹ <i>Nach der LBO 72 sind Staffeldachgeschosse oberste Geschosse, die mindestens auf der Hälfte der Gebäudeseiten hinter freistehenden Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens das Maß ihrer eigenen Höhe einschließlich ihrer Dachvorsprünge zurückgestaffelt sind.</i></p> <p>Belange des Natur- und Landschaftschutzes</p> <p>Eine Verpflichtung zum Bau von Solaranlagen auf den Dächern der Neubauten, verbunden mit der Verpflichtung einer Anlage einer darunterliegenden extensiven Dachbegrünung, wird im Zuge des Ausbaus der erneuerbaren Energien grundsätzlich als positiv angesehen. Ebenso lobenswert in der aktuellen Planung sind die Empfehlungen zur ökologischen Gebäudeplanung und dass zu jedem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan bei der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen ist. Weiter bezieht die Untere Naturschutzbehörde zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Nach Abmessung anhand des Luftbildes führt</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine Staffelgeschoss-Definition wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg per Novelle vom Herbst 2021 während der Offenlage dieses Bebauungsplans hatte zur Folge, dass nun auch auf Wohngebäuden eine Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen gilt. Um Widersprüche mit der bisherigen Festsetzung zu vermeiden, musste diese an das geltende Recht angepasst werden. Die bisherige Festsetzung ging aber über das aktuell geltende Recht hinaus. Dem wurde dahingehend Rechnung getragen, dass die darüberhinausgehenden Punkte (z.B. parallele Umsetzung von PV und extensiver Dachbegrünung) nun in einer erweiterten Solarpflicht entsprechend neu formuliert wurden. Hintergrund ist, dass bei diesem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen auf eine klimaangepasste Stadtplanung ein besonderes Augenmerk gelegt wurde.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anwendbarkeit des geänderten Naturschutz-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>die Umsetzung des Bebauungsplanes zum Verlust von über 1.500 m² und somit nach § 33a NatSchG geschütztem Streuobstbestand. Die Schaffung dieses recht neuen Paragraphen im NatSchG dient der Erhaltung der naturschutzfachlich und landschaftlich bedeutenden Streuobstbestände im Land. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart widerspricht diesem Ziel und bedarf einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Dies trifft auch, wie in diesem Fall, auf bereits laufende Bebauungsplanverfahren zu.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde stellt hierzu einheitliche Anforderungen an den zu erbringenden Ausgleich. Prinzipiell ist aus fachlicher Sicht ein 1 : 1-Ausgleich der Streuobstareale nicht ausreichend, da aufgrund der langen Entwicklungszeit neu gepflanzter Streuobstbäume eine erhebliche Verzögerung zu erwarten ist, bis sich ein höheres artenschutzfachliches Potenzial entwickelt. Als Ausgleich ist hier mindestens ein Verhältnis von 1 : 1,5 der Fläche festzulegen. Alternativ könnte ein 1 : 1-Flächenausgleich als ausreichend anerkannt werden, wenn zusätzlich Pflegemaßnahmen in stark verbuschten Beständen festgelegt werden. Dabei ist im Voraus der Zustand dieser pflegebedürftigen Flächen und das daraus entwickelte Potenzial einer hochwertigen Streuobstfläche umfassend darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Flächenversiegelung</u></p> <p>Es stellt sich die Frage, ob der geplante Weg auf Flurstück Nr. 899 in Richtung Süden notwendig ist. Insbesondere da es ein Flurstück weiter in Richtung Osten einen bereits asphaltierten Weg gibt. Im Sinne des verantwortungsvollen Umgangs mit dem Schutzgut</p>	<p>gesetzes hinsichtlich der Streuobstbestände auf laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13 a/b BauGB war bis zum Offenlagebeschluss noch nicht eindeutig geklärt. Nach erfolgter Klärung wurde nun das Büro Menz Umweltplanung beauftragt, die maßgebliche Fläche der betroffenen Streuobstwiesen (gemäß Definition nach § 4 Abs. 7 LLG und der Vollzugshilfe des Ministeriums) zu ermitteln, damit entsprechend städtische Flächen in der erforderlichen Größe für den Ausgleich bereitgestellt werden können. Die Ermittlung fand am 21.01.2022 vor Ort statt. Die Untersuchungsergebnisse wurden in die aktualisierte Umweltinformation aufgenommen. Demnach ist in diesem Fall kein Streuobstausgleich erforderlich, weil die Bestände unter der Schwelle von 1.500 m² bleiben und somit nicht geschützt sind. Die UNB hat das Untersuchungsergebnis überprüft und ist nach Ortsbesichtigung ebenfalls zu der Einschätzung gekommen, dass der Bestand nicht unter den Schutz des § 33a NatSchG fällt. Ausgleichsmaßnahmen für die Streuobstbestände sind somit nicht erforderlich. Die Auseinandersetzung mit diesem Tatbestand wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist kein Ausgleich erforderlich, da die Fläche des vorhandenen Streuobstbestands den erforderlichen Schwellenwert für den Ausgleich unterschreitet (s.o.).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine ggf. mögliche flächensparendere Erschließung über den vorhandenen Feldweg „An den Gassenäckern“ wurde zugunsten einer reibungslosen Andienung der darüber erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen (Hauptzufahrtsweg für das gesamte Gebiet) nicht umgesetzt. Ein</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Boden (Stichwort: Flächenversiegelung) wäre die Planung dahingehend zu überdenken, ob nicht ein Ausbau des Feldweges, der sich momentan noch außerhalb des Geltungsbeereichs des Bebauungsplans befindet, eine Alternative mit weniger Flächenversiegelung bieten würde.</p> <p><u>Pflanzbindung</u></p> <p>Ziffer 1.14.1 des Textteils zum Bebauungsplan sieht eine Pflanzbindung vor. Diese bezieht sich allerdings auf sämtliche Gehölze, die ohnehin als Pflanzgebote (Ziffer 1.14.2 bis 1.14.10) festgesetzt sind. Hier ist formell zu unterscheiden, ob es sich um Pflanzbindungen im eigentlichen Sinn handelt (nach § 9 Abs. 25b: Schutz von bestehenden Bäumen und Gehölzen) oder um Pflanzgebote (nach § 9 Abs. 25a), welche sich ausschließlich auf Neupflanzungen beziehen. Dass sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzgebote dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind, ist ein Zusatz, der eher unter Ziffer 1.14.2 „Pflanzgebote 1 – Allgemein“ aufgelistet werden sollte.</p> <p>Nichtsdestotrotz wäre eine Pflanzbindung (Erhalt von bestehenden Bäumen) wünschenswert. Es wird darum gebeten, zu prüfen, ob nicht der eine oder andere Baum erhalten bleiben kann, da ältere Bäume in der Regel eine höhere ökologische Wertigkeit gegenüber Neupflanzungen besitzen.</p> <p><u>Pflanzgebote</u></p> <p>Der sehr gründlich dargestellte Ausschluss invasiver bzw. potenziell invasiver Baum- und Straucharten ist ausdrücklich zu begrüßen. Andererseits wäre ganz besonders beim Pflanzgebot 2 „Ortsrandbegrünung“ eine Auflistung geeigneter, gebietsheimischer Sträucher wie Haselnuss, Holunder oder Hartriegel zu wünschen.</p> <p>Die recht großflächige Belastung privater Grundstücke mit den dem Allgemeinwohl</p>	<p>Hinweis dazu wurde in die Begründung erläuternd aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Kommentar zum BauGB (Battis/ Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn. 150), legt den § 9(1) Nr. 25 so aus, wie hier von der Stadt Reutlingen angewendet: „Nach Nr. 25 kann zum einen (a) die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen [...], zum anderen (b) eine Bindung für Bepflanzungen (im Falle ihrer Durchführung) sowie die Erhaltung eines vorhandenen Aufwuchses [...] festgesetzt werden.“ Demnach ist die Festsetzung einer Pflanzbindung nach § 25 b hier korrekt angewendet auf die durchzuführenden Bepflanzungen. Denn es geht darum, langfristig die irgendwann durchgeführten und damit dann bestehenden Bepflanzungen zu erhalten. Der Bezug auf die dann durchgeführten Pflanzgebote wird aber noch einmal deutlicher formuliert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der Anregung zur Überprüfung wurde gefolgt. Der Erhalt möglicher Bäume wurde im Rahmen der Überarbeitung der Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange erneut geprüft. Ergebnis: Pflegezustand und Vitalität der Bäume sind ungünstig, viele Bäume weisen zudem einen niedrigen Kronenansatz auf, sodass ein verbindlich festgesetzter Erhalt einzelner Bäume innerhalb der Neubebauung nicht möglich ist. Sofern auf dem Baugrundstück bestehende Bäume erhalten werden, können diese auf das Pflanzgebot angerechnet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Vorschläge für Sträucher wurden in die Pflanzliste aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden die Flächen privat gelassen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>dienenden Pflanzgeboten ist zu bemängeln. Hierdurch wird die tatsächliche Schaffung einer adäquaten Ortsrandbegrünung erheblich erschwert bzw. gefährdet. Ebenso wie die Flächen für die Wasserwirtschaft an der zur freien Landschaft hin offenen Ostgrenze des Plangebiets sollten sich auch die Bereiche der Ortsrandbegrünung („pfg 2“) in öffentlichem Eigentum befinden. Auf diese Weise lässt sich das gewünschte Ziel deutlich einfacher verwirklichen.</p> <p>Pflanzgebot 5 bezieht sich auf die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Dazu ist anzumerken, dass Nadelgehölze prinzipiell nicht zulässig sein sollten. Der Satz, dass maximal ein Nadelbaum zulässig ist, wäre demnach zu streichen.</p> <p><i>Redaktioneller Hinweis</i> Zur besseren Übersicht und Verortung, der auf dem Lageplan darstellbaren Pflanzgebote, sollte die Bezeichnung „pfg2“ und „pfg3“ auch in der Legende auftauchen.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u></p> <p>Aufgrund der Empfehlung der Relevanzprüfung wurden weiterführende Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Totholzkäfern und Reptilien im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Diese und die daraus abgeleiteten Maßnahmen können seitens der Unteren Naturschutzbehörde inhaltlich mitgetragen werden. Dass die CEF-Maßnahme zusätzlich als bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt sind, wird begrüßt. Es werden dennoch folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:</p> <p><i>Protokoll der Geländebegehungen</i> Für eine bessere Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Kartiererergebnisse im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung sollten die exakten Begehungstermine inklusive den damals herrschenden äußeren Bedingungen angegeben werden.</p> <p><i>M 2a – Umgang mit Totholz bei Gehölzfällungen (CEF-Maßnahme)</i></p>	<p>So können sie auf die GRZ angerechnet werden und es ist eine dichtere Bebauung möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Maximal ein Nadelgehölz ist zulässig, da diese nur geringen ökologischen Wert haben und nicht standortgerecht sind sowie zu einer negativen Veränderung des Bodens führen. Einer scheint jedoch vertretbar in Abwägung mit den persönlichen Gestaltungsinteressen der Grundstückseigentümer. Der komplette Ausschluss ließe sich nur schwer begründen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nur pfg2 (neu pfg 1) im Plan verortet. In der Legende wird allgemein „pfg“ ohne Nummerierung aufgelistet. Sonst müsste man in der Legende auch WA1, WA2 etc. einzeln aufführen. Das macht keinen Sinn und überfrachtet die Legende.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umweltinformation wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Im Textteil zum Bebauungsplan werden für die Obstbäume Nr. 1 – 3 mit Fäulnishöhlen exakte Bestimmungen zu deren Fällung festgesetzt. Da die Nummerierungen 1 – 3 nirgends sonst genauer verortet werden, sollten die Obstbäume entsprechend dem Artenschutzgutachten die Nummern 3, 6 und 8 bekommen, sodass klar wird, um welche Bäume es sich handelt.</p> <p><i>Vermeidungsmaßnahmen</i> Durch die unmittelbare Nähe zum unbebauten Außenbereich und dem dadurch zu erwartenden vermehrten Aufkommen von Vögeln und Fledermäusen sollte verstärkt auf eine umwelt- und artenschutzfreundliche Bauweise Wert gelegt werden. Hierzu sollte noch folgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt werden:</p> <p><i>Vermeidung von Vogelschlag</i> Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p>Die Aufnahme der Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird begrüßt. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Regenwasserkanal in das verdolte Gewässer in der Ermstalstraße werden voraussichtlich wasserrechtliche Entscheidungen notwendig. Es wird um Abstimmung der konkreten Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde gebeten. Grundsätzliche Bedenken gegen die dargestellte Planung bestehen nicht.</p> <p>Auch für die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen werden voraussichtlich wasserrechtliche Entscheidungen notwendig. Es wird um Abstimmung der konkreten Planung mit der Unteren Wasserbehörde gebeten. Grundsätzliche Bedenken gegen die dargestellte Planung bestehen nicht. Es wird jedoch empfohlen, zu prüfen, ob der Bereich, in dem Oberflächenwasser aus der Gaiernstraße über die Tegernsee-</p>	<p>Die Nummerierungen 1-3 sind im Plan enthalten und gut lesbar, die Signatur für „Bestandsbäume“ ist auch in der Legende aufgeführt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum das nicht gefunden werden konnte. Zur besseren Auffindbarkeit wird in der Begründung zusätzlich unter den Artenschutzmaßnahmen ergänzt, dass es sich um die im B-Plan als Bestandsbäume mit den Nummern 1-3 markierten Bäume handelt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>s.u.</p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung wurde ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Information wurde an die zuständige Stadtentwässerung Reutlingen (SER) weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie im B-Plan-Textteil (Punkt 1.9-W3) und im Erläuterungsbericht zur Würdigung der Starkregensituation vom 04.08.2021 unter Punkt 5.1 geschildert, ist geplant im Kreuzungsbereich Gaiernstraße/ Tegernseestraße die Neigungsverhältnisse so anzupassen, dass kein Außengebietswasser und auch kein Oberflächenwasser aus der Gaiernstraße in die Tegernseestraße abfließt. Dies wird durch eine entsprechende Geländemodellierung (Anheben der Fahrbahnfläche um ca.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>straße in den Planbereich (ca. bei Flst. Nr. 807) fließt, ebenfalls so gestaltet werden kann, dass das Oberflächenwasser am Planbereich vorbeifließt. Die Ausführungen im Textteil suggerieren, dass Außengebietswasser gänzlich aus dem Planbereich ferngehalten wird, während die Kartendarstellungen im Gutachten zur Würdigung der Starkregensituation aus dem westlichen Bereich einen Zufluss aufzeigen.</p> <p>Belange des Bodenschutzes</p> <p>Auf der Fläche stehen pseudovergleyte/ Pseudogley-Parabraunerden an, welche eine Boden- oder Grünlandgrundzahl zwischen 35 und 59 aufweisen und eine mittlere bis hohe Bodenfunktion haben.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 2 Absatz 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) in der Fassung vom 17.12.2020 für die Erschließungsmaßnahme des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dieses ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.</p> <p>Die Bodenarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN 19639 <i>Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019)</i>, durchzuführen.</p> <p>Die Untere Abfallrechtsbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 anfallende Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen bzw. für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden (geogen erhöhte Arsen-Gehalte möglich). Bereits auf</p>	<p>20 cm) erreicht. In den grafischen Darstellungen der Starkregensimulationen ist noch ein Abfluss in das Plangebiet ersichtlich, da die o.g. Geländemodellierung in der Gaiernstraße in der Simulation noch nicht berücksichtigt ist. Einbezogen wurde in diesem Bereich „nur“ der geplante Wall am Nordrand des Gebietes, der als „Hindernis“ das Zufließen des Außengebietswassers verhindert. Im Ergebnis der Simulation war deswegen der Abfluss aus der Gaiernstraße noch vorhanden und führte zur „Anpassung“ der Neigungsverhältnisse im Kreuzungsbereich. Eine neue Simulation wurde nicht durchgeführt und dokumentiert.</p> <p>Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch den umgestalteten Kreuzungsbereich Gaiernstraße/ Tegernseestraße mit einem Hochpunkt in Höhe des bestehenden Gehwegs kein Oberflächenwasser aus nördlicher Richtung in das Plangebiet abgeleitet wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenart und Wertigkeit sind in der Begründung bereits aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde an die ausführenden Fachämter weitergeleitet. Von dort wurde mitgeteilt, dass dies geprüft wurde und aufgrund der Flächengröße < 5.000 m² kein Bodenschutzkonzept benötigt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde an die ausführenden Fachämter weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein entsprechender Hinweis „Bodenschutz/ Altlasten / Wiedereinbau von Erdmassenaushub“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Ebene des Bebauungsplans kann durch entsprechende Festsetzungen dieser Aspekt berücksichtigt werden.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p><u>Geruchsimmissionen</u></p> <p>Nach den Angaben in der Geruchsimmissionsprognose (Nr. M143669/01, Müller-BBM GmbH, 02.01.2020) und in der Begründung werden die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete, bzw. Dorfgebiete in Teilbereichen des Plangebiets überschritten.</p> <p>In einer Einzelfallprüfung nach Nr. 5 der GIRL wird im Rahmen der Abwägung festgestellt, dass im Beschwerdefall diese Überschreitungen nicht als erheblich gewertet werden können, da die vorgesehene schutzbedürftige Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann. Die Planungsträgerin begründet diese Abwägung durch die Lage der Grundstücke im Übergangsbereich zum Außenbereich sowie mit der Ortsüblichkeit der Geruchsimmissionen in einer ländlich und landwirtschaftlich geprägten Umgebung.</p> <p>Nach Nr. 5 der GIRL misst sich die Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsbeschwerden – und damit das Vorliegen von schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz – nicht nur an die Einhaltung oder Unterschreitung der in Nr. 3.1 der GIRL aufgeführten Immissionswerte, sondern auch an anderen Kriterien, wie Ortsüblichkeit, Geruchsintensität, tages- und jahreszeitliche Schwankungen, Hedonik, Nutzung des Gebiets u. a. Die Untere Immissionsschutzbehörde schließt sich der im Rahmen der Abwägung erfolgten Einzelfallbetrachtung der Planungsträgerin an und bringt somit zu der Behandlung der Geruchsimmissionen keine Bedenken vor.</p> <p><u>Verkehrslärmimmissionen</u></p> <p>Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen durch die Ermstalstraße ausgesetzt. Unter Nr. 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden dazu in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung Lärminderungsmaßnahmen in Form von schalldämmender Ausführung von Außenbauteilen verbindlich und konkret festgesetzt. Die Untere</p>	<p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p> <p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Immissionsschutzbehörde bringt dazu keine Bedenken oder Hinweise vor.</p> <p><u>Anlagenbezogene Lärmimmissionen („Gewerbelärm“)</u></p> <p>Das Plangebiet ist anlagenbezogenen Lärmimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe ausgesetzt. Nach den Ausführungen in der Begründung und in der schalltechnischen Untersuchung (Nr. 18 GS 121 – 1, SoundPLAN, 10.12.19) können die zur Zumutbarkeit dieser durch die landwirtschaftliche Nutzung verursachten Lärmimmissionen herangezogenen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durch den „regulären“ Betrieb der landwirtschaftlichen Nutzung eingehalten werden. Mögliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte während des Erntezeitraums werden von der Planungsträgerin im Rahmen der Abwägung in der Einzelfallbetrachtung für zumutbar eingestuft. Unter Nr. 4.5 der Begründung sind für diese Einstufung Argumente für diese Abwägung aufgeführt. Die Untere Immissionsschutzbehörde schließt sich dieser Betrachtung an und bringt keine Bedenken gegen das Planvorhaben vor.</p> <p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Das Plangebiet wird aktuell als Ackerland und Grünland mit einzelnen Streuobstbäumen genutzt. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der die Bodengüte mit agrarstrukturellen Faktoren verknüpft wurde, gehört das Gebiet der Vorrangflur 2 an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Böden mit einer geringen Hangneigung (und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortsgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind). Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft in erster Linie Acker- und Grünlandflächen verloren.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich einige Totholzstämme, die eine besondere Funktion für den Artenschutz darstellen. Die Ausgleichsmaßnahmen der Streuobstbäume sowie den Totholzstämmen werden auf Flst. 29, 2046/1, 2051 vollumfänglich umgesetzt. Ein Teil die-</p>	<p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p> <p>Auf dieses Thema wurde in der Begründung bereits Bezug genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>ser Flächen wird als Grünland genutzt. Diese Flächen eignen sich aus landwirtschaftlicher Sicht besonders, da auf den genannten und umliegenden Flächen bereits Streuobstbäume und andere Gehölze vorhanden sind.</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebietes sind fünf landwirtschaftliche Betriebe, welche im Geruchsimmissionsgutachten vom 02.01.2020 der Firma Müller BBM GmbH aufgeführt sind. Aus Sicht des Kreislandwirtschaftsamtes sind die zugrunde gelegten Parameter zur Berechnung des Geruchsgutachtens korrekt. Hervorzuheben ist, dass das Geruchsimmissionsgutachten die Erweiterungsabsichten und somit die Betriebsentwicklung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt wird.</p> <p>Am südöstlichen Rand des Plangebiets kommt es zu einer Überschreitung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit für ein Dorfgebiet. Laut des Gutachtens ist dort eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von über 20 % der Jahresstunden zu erwarten, zulässig für ein Dorfgebiet sind jedoch lediglich 15 %. Ebenso am südöstlichen Rand des Plangebietes werden die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten überschritten. Dort sind Werte von bis zu 15 % der Jahresstunden zu erwarten, zulässig laut GIRL sind jedoch lediglich 10 %.</p> <p>Beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet sind Immissionswerte von 12 bis 15 % und beim Übergang zum Dorfgebiet bis zu 20 % denkbar².</p> <p>² Vgl. <i>Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) – Zusammenstellung des länderübergreifenden GIRL-Expertenremiums, Stand: 08/2017, Seite 28.</i></p>	<p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p> <p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p> <p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p>
<p>6. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 08.10.2021</p> <p>1. Belange der Raumordnung/ Bauleitplanung</p> <p>Die Stadt Reutlingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gassenacker“ im Ortsteil Rommelsbach. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Jahr 2017.</p>	

Inhalt	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan soll nun im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB aufgestellt werden. <p>Die Kombination der beiden beschleunigten Verfahrensarten in einem Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich möglich. Da § 13a BauGB und § 13b BauGB unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen haben, muss die Abgrenzung der beiden Bereiche jedoch trennscharf dargestellt werden (vgl. hierzu den Beschluss des VGH BaWü vom 13.05.2020, AZ: 3 S 3137/19). Es reicht nicht aus, dass die beiden Bereiche allgemein beschrieben werden, wie hier in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.3, zweiter Spiegelstrich, der Fall (vgl. hierzu im o. g. Beschluss Rn 39ff. und insbesondere Rn 42).</p> <p>Daher muss – sofern das Verfahren weiterhin in Kombination fortgeführt werden soll – eine trennscharfe Abgrenzung erfolgen, welcher Bereich nach § 13a BauGB und welcher nach § 13b BauGB überplant werden soll.</p> <ul style="list-style-type: none">• Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans, welcher nach § 13b BauGB entwickelt werden soll, soll als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Es sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein (vgl. Textteil – Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.1.1). <p>§ 13b BauGB dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum („Wohnnutzung“).</p> <p>Aus dem o. g. Beschluss geht eindeutig hervor, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind (vgl. hierzu insbesondere Rn. 47). Solche Betriebe weisen keinen funktionalen Zusammenhang zur Wohnnutzung auf. Sie sind auch nicht mehr als wohnähnlich einzustufen.</p> <p>Daher sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen</p>	<p>In die Begründung wurde eine erläuternde Skizze aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die ausnahmsweise Nutzung durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde nun ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Nutzungen in einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB ausdrücklich auszuschließen.</p> <p>Ob Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung (vgl. hierzu den Beschluss vom VGH München, Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528).</p> <p>2. Belange der Landwirtschaft</p> <p>Den Anregungen wurde gefolgt. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>7. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 2554 72715 Reutlingen v. 15.10.2021</p> <p>Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 19.09.2017 wurde in den öffentlichen Belangen berücksichtigt und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit.</p> <p>v. 19.09.2017</p> <p>Im o. g. Gebiet befinden sich Versorgungs- und Netzanschlussleitungen, Gas, Wasser und Strom sowie Niederspannungsfreileitungen der FairNetz GmbH, die zu beachten sind.</p> <p>Für die stromseitige Erschließung des Baugebiets ist es erforderlich, eine Umspannstation zu errichten. Als Anlage ist eine Handskizze mit der Fläche für den möglichen Standort der Umspannstation beigefügt.</p> <p>An einer Versorgung des Gebietes mit Erdgas sind wir interessiert. Voraussetzung für die Verlegung von Erdgasleitungen im ge-</p>	<p>Einrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, waren bereits zuvor schon gemäß § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt worden. Um den rechtlichen Anforderungen an das Verfahren nach § 13 b BauGB zu entsprechen, werden nun auch die weiteren Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur noch als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Textliche Festsetzung und Begründung wurden entsprechend geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p> <p>Die Leitungen wurden bzw. werden im Rahmen der Straßenausbauplanung beachtet. Der Umgang mit der Niederspannungsfreileitung wurde mit der Fairnetz GmbH abgestimmt. In Folge wird ein Strommast versetzt, für den ein neuer Standort im Bebauungsplan gesichert wurde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ort für die Umspannstation wurde bereits vor der Offenlage eingefügt und in seiner Lage abgestimmt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Umlegungsverfahren läuft parallel und ist noch nicht abgeschlossen, so dass die Parzellierung noch nicht verbindlich feststeht. Da es kaum</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>nannten Gebiet ist die Aussicht auf einen wirtschaftlichen Betrieb.</p> <p>Um die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme prüfen zu können, werden noch detaillierte Pläne (Erschließung, verbindliche Parzellierung und falls vorhanden, bereits verkaufte Grundstücke mit Angaben zu den Eigentümern etc.) benötigt.</p> <p>Erst nach Vorliegen dieser Daten kann eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt werden. Eine Aussage, ob Erdgasleitungen verlegt werden, erfolgt im Anschluss. Über den Sachstand werden wir Sie informieren.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen mit einzubeziehen.</p> <p>B. Öffentlichkeit</p>	<p>städtischen Grundbesitz in diesem Gebiet gibt, werden als Eigentümer zunächst die bisherigen Eigentümer verbleiben.</p> <p>Nach Satzungsbeschluss kann im Zuge der anschließenden Straßenausbauplanung der Bau möglicher Erdgasleitungen abgestimmt werden. Die FairNetz GmbH wird wie üblich einbezogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Bürger v. 07.10.2021</p> <p>Zu dem Bebauungsplanentwurf nehme ich namens und im Auftrag meines Mandanten wie folgt Stellung und trage namens und im Auftrag des Mandanten vor:</p> <p>1. Grundsätzlich erfreulich ist, dass auf Grundlage der landwirtschaftlichen Einwendungen eine Geruchsmissionsprognose erstellt wurde, die die Belange des bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Betriebs meines Mandanten, aber auch der übrigen bestandsgeschützten Betriebe abbildet und nach dem vorgelegten Gutachten an dem nach der GIRL maßgeblichen Immissionswert bemessen ist. So dass aus Sicht der Planungsbehörde eine Verschärfung der Situation im Bestand nicht beabsichtigt ist (Begr. Gassenacker vom 01.04.2021, S. 5), eine Zusicherung, die seitens meines Mandanten ausdrücklich begrüßt wird. Durch die reduzierte Ausdehnung des Wohngebietes nach Süden wurde das Heranrücken einer Wohnbebauung an den bestandsgeschützten Betrieb unseres Mandanten um zwei Wohnhäuser verringert. Es ist demnach aus Sicht der Planungsbehörde nicht zu erwarten, dass der Betrieb unseres Mandanten Einschränkungen zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung durch nachträgliche immissionsschutzrechtliche</p>	<p><i>Keine Anregungen oder Hinweise</i></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Anordnungen hinnehmen muss. Auf Grundlage des erstellten Gutachtens sind zwei ursprünglich vorgesehene Gebäude nördlich angrenzend an die Bestandsbebauung in der Ermstalstraße, also in unmittelbarem Einwirkungsbereich entfallen.</p> <p>2. Der Einwender begrüßt, dass nunmehr die Nutzung des Erschließungsweges/Feldweges „An den Gassenäckern“ für die Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr in vollem Umfang erhalten bleibt, da dieser Feldweg die Hauptzufahrt für das gesamte landwirtschaftliche Gebiet ist und mithin den Landwirten unerlässlich dient. Sorge besteht, inwieweit künftige Wohnbevölkerung den Feld- bzw. Wirtschaftsweg als „Parkmöglichkeit“ nutzen wird. Gegebenenfalls ist durch entsprechende Beschilderung des Feldweges „An den Gassenäckern“ sicherzustellen, dass der Bereich auch weiterhin in voller Breite für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge erhalten und befahrbar bleibt, was angeregt wird.</p> <p>3. Soweit in der Schallimmissionsprognose ausgeführt ist: „Eine rechtliche Bewertung der Zumutbarkeit im gegebenen Einzelfall sollte erfolgen“, muss dies auch vorliegend umgesetzt werden, ggf. indem Bauwillige im kritischen Bereich im Rahmen architektonischer Vorsorge Maßnahmen treffen und diese im Rahmen der Baugenehmigung durch Auflagen gestellt werden. Dies insbesondere deshalb, um Konflikte mit der künftigen Wohnbevölkerung zu vermeiden und Vorsorge zu treffen, dass es nicht künftig zu Einschränkungen für den Betrieb meines Mandanten kommt. Seitens des Einwenders wird zur Kenntnis genommen, dass auf Grundlage der Aussagen aus dem Lärmgutachten zwei ursprünglich vorgesehene Gebäude nördlich angrenzend an die Bestandsbebauung in der Ermstalstraße entfallen sind.</p>	<p>Der Hinweis zur Beschilderung wurde an die Verkehrsbehörde weitergegeben. Der Weg an den Gassenäckern ist ab der Ermstalstraße mit dem Verkehrszeichen 260 StVO (Verbot für Kraftfahrzeuge) beschildert und per Zusatzzeichen für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Der Weg ist dadurch für den allgemeinen Verkehr mit PKW gesperrt. Die Einrichtung eines Haltverbots in der gesperrten Straße ist demnach obsolet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es scheint hier ein Missverständnis vorzuliegen. Der zitierte Satz bezieht sich auf die landwirtschaftlichen Betriebe und nicht auf die Bauwilligen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe wurde im weiteren Text die Einzelfallsituation geprüft. Für die Erntezeit sei die Zumutbarkeit demnach pauschal gegeben. Da nicht das gesamte Gebiet als WA ausgewiesen werde, sondern teilweise als MD, was als Puffer wirke, können auch hier Einschränkungen für die Landwirtschaft laut Gutachten vermieden werden. Da die Werte bei Gewebelärm (inkl. landwirtschaftl. Betriebe) ohnehin bereits im Gartenbereich (statt wie bei Verkehrslärm im Gebäudeinneren) eingehalten werden müssen, wären Auflagen für die privaten Bauherren an die Gebäudeausführung im Rahmen der Baugenehmigung für diesen Fall rein rechtlich nicht zielführend. Aufgrund des vorhandenen Straßenlärms sind aber bereits Maßnahmen für die Ausführung der Gebäude festgesetzt (Lärmpegelbereiche), die auch für den Lärm, der von landwirtschaftlichen Betrieben ausgeht, im Gebäudeinneren eine entsprechende Wirkung entfalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>