

Bebauungsplan „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach

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

Frühzeitige Beteiligung vom 28.08.2017 bis 29.09.2017

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>A. Behörden</p> <p>1. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 14.09.2017</p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplanentwurf wird ein neues Wohngebiet am Ortsrand von Rommelsbach ausgewiesen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Bereich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird angegeben, dass ca. 30 neue Wohneinheiten entstehen werden. Dies entspricht nach unserer Berechnung einer Bruttowohndichte von ca. 48 Einwohnern pro Hektar. Für Reutlingen sieht der Regionalplan eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vor.</p> <p>Wir regen daher an, im Gebiet „Gassenäcker“ eine dichtere Bauweise vorzusehen, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Freiflächen gerecht zu werden (Plansätze 2 G (2), 2.1.1 N (6) und N (7)).</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p> <p>2. <u>FairNetz</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 19.09.2017</p> <p>Im o. g. Gebiet befinden sich Versorgungs- und Netzanschlussleitungen, Gas, Wasser und Strom sowie Niederspannungsfreileitungen.</p>	<p>Der Entwurf wurde überarbeitet und weiter verdichtet. Er ermöglicht nun die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten in verschiedenen Gebäudetypen (kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser) und mit unterschiedlich großen Wohnflächen (große und kleine Wohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser). Damit spiegelt sich in dem städtebaulichen Konzept das Ziel der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht wider. Mit den damit verbundenen rund 75 Einwohnern / ha kommt der neue Entwurf dem Ziel des Regionalplans von 100 Einwohnern / ha deutlich näher. An dieser Stelle ist eine noch weitere Verdichtung angesichts des Ziels der unterschiedlichen Wohnformen und auch angesichts der Lage im Übergang zum Außenbereich nicht möglich bzw. städtebaulich nicht vertretbar. In zentraleren Lagen in Reutlingen (z.B. Schieferterrassen) wird im Gegenzug eine deutlich höhere Einwohnerdichte erzielt, so dass die Vorgaben übers gesamte Stadtgebiet gerechnet eingehalten werden können.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Leitungen wurden bzw. werden im Rahmen der Straßenausbauplanung beachtet. Der Umgang mit der Niederspannungsfreileitung wurde</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>gen der FairNetz GmbH, die zu beachten sind.</p> <p>Für die stromseitige Erschließung des Bau- gebiets ist es erforderlich, eine Umspannsta- tion zu errichten. Als Anlage ist eine Hand- skizze mit der Fläche für den möglichen Standort der Umspannstation beigefügt.</p> <p>An einer Versorgung des Gebietes mit Erd- gas sind wir interessiert. Voraussetzung für die Verlegung von Erdgasleitungen im ge- 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 Parzellie- rung und falls vorhanden, bereits verkaufte Grundstücke mit Angaben zu den Eigentü- mern 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>mit der Fairnetz GmbH abgestimmt. In Folge wird ein Strommast versetzt, für den ein neuer Stand- ort im Bebauungsplan gesichert wurde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ort für die Umspannstation wurde 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 Parzellie- rung noch nicht verbindlich feststeht. Da es kaum städtischen Grundbesitz in diesem Gebiet gibt, werden als Eigentümer zunächst die bisherigen Eigentümer verbleiben.</p> <p>Nach Satzungsbeschluss kann im Zuge der an- schließenden Straßenausbauplanung der Bau möglicher Erdgasleitungen abgestimmt werden. Die FairNetz GmbH wird wie üblich einbezogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 26.09.2017</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geo- logie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grund- lage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungs- vorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachge- setzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Geotechnik</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/tonigschluffigen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise wurden übernommen</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<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>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>4. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 27.09.2017</p> <p>Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gassenäcker“ in Reutlingen-Rommelsbach auf der Grundlage der von der Stadt Reutlingen mit E-Mail vom 18.08.2017 übersandten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Das Kreisbauamt bringt zu den übersandten Unterlagen aus bauplanungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vor. Es wird davon ausgegangen, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren berücksichtigt und notwendige Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.</p> <p>Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der</p>	<p>Die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wurde eine Umweltinformation erarbeitet sowie eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Empfehlungen aus diesen umweltbezogenen Gutachten wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Planung, in dem noch keine substanziellen textlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung genommen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher erst im weiteren Verfahren möglich.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftschutzes</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage und gehört damit zum naturschutzfachlichen überaus wertvollen Streuobstgürtel um Rommelsbach. Rund 40 zum Teil recht stattliche Obstbäume prägen das typische Ortsbild des Stadtteils.</p> <p>Da noch kein qualifizierter Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vorliegt, kann auf Basis der übersandten städtebaulichen Entwürfe keine detaillierte Stellungnahme zum geplanten Baugebiet „Gassenäcker“ abgegeben werden. Eine solche wird im weiteren Verfahren vorbehalten. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde sind jedenfalls aktuell keine Maßnahmen geplant, welche für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung sind.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Bei dieser sind die einzelnen Prüfschritte nachvollziehbar darzustellen. Wenn erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten nicht auf Stufe der Habitatpotenzialanalyse ausgeschlossen werden können, müssen Kartierungen zu geeigneten Zeiten durchgeführt werden.</p> <p>Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind in der näheren Umgebung des Plangebiets vorzusehen, um gleichwertige Lebensräume zu schaffen und die besondere Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten.</p> <p>Belange der abwassertechnischen Erschließung</p> <p>Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser liegen noch nicht vor, weswegen die Untere Wasserbehörde zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellung zur Entwässerung im Plangebiet nehmen kann.</p>	<p>Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren - in Kombination der §§ 13a und 13b BauGB - aufgestellt wird, sind Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich. Es wurde aber - als Grundlage für die Abwägung - eine Umweltinformation erarbeitet, die den umweltbezogenen Festsetzungen zugrunde liegt. Außerdem wurde - wie angeregt - eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt sowie entsprechende Maßnahmen in der Umgebung des Plangebiets vorgesehen und über Festsetzungen im Bebauungsplan auf gemeindeeigenen Flächen gesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde kann in der frühen Stufe des Verfahrens, solange noch keine konkreten Festsetzungen für das Plangebiet vorliegen, keine abschließende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen durch die Ermstalstraße ausgesetzt. Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollten im weiteren Verfahren die dadurch im Plangebiet entstehenden Immissionen ermittelt und bewertet werden. Erforderlichenfalls sind ausreichende Maßnahmen zur Lärminderung bzw. zum Lärmschutz verbindlich und konkret festzusetzen.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte im weiteren Verfahren eine Aussage darüber getroffen werden, ob dadurch für die vorgesehenen schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Luftverunreinigungen durch Geruchsstoffe oder durch Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Erforderlichenfalls müssten entsprechende Maßnahmen (z. B. Schutzabstand) verbindlich und konkret im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</p> <p>Nach Ansicht der für diesen Belang gleichfalls zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde sollte im weiteren Verfahren eine Aussage darüber getroffen werden, welches lufthygienisch-klimatische Ausgleichspotenzial die zur Überbauung geplante Fläche aufweist und ob bei Planverwirklichung durch eine Verminderung der Temperatenausgleichsfunktion negative gesundheitliche Auswirkungen für den angrenzenden Siedlungsraum zu befürchten sind.</p>	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und daraus resultierende Maßnahmen im Bebauungsplan (Lärmpegelbereiche) festgesetzt. Außerdem wurde das Tempo in der Ermstalstraße entlang des Plangebiets im Zuge der Lärmaktionsplanung von Tempo 50 auf Tempo 30 heruntersgesetzt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Das Schallgutachten trifft auch Aussagen zu dem Lärm, der aus den landwirtschaftlichen Hofstellen resultiert. Der Straßenverkehrslärm ist hier allerdings maßgebend. Zur Bewertung der Geruchsbelastung, die von den landwirtschaftlichen Hofstellen ausgeht, wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Im Ergebnis musste auf zwei ursprünglich geplante Wohngebäude verzichtet und an dieser Stelle eine Bebauung ausgeschlossen werden.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Der Belang wurde im Rahmen der Umweltinformation untersucht und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Auf den Ackerflächen nördlich des Plangebiets bildet sich in Strahlungs Nächten Kaltluft, die den schwach geneigten Hang zur Siedlung hinabfließt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße des geplanten Baugebiets ist mit keiner nennenswerten Kaltluftproduktion im Vorhabengebiet zu rechnen. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken. Daher werden zahlreiche Festsetzungen im Hinblick auf eine klimaangepasste Stadtplanung getroffen (u.a. energiesparende Gebäudekubaturen, flächensparende Bauweise, begrünte Flächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Solaranlagenpflicht). Im Ergebnis sind die Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Der zentrale Bereich des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Acker- oder Grünlandfläche genutzt, wobei es sich bei den Grünlandflächen teilweise um Streuobstflächen handelt. Die Böden im Plangebiet sind landbaulich wertvolle Böden, die der Vorrangfläche Stufe 1 zuzuordnen sind. Damit handelt es sich um landbauwürdige Flächen, die grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der an dieser Stelle eine Erweiterung von Wohnbaufläche für den Ortsteil vorsieht.</p> <p>Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch kein Umweltbericht vorliegt, kann über ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen und ggf. damit verbundene Beeinträchtigungen der Landwirtschaft keine Aussage gemacht werden. Auf Folgendes wird hingewiesen:</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a Abs.3 BauGB die Vorschrift des § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Nach dieser Vorschrift ist bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Es soll möglichst vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ebenso ist der Ausgleich über Oberbodenauftrag und produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zu prüfen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Flurstücke 806, 807, 900/1 werden ackerbaulich genutzt. Sie sind an Landwirte verpachtet. Aufgrund der geringen Größe und der Tatsache, dass diese Flächen nur gepachtet wurden, ist nicht von einer Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte durch Bebauung der Flächen auszugehen. Die hochwertigen, ackerbaulich genutzten Flächen gehen zwar verloren, sie sind jedoch insgesamt vergleichsweise klein, so dass mit nur geringfügigen Auswirkungen zu rechnen ist und die Vorteile der Bebauung im Zuge der Abwägung überwiegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Gutachten zur Kompensation im Bereich des Artenschutzes vorgeschlagenen Maßnahmen werden als interne und externe Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets finden entweder auf landwirtschaftlich nicht genutzten Flurstücken, wie z.B. dem Friedhof, oder auf Streuobstwiesen bzw. an anderen Baumbeständen statt. Die vorgeschlagenen Flächen befinden sich alle in städtischem Eigentum. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen der Nutzung entzogen.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan im kombinierten Verfahren von § 13a BauGB mit § 13b BauGB handelt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Soweit geplant ist, für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen, ist das Kreislandwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG [Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)/Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)] bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen. Das Kreislandwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann.</p> <p>In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude und Ställe. Auf den landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst. Nr. 1103 mit Schweinen, Hühnern und Mastgänsen wird hingewiesen. Ob und inwieweit weitere Gebäude in der Landwirtschaft für Tierhaltungen genutzt werden, ist dem Kreislandwirtschaftsamt nicht bekannt. Es ist Aufgabe der Vorhabensträgerin, die genehmigten Tierhaltungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung zu benennen und für die Beurteilung der Immissionssituation zur Verfügung zu stellen. Sollten sich aus den Baugenehmigungen konkrete fachliche Fragestellungen, beispielsweise zu der Anzahl der genehmigten Tierplätze ergeben, ist das Kreislandwirtschaftsamt bei der Beurteilung der Sachlage gerne behilflich.</p> <p>Die Erstellung eines Geruchsgutachtens zur Abklärung der Geruchs-Belästigungshäufigkeiten im Plangebiet wird angeregt.</p> <p>5. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 28.09.2017</p> <p>1. Belange der Raumordnung/Bauleitplanung</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Gassenäcker“ soll ein Wohngebiet am östlichen Rand von Rommelsbach entwickelt werden (Festsetzung WA).</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im</p>	<p>Ein Geruchsgutachten wurde erarbeitet. Die genehmigten sowie auch die nach Angaben der Hofbesitzer zukünftig darüber hinaus geplanten Tierhaltungen rund um das Plangebiet sind in die Erarbeitung des Geruchsgutachtens eingeflossen. Angesichts der geplanten Erweiterungs- bzw. Änderungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Tierbestand sind durch die Ausweisung des Plangebiets keine planungsrechtlichen Einschränkungen zu erwarten. Im Ergebnis des Geruchsgutachtens musste auf zwei ursprünglich geplante Wohngebäude verzichtet und an dieser Stelle eine Bebauung ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der FNP wird im Wege der Berichtigung ange-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Bereich des Plangebiets überwiegend Wohnbaufläche dar. Nach den uns vorliegenden Unterlagen befindet sich im FNP am nördlichen Rand des Plangebiets eine geplante Grünfläche (für den Friedhof). Da im derzeit laufenden FNP-Verfahren diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt wird und im rechtskräftigen FNP die bestehende Wohnbaufläche in Richtung Osten zurückgenommen wird, werden aus bauleitplanerischer Sicht keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p> <p>2. Belange der Landwirtschaft</p> <p>Von der o. g. Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen. Der produktiven Landwirtschaft werden durch die Umwidmung ca. 2 ha besonders landbauwürdige Flächen entzogen. Es handelt sich um Vorrangflächen der Stufe I, welche aufgrund ihrer agrarstrukturellen Bedeutung grundsätzlich der Landwirtschaft vorzubehalten sind. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wobei jedoch im Rahmen der weiteren Planung landwirtschaftliche Belange besonders zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange sind für ggf. erforderliche planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet sowie in dessen näherer und etwas weiterer Umgebung verschiedene landwirtschaftliche Hofstellen, teilweise auch mit Tierhaltungen, liegen, von welchen Emissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben ausgehen.</p>	<p>passt, sofern der neue FNP bis zum Satzungsbeschluss noch nicht in Kraft ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flurstücke 806, 807, 900/1 werden ackerbaulich genutzt. Sie sind an Landwirte verpachtet. Aufgrund der geringen Größe und der Tatsache, dass diese Flächen nur gepachtet wurden, ist nicht von einer Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte durch Bebauung der Flächen auszugehen. Die hochwertigen, ackerbaulich genutzten Flächen gehen zwar verloren, sie sind jedoch insgesamt vergleichsweise klein, so dass mit nur geringfügigen Auswirkungen zu rechnen ist und die Vorteile der Bebauung im Zuge der Abwägung überwiegen.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden als interne und externe Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets finden entweder auf landwirtschaftlich nicht genutzten Grundstücken, wie z.B. dem Friedhof, oder auf Streuobstwiesen bzw. an anderen Baumbeständen statt. Die vorgeschlagenen Flächen befinden sich alle in städtischem Eigentum. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen der Nutzung entzogen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan im kombinierten Verfahren von § 13 a BauGB mit § 13 b BauGB handelt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Ein Geruchsgutachten wurde erarbeitet. Die genehmigten sowie auch die nach Angaben der Hofbesitzer zukünftig darüber hinaus geplanten Tierhaltungen rund um das Plangebiet sind in die Erarbeitung des Geruchsgutachtens eingeflossen. Angesichts der geplanten Erweiterungs- bzw. Änderungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Tierbestand sind durch die Aus-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Ohne weitere Untersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Plangebiet die für Wohngebiete zulässigen Geruchsimmissionswerte nicht überschritten werden. Dementsprechend wird angeregt, dies gutachterlich untersuchen zu lassen.</p> <p>B. <u>Öffentlichkeit</u></p> <p>6. <u>Bürger</u> v. 24.09.2017</p> <p>Sehr geehrter Herr Brost, ich schreibe Sie an mit großen Bedenken bezüglich der neuen Varianten des Bebauungsplans „Gassenäcker“, insbesondere der Varianten 1 und 3.</p> <p>Meine Bedenken beziehen sich auf die Zufahrtmöglichkeiten zum Baugebiet Gassenäcker, mit 30 geplanten Wohneinheiten und geschätzten 30 bis ca. 90 PKWs, sowie Besuchern und Dienstleistern wie Paketdiensten, Müllabfuhr, Handwerkern etc.</p> <p>In den Varianten 1 und 3 wurde nur eine einzige Zufahrtmöglichkeit geplant. Die beiden an das Baugebiet angrenzenden Feldwege wurden aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Somit entfällt hier die zweite Zufahrt von der Ermstalstraße aus. Diese Änderung erfolgte, um einem Wunsch der Rommelsbacher Landwirte entgegenzukommen.</p> <p>Die einzige Zufahrt würde über die Tegernseestraße erfolgen. Diese Straße ist heute schon stark belastet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Täglich zugeparkt von Fahrzeugen, deren Besitzer im Zentrum Rommelsbach ihren Arbeitsplatz haben oder die Praxen besuchen. - Durchgangsverkehr zwischen Oferdinger Straße und Ermstalstraße in beide Richtungen - Viel Verkehr zum Friedhof: der Friedhof wird täglich zum Gießen besucht. Bei Beerdigungen werden oft selbst Hofeinfahrten halb zugeparkt. 	<p>weisung des Plangebiets keine planungsrechtlichen Einschränkungen zu erwarten. Im Ergebnis des Geruchsgutachtens musste auf zwei ursprünglich geplante Wohngebäude verzichtet und an dieser Stelle eine Bebauung ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht neben der Zufahrt aus der Tegernseestraße auch eine direkte Zufahrt aus der Ermstalstraße in das Baugebiet vor. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der Tegernseestraße deutlich reduziert. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf ist eine optimierte und weiterentwickelte Variante einer Kombination der Varianten 1 und 2 neu.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Die Ermstalstraße ist stark befahren. Eine Einfahrt von der Tegernseestraße in die Ermstalstraße hinein ist bereits jetzt mit Wartezeiten und Rückstaus verbunden.</p> <p>Der untere Teil der Tegernseestr. ist durch die geparkten Autos tagsüber nur einspurig befahrbar. Somit bilden sich bereits jetzt Schlangen.</p> <p>Wenn diese Straße als alleinige Zu- und Abfahrt für alle PKWs und Dienstleister genutzt werden soll, die sicherlich größtenteils Richtung Reutlingen / Metzingen / Tübingen / Stuttgart fahren werden, ist ein tägliches Chaos mit Stillstand vorprogrammiert.</p> <p>Es ist also unabdingbar, zwei Zufahrten zum Baugebiet einzurichten. Vielleicht wäre es doch möglich, dass sich die Landwirte nur ca. 100 m des Weges „An den Gassenäckern“ mit den neuen Anwohnern teilen, und nicht für sich alleine beanspruchen. Dies betrifft die unteren ca. 100m. Es könnte dort ja ein Parkverbot ausgesprochen werden.</p> <p>Der Verkehrsfluss vom und zum Neubaugebiet ist täglich wesentlich zahlreicher als der landwirtschaftliche Verkehr.</p> <p>Durch diesen Kompromiss würde der tägliche Verkehr verteilt und immer wiederkehrendes Chaos mit Stillstand an nur einer Steile vermieden.</p> <p>Ich bitte Sie, in den Varianten 1 und 3 jeweils zwei Zufahrten vorzusehen, so dass bei Bedarf reelle Alternativen zu Variante 2 neu bestehen.</p>	
<p>7. <u>Bürger</u> v. 24.09.2017</p> <p>Sehr geehrter Herr Brost, wie bereits telefonisch besprochen möchten wir hiermit unsere Bedenken zu den einzelnen Varianten der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren „Gassenäcker“ in Rommelsbach mitteilen.</p> <p>Zunächst einmal haben wir festgestellt, dass in den Anlagen 3 und 4 (Variante 2 neu und 3) die Zufahrt zu Haus Nummer 10 + 12 nicht als solche eingezeichnet ist. Lediglich in Anlage 2 und S (Variante I und 2 alt) ist dies</p>	<p>Die Zufahrt zu Haus Nr. 10 und 12 ist in der neuen Variante enthalten und wurde auch im Bebauungsplan im Rahmen eines Gehr-, Fahr- und Leitungsrechts berücksichtigt.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>korrekt dargestellt. Wir bitten, dies in den anderen Plänen nachzuholen.</p> <p>Uns viel außerdem auf, dass es in den Anlagen 2 und 4 nur eine einzige Zufahrt zum neu geplanten Baugebiet über die Tegernseestraße gibt.</p> <p>Dies gestaltet sich unserer Meinung nach sehr problematisch. Zum einen herrscht in der Tegernseestraße bisweilen starker Verkehr. Teilweise auch, weil viele Autofahrer diese gerne als Abkürzung in Richtung Oferdingen benutzen. Hinzu kommt natürlich auch eine Vielzahl an Friedhofsbesuchern, die vor allem in den Sommermonaten häufig kommen und gehen.</p> <p>Da in den Anlagen 2 und 4 lediglich eine einzige Zufahrt in das neue Wohngebiet eingeplant wurde und diese ausgerechnet gegenüber dem Friedhofsparkplatz liegt, sind mit diesen Varianten potentielle Gefahrenstellen vorprogrammiert, zumal es sich bei den meisten Friedhofsbesuchern um ältere Mitbürger handelt. Außerdem ist genau diese Ecke von der Tegernseestraße in die Gaiernstraße eine problematische Kurve. Sie ist sehr unübersichtlich (oft bedingt auch durch dort parkende Fahrzeuge) und viele Autofahrer fahren dort zu schnell ohne genügend zu sehen.</p> <p>Wir sehen es deshalb als zwingend notwendig, mindestens 2 Zufahrten (und damit Ausweichmöglichkeiten) für das geplante Baugebiet vorzusehen. Variante 2 alt erschien uns diesbezüglich am geeignetsten. Vielleicht lässt sich doch noch ein Kompromiss mit der Landwirtschaft finden, die für beide Seiten tragbar ist (z. B. durch ein absolutes Halteverbot An den Gassenäckern, um den Landwirten jederzeit die Durchfahrt zu ermöglichen). Denkbar wäre auch, eine weitere Zufahrt zur Ermstalstraße in die Anlagen 2 und 4 einzufügen.</p> <p>Außerdem ist in der Tegernseestraße häufig die Durchfahrt durch parkende Fahrzeuge erschwert, sei es durch Autobesitzer, die im Zentrum arbeiten oder dort einkaufen. Sperungen der Hauptstraße wegen Dorffesten usw. und die dafür schon häufigere Umleitung über die Tegernseestraße sind dabei noch nicht berücksichtigt</p> <p>Zusätzlich aufgefallen ist uns, dass im neuen Baugebiet viel zu wenig (wenn auch rechtlich</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Planung wurde dahingehend geändert, dass neben der Zufahrt aus der Tegernseestraße auch eine direkte Zufahrt aus der Ermstalstraße das Baugebiet erschließt. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der Tegernseestraße deutlich reduziert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Reutlingen im Zuge des Baugenehmi-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>zulässig) Parkplätze eingeplant wurden. Das wiederum bedeutet, dass die neuen Anwohner verstärkt die Tegernseestraße zum Parken benutzen werden, vor allem, in Anbetracht des in Anlage 3 an der Zufahrt geplanten Mehrfamilienhauses, bei dem gar keine Parkplätze vor dem Gebäude geplant sind. Dies wird vermehrt zu Ärger bei den bisherigen Anwohnern führen, deren Einfahrten bereits heute häufig nahezu zugeparkt werden (z. B. bei einer Beerdigung).</p> <p>Was für uns zudem absolut nicht nachvollziehbar ist, ist die Höhe der Gebäude im neuen Baugebiet. Als wir damals (vor 13 Jahren) gebaut haben wurde uns und unserer Architektin bei einem persönlichen Gespräch mit Frau Hotz ein Kniestock mit einer Höhe von 1,10 m verweigert mit der Begründung, sollte jemals (was sehr unwahrscheinlich sei) dort ein Baugebiet geplant werden, dann würden dort nur einstöckige Einfamilienhäuser gebaut werden, weshalb wir unseren Kniestock nicht höher als 1,00 m bauen dürfen. Wenn wir die Bauplanentwürfe richtig verstehen, sollen jetzt direkt hinter unserem Grundstück Gebäude entstehen mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, knapp dahinter sogar ein 3 geschossiges Mehrfamilienhaus. Wir finden es unmöglich, dass solch ein Klotz in unmittelbarer Nähe zu unserem Haus entstehen soll zumal zwischen unserem und dem neuen Haus (II+D) gerade mal eine Einfahrt liegt!</p>	<p>gungsverfahrens auf den Privatgrundstücken zu schaffen. Sie sind im städtebaulichen Entwurf nicht alle eingezeichnet. Die Grundstücksgrößen lassen eine entsprechende Umsetzung zu. Öffentliche Stellplätze sind am Seitenrand der neuen Erschließungsstraße außerhalb der Zufahrten einseitig möglich, so dass insgesamt von einem ausreichenden Stellplatzangebot ausgegangen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Reutlingen sieht sich derzeit mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert. Besonders Mietwohnungen im günstigen Preissegment sind auf dem Markt in kaum ausreichender Anzahl verfügbar. Im April 2017 beschloss daher der Gemeinderat die Wohnbauoffensive 2025 mit der Maßgabe, jährlich 500 neue Wohneinheiten zu schaffen.</p> <p>Der Regionalplan gibt zudem als Richtwert 100 Einwohner pro ha vor bei der Ausweisung von neuen Baugebieten. Das entspräche einer Verdopplung der im ursprünglichen Entwurf vorgesehenen 30 Wohneinheiten. Das Landratsamt hat daher im Verfahren auf eine deutliche Verdichtung des Gebietes gedrungen.</p> <p>Angesichts dieser Entwicklung der vergangenen Jahre, die vor 13 Jahren in dieser Form noch nicht abzusehen war, ist die geplante Dichte im Baugebiet angemessen und verträglich. Erforderliche Abstände werden eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. <u>Bürger</u> v. 24.09.2017</p> <p>Sehr geehrter Herr Brost, mit Interesse habe ich die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan "Gassenäcker" zur Kenntnis genommen. Meine Bedenken und Einwände hinsichtlich der Entwürfe möchte ich Ihnen nachstehend darstellen.</p> <p>Zum Ersten ist mir aufgefallen, dass in den Anlagen 3 und 4 (Variante 2 neu und 3) die Zufahrt zu den Gebäuden Tegernseestraße 10 + 12 nicht als solche eingezeichnet ist. Wie soll man die Garage im hinteren Teil des Grundstücks gelangen? Ich bitte Sie, dies zu korrigieren.</p> <p>Des Weiteren ist mir aufgefallen, dass in den Varianten 1 und 3 lediglich eine Zufahrt (über</p>	<p>Die Zufahrt zu Haus Nr. 10 und 12 ist in der neuen Variante enthalten und wurde auch im Bebauungsplan im Rahmen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht neben der Zufahrt aus der Tegernseestraße auch eine direkte Zufahrt</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>die Tegernseestraße) zu den geplanten Wohneinheiten vorgesehen ist, was eine starke Zunahme des Verkehrs nach sich ziehen wird. Dies halte ich, in Anbetracht dessen, dass die Tegernseestraße heute schon sehr stark befahren ist, für sehr bedenklich. Hinzu kommt, besonders in den Sommermonaten, eine Vielzahl von Friedhof-Besuchern. Für problematisch und gefährlich betrachte ich außerdem, dass die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet direkt gegenüber den Friedhofparkplätzen, sowie kurz vor der unübersichtlichen Ecke/Kurve mit der Gaiernstraße geplant ist.</p> <p>Ich sehe es deshalb als zwingend notwendig an, eine zweite Zufahrt zum neuen Wohngebiet einzurichten. (Siehe Variante 2 neu und/oder Variante 2 alt.) Ein Kompromiss mit der Landwirtschaft sollte sich doch finden.</p> <p>Weiters ist mir aufgefallen, dass auf den Plänen zu wenige Parkplätze für die neuen Anwohner eingeplant sind. Heute hat doch jeder Haushalt mindestens 2 PKW. (Bei dem geplanten Mehrfamilienhaus in Variante 3 am äußersten nördlichen Rand sind gar keine Parkplätze ausgewiesen.) Dies bedeutet, dass die neuen Anwohner ihre PKW in der Tegernseestraße oder auf den Friedhofparkplätzen abstellen und führt folglich dazu, dass die Zufahrten für Anwohner der Tegernseestraße zugestiegen werden. Was heute schon teilweise der Fall ist. Eine reibungslose Durchfahrt der Tegernseestraße ist heute schon nicht mehr möglich, da eine Fahrtrichtung zugestiegen ist. Trotzdem wird die Tegernseestraße als Umgehung der Ortsmitte von der Oferdinger Straße zur Ermstalstraße gerne benutzt.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist für mich, und hier schließe ich mich den Argumenten des Bürgers vom 18. Juni 2017 an, dass teilweise 2- bzw. 3-geschossige Gebäude geplant sind.</p> <p>Als wir vor 13 Jahren gebaut haben, wurde der Baubehörde mit Mühe und Not eine Kniestock-Erhöhung von 10 cm abgerungen. Wenn das Gebiet mal Baugebiet werden sollte (was unwahrscheinlich ist!), dann würden nur einstöckige Einfamilienhäuser gebaut werden. So wurde uns dies damals erläutert.</p> <p>Erwähnen möchte ich noch folgendes: Im Jahr 2005 haben meine inzwischen verstorbene Ehefrau und ich einen Antrag auf</p>	<p>aus der Ermstalstraße in das Baugebiet vor. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der Tegernseestraße deutlich reduziert. Der dem Bauplan zugrundeliegende Entwurf ist eine optimierte und weiterentwickelte Variante einer Kombination der Varianten 1 und 2 neu.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Reutlingen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den Privatgrundstücken zu schaffen. Sie sind im städtebaulichen Entwurf nicht alle eingezeichnet. Die Grundstücksgrößen lassen eine entsprechende Umsetzung zu. Öffentliche Stellplätze sind am Seitenrand der neuen Erschließungsstraße außerhalb von Zufahrten grundsätzlich einseitig möglich, so dass insgesamt von einem ausreichenden Stellplatzangebot ausgegangen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Reutlingen sieht sich derzeit mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert. Besonders Mietwohnungen im günstigen Preissegment sind auf dem Markt in kaum ausreichender Anzahl verfügbar. Im April 2017 beschloss daher der Gemeinderat die Wohnbauoffensive 2025 mit der Maßgabe, jährlich 500 neue Wohneinheiten zu schaffen. Das war in 2005 so noch nicht absehbar.</p> <p>Der Regionalplan gibt zudem als Richtwert 100 Einwohner pro ha vor bei der Ausweisung von neuen Baugebieten. Das entspräche einer Verdopplung der im ursprünglichen Entwurf vorgesehenen 30 Wohneinheiten. Das Landratsamt hat daher im Verfahren auf eine deutliche Verdich-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Errichtung eines Carports auf der Nordseite unseres Hauses gestellt. Dieser Antrag wurde abgelehnt mit der Begründung, ich zitiere: „Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens 2003 wurde das Flst. 896/3, welches damals dem Außenbereich zugeordnet war, unter großzügigster Auslegung der bauplanrechtlichen Vorgaben einer Bebauung zugeführt. Besonderer Wert lag unter anderem auf der Einhaltung der nördlichen, im Bebauungsplanentwurf Gassenäcker vorgesehenen Baugrenze. Einer weiteren Bebauung über die bereits genehmigte Nutzung hinaus kann daher nicht zugestimmt werden.“</p> <p>Um dies nochmals darzulegen. Es handelte sich um ca. einen Meter, welcher über die Baugrenze hinausragte. Meiner Meinung nach gab es doch damals schon Pläne für eine weitere Bebauung "Gassenäcker". Wie sich doch die Zeiten und die Interessen der Stadtoberen ändern!</p>	<p>tung des Gebietes gedrungen.</p> <p>Angesichts dieser Entwicklung der vergangenen Jahre, die vor 13 Jahren in dieser Form noch nicht abzusehen war, ist die geplante Dichte im Baugebiet angemessen und verträglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. <u>Bürger</u> v. 24.09.2017</p> <p>Als Miteigentümerin eines Grundstücks, das von dem Bebauungsplan „Gassenäcker“ umfasst sein wird, bitte ich bei der weiteren Ausgestaltung der Planung dringend, eine zweite Zufahrt zu dem Neubaugebiet über die Ermstalstraße vorzusehen und auf keinen Fall die bisherigen Planungsvarianten 1 und 3 umzusetzen.</p> <p>Die Verwirklichung der bisherigen Planungsvarianten 1 oder 3 würde dazu führen, dass die bereits jetzt stark befahrene Tegernseestraße zusätzlichen Verkehr aufnehmen müsste. Zu besorgen wären in der Folge Rückstaus aus dem Neubaugebiet bzw. in dieses hinein, was eine nicht unerhebliche Belastung für die dortigen Anwohner darstellen würde. Hiervon abgesehen halte ich auch unter Sicherheitsaspekten eine zweite Zufahrt für zwingend geboten.</p>	<p>Die aktuelle Planung sieht neben der Zufahrt aus der Tegernseestraße auch eine direkte Zufahrt aus der Ermstalstraße in das Baugebiet vor. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der Tegernseestraße deutlich reduziert. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf ist eine optimierte und weiterentwickelte Variante einer Kombination der Varianten 1 und 2 neu.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>10. <u>Bürger</u> v. 25.09.2017</p> <p>Hiermit melde ich meine Bedenken an bezüglich der Entwürfe mit nur einer einzigen Zufahrt zum geplanten Wohngebiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine einzige Zufahrt über die Tegernsee- 	<p>Die aktuelle Planung sieht neben der Zufahrt aus der Tegernseestraße auch eine direkte Zufahrt aus der Ermstalstraße in das Baugebiet vor. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der Tegernseestraße deutlich reduziert. Der dem Be-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>sicher nicht so gut erhaltend als z. B. bei Variante 3. Vor allem die in der Beschreibung genannte abwechslungsreiche Bebauungsstruktur und die offene Gebäudestellung an der Siedlungskante macht letzteren Plan attraktiv.</p> <p>Ich möchte daher zwei alternative Vorschläge unterbreiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Kombination der Straßenführung von Variante 2 neu mit der Bebauungsstruktur von Variante 3. 2. Eine Modifikation von Variante 3 durch Fortführung der Straße mit Anschluss an die Ermstalstraße unter Wegfall der Wendeplatte. Der Spielplatz könnte dann ggf. am Ort der jetzigen Wendeplatte Platz finden, falls das durch die Straßenverlängerung wegfallende Haus an der Ermstalstraße noch untergebracht werden müsste. <p>Abgesehen von obigen Ausführungen zur aktuellen Planung erhebt sich für mich noch die Frage, ob und wie sich die im April vom Stadtrat beschlossene Wohnbauflächenoffensive 2025 auf das Verfahren auswirkt. Bevor ich bereit bin, am weiteren Verfahren teilzunehmen, erwarte ich eine konkrete Information darüber einschließlich aller zu erwartenden Kosten und Verpflichtungen.</p> <p>12. <u>Rechtsanwalt</u> v. 27.09.2017</p> <p>Hiermit zeige ich an, dass ich vertrete. Bevollmächtigung anbei.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat am 20.07.2017 die Aufstellung und Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Bebauungsplans beschlossen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.</p> <p>Mit Blick auf Anregungen und Bedenken meines Mandanten wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mein Mandant ist Eigentümer des Flst. ... Auf dem Grundstück betreibt mein Mandant einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb u. a. mit Ackerbau, Streuobst- bzw. Obstbau und Gemüsebau. 	<p>Die Wohnbauflächenoffensive 2025 löst für private Grundstücke, die zu Bauland entwickelt werden und im Rahmen der Umlegung einen neuen Zuschnitt erhalten, keine zusätzlichen Kosten oder Verpflichtungen aus.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung westlich, südlich und östlich zum Plangebiet befinden sich insgesamt fünf landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofstellen, welche u.a. Tierhaltungen betreiben. Es wurde daher ein Geruchsgutachten erstellt (Büro Müller-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Neben den Stallungen für Schweine, Hühner und Rinder befindet sich auch eine Dunglege auf dem Grundstück. Sämtliche Baulichkeiten und Nutzungen sind baurechtlich genehmigt und bestandsgeschützt. Die Hofstelle liegt im Dorfgebiet. Auf Flst. 894/1 befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Ackerbau.</p> <p>Nach der Plankonzeption ist vorgesehen, dass im Norden ein allgemeines Wohngebiet entsteht, das an den Betrieb meines Mandanten heranrückt (insbesondere Variante 1, 3) und zudem eine Massierung von Wohneinheiten vorsieht. Durch dieses allgemeine Wohngebiet rücken ausweislich der Planunterlagen (insbesondere Variante 1, 3) neue Wohnbauvorhaben bis auf wenige Meter an den bestandsgeschützten Nebenerwerbsbetrieb meines Mandanten heran. Wird in dieser Entfernung vom Betrieb meines Mandanten eine allgemeine Wohnnutzung realisiert, so wird diese landwirtschaftstypischen Immissionen ausgesetzt sein. Es ist dann zu erwarten, dass der Betrieb meines Mandanten Einschränkungen durch nachträgliche beispielsweise immissionsschutzrechtliche Anordnungen hinnehmen muss, um die heranrückende Wohnbebauung zu schützen. der Plankonzeption ist vorgesehen, dass im Norden ein allgemeines Wohngebiet entsteht, das an den Betrieb meines Mandanten heranrückt (insbesondere Variante 1, 3) und zudem eine Massierung von Wohneinheiten vorsieht. Durch dieses allgemeine Wohngebiet rücken ausweislich der Planunterlagen (insbesondere Variante 1, 3) neue Wohnbauvorhaben bis auf wenige Meter an den bestandsgeschützten Nebenerwerbsbetrieb meines Mandanten heran. Wird in dieser Entfernung vom Betrieb meines Mandanten eine allgemeine Wohnnutzung realisiert, so wird diese landwirtschaftstypischen Immissionen ausgesetzt sein. Es ist dann zu erwarten, dass der Betrieb meines Mandanten Einschränkungen durch nachträgliche beispielsweise immissionsschutzrechtliche Anordnungen hinnehmen muss, um die heranrückende Wohnbebauung zu schützen. der Plankonzeption ist vorgesehen, dass im Norden ein allgemeines Wohngebiet entsteht, das an den Betrieb meines Mandanten heranrückt (insbesondere Variante 1, 3) und</p>	<p>BBM GmbH, 02.01.2020). Für die Aufnahme der Bestandssituation der Hofstellen wurde eine Ortseinsicht durchgeführt, in deren Rahmen die Landwirte auch nach ihren Erweiterungsabsichten gefragt wurden. Auf dieser Grundlage sowie anhand der genehmigten Tierbestände wurde die Geruchsbelastung für das Areal des B-Plans Gassenäcker ermittelt und nach den Maßstäben der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) beurteilt. Die gewichteten Geruchshäufigkeiten unterschreiten auf dem Großteil der B-Plan-Fläche im Norden, Nordwesten und Westen die gemäß GIRL für Wohngebiete zulässigen 10 % der Jahrestunden. Im südöstlichen Teil überschreiten sie mit 10-15 % die zulässigen Werte. Im südöstlichen Randbereich werden 15 % überschritten (15-20%). Auf den Flächen mit Geruchshäufigkeiten bis maximal 10 % sind für eine Wohngebietsausweisung keine erheblichen Belästigungen zu erwarten. Bis 15 % besteht gemäß GIRL kein Konfliktpotenzial für Dorfgebiete.</p> <p>Als Ergebnis des Gutachtens sowie der Aussagen aus dem Lärmgutachten wurde der städtebauliche Entwurf angepasst, und zwei ursprünglich vorgesehene Gebäude nördlich angrenzend an die Bestandsbebauung in der Ermstalstraße sind entfallen. Für diesen Bereich wäre bezüglich der Geruchswerte lediglich eine Dorfgebietsausweisung akzeptabel gewesen, was aber einen Etikettenschwindel darstellen würde und zudem auch mit dem Verfahren nach § 13b nicht vereinbar wäre. Der Bereich ist – auch aufgrund der Lärmsituation - von Bebauung freizuhalten und wurde daher mit einer privaten Grünfläche belegt.</p> <p>Leichte Überschreitungen der Werte (11-13%) gibt es auch für die beiden Gebäude unmittelbar südlich des Quartiersplatzes und des Spielplatzes sowie etwas größere Überschreitungen für das Gebäude in der Baulücke an der Ermstalstraße (19-21%). Hier ist eine Beurteilung im Einzelfall im Rahmen der Abwägung erforderlich und erfolgt. Die entsprechenden Möglichkeiten dafür werden auf Seite 6 und 7 des Geruchsgutachtens im Detail erläutert. Demnach sieht die GIRL im Einzelfall am Rande eines Dorfgebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich die Bildung von Zwischenwerten vor, was Immissionswerte von bis zu 20 % ergibt (trifft zu bei der Baulücke Ermstalstraße). Gleiches gilt für Wohngebiete, die an den Außenbereich angrenzen (trifft zu auf die anderen beiden genannten Gebäude südlich des Platzes). Hierfür sind Werte bis zu 15 % möglich. In begründeten Einzelfällen sind auch Überschreitungen oberhalb dieser Werte vertretbar, was im Fall der Baulücke an der Ermstalstraße mit der Vorbe-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>zudem eine Massierung von Wohneinheiten vorsieht. Durch dieses allgemeine Wohngebiet rücken ausweislich der Planunterlagen (insbesondere Variante 1, 3) neue Wohnbauvorhaben bis auf wenige Meter an den bestandsgeschützten Nebenerwerbsbetrieb meines Mandanten heran. Wird in dieser Entfernung vom Betrieb meines Mandanten eine allgemeine Wohnnutzung realisiert, so wird diese landwirtschaftstypischen Immissionen ausgesetzt sein. Es ist dann zu erwarten, dass der Betrieb meines Mandanten Einschränkungen durch nachträgliche beispielsweise immissionsschutzrechtliche Anordnungen hinnehmen muss, um die heranrückende Wohnbebauung zu schützen.</p> <p>2. Die beabsichtigte Planänderung verstößt gegen den Trennungsgrundsatz, wonach schutzwürdige Wohngebiete anderen Nutzungsarten so zugeordnet werden sollen, dass eine ausreichende Trennung gewährleistet ist. Zur Konkretisierung dessen ergeben sich die Anforderungen vorliegend aus § 50 BImSchG i. v. mit VDI 3894 bzw. GIRL. Die Richtlinien sind nach der Rechtsprechung als Orientierungshilfe auch anerkannt. Im Hinblick darauf, dass das geplante Baugebiet gegen Norden ansteigt, ist ungeachtet der sonstigen Windverhältnisse zu berücksichtigen, dass sich hier Kaltluftstau bilden kann. Die sich aus den maßgebenden Richtlinien ergebenden Richtwerte sind daher zwingend einzuhalten. Dies auch mit Blick darauf, dass Geflügelhaltung einschließlich Zucht als Hauptnutzung im allgemeinen Wohngebiet nicht zulassungsfähig wäre. Nichts anderes kann aus Sicht meines Mandanten dort gelten, wo eine deutliche Massierung an zusätzlicher Wohnbebauung (insbesondere Variante 1 und 3) an die bestandsgeschützte Landwirtschaft heranrückt.</p> <p>Der eingerichtete und ausgeübte Betrieb meines Mandanten ist durch Artikel 14 Abs. 2 GG geschützt und daher in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Dies wurde auch bereits im Rahmen der Bauleitplanung im Jahr 1979 erkannt und berücksichtigt.</p> <p>Es ist daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sicherzustellen, dass das</p>	<p>lastung durch die gewachsenen Strukturen und der Ortsüblichkeit der Nutzung (landwirtschaftliche Betriebe) zu begründen ist.</p> <p>Von daher ist die überarbeitete Planung (mit Wegfall der Gebäude unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung) bezüglich der Einwirkung von Geruchsmissionen – auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der Landwirte - als verträglich einzustufen. Einschränkungen in der aktuellen und geplanten Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe durch die heranrückende Bebauung über das hinaus, was durch die bestehende Wohnbebauung bereits an Einschränkungen besteht, sind nicht anzunehmen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>störepfindliche Vorhaben allgemeiner Wohnbebauung keine Einschränkungen bzw. zusätzlichen Einschränkungen für die bestandsgeschützte Landwirtschaft als „störende“ Anlage zur Folge haben wird.</p> <p>Daher wird angeregt, eine Geruchsmissionsprognose durch den ESKD beim Regierungspräsidium Tübingen, Herrn Stotz, einzuholen. Zudem wird angeregt, auf Basis der hieraus gewonnenen Erkenntnisse vorstehende Einwendungen bei der Variantenprüfung und -auswahl vollumfänglich zu berücksichtigen.</p>	
<p>13. <u>Bürger</u> v. 28.09.2017</p> <p>Ich erhebe fristgerecht Einwendungen zur aktuellen Planung des o. g. Bebauungsplans. Die Begründung hierzu ist Ihnen mit Schreiben von meinem Anwalt parallel bereits zugegangen.</p>	<p>Zu dem Schreiben des Anwalts wurde im Einzelnen Stellung genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14. <u>Bürger</u> v. 28.09.2017</p> <p>Unser Familienbetrieb mit Schweinemast, Legehühner und Geflügelmast, sowie entsprechender Innenwirtschaft zur Futtergetreideaufbereitung liegt ca. 500 m östlich von dem geplanten Neubaugebiet „Gassenäcker“. Hiermit möchte ich mit Nachdruck auf diese Tatsache und auf eventuelle Emissionen hinweisen. Die Erwähnung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie entsprechender Bestandsschutz und die Möglichkeit zur Erweiterung muss im Bebauungsplan schriftlich stattfinden. Um spätere Konflikte auszuschließen, müssen die potenziellen Bauherrschaften über die angrenzenden Betriebe informiert sein. Da sich mein Sohn in der landwirtschaftlichen Ausbildung befindet und auch meine Tochter Interesse an dem Betrieb signalisiert hat, darf eine entsprechende Entwicklung nicht gehemmt werden. Mein Nachbar und Kollege, der ebenfalls einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung bewirtschaftet, schließt sich meinen Bedenken an und fordert ebenfalls entsprechenden Bestandsschutz.</p>	<p>In unmittelbarer Umgebung westlich, südlich und östlich zum Plangebiet befinden sich insgesamt fünf landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofstellen, welche u.a. Tierhaltungen betreiben. Es wurde daher ein Geruchsgutachten erstellt (Büro Müller-BBM GmbH, 02.01.2020). Für die Aufnahme der Bestandssituation der Hofstellen wurde eine Ortseinsicht durchgeführt, in deren Rahmen die Landwirte auch nach ihren Erweiterungsabsichten gefragt wurden. Auf dieser Grundlage sowie anhand der genehmigten Tierbestände wurde die Geruchsbelastung für das Areal des B-Plans Gassenäcker ermittelt und nach den Maßstäben der GIRL (Geruchsmissions-Richtlinie) beurteilt. Die gewichteten Geruchshäufigkeiten unterschreiten auf dem Großteil der B-Plan-Fläche im Norden, Nordwesten und Westen die gemäß GIRL für Wohngebiete zulässigen 10 % der Jahresstunden. Im südöstlichen Teil überschreiten sie mit 10-15 % die zulässigen Werte. Im südöstlichen Randbereich werden 15 % überschritten (15-20%). Auf den Flächen mit Geruchshäufigkeiten bis maximal 10 % sind für eine Wohngebietsausweisung keine erheblichen Belästigungen zu erwarten. Bis 15 % besteht gemäß GIRL kein Konfliktpotenzial für Dorfgebiete.</p> <p>Als Ergebnis des Gutachtens sowie der Aussagen</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>In den Ausführungen von dem Bebauungsplan bleibt der Feldweg Gassenäcker unan-</p>	<p>aus dem Lärmgutachten wurde der städtebauliche Entwurf angepasst, und zwei ursprünglich vorgesehene Gebäude nördlich angrenzend an die Bestandsbebauung in der Ermstalstraße sind entfallen. Für diesen Bereich wäre bezüglich der Geruchswerte lediglich eine Dorfgebietsausweisung akzeptabel gewesen, was aber einen Etikettenschwindel darstellen würde und zudem auch mit dem Verfahren nach § 13b nicht vereinbar wäre. Der Bereich ist – auch aufgrund der Lärmsituation - von Bebauung freizuhalten und wurde daher mit einer privaten Grünfläche belegt.</p> <p>Leichte Überschreitungen der Werte (11-13%) gibt es auch für die beiden Gebäude unmittelbar südlich des Quartiersplatzes und des Spielplatzes sowie etwas größere Überschreitungen für das Gebäude in der Baulücke an der Ermstalstraße (19-21%). Hier ist eine Beurteilung im Einzelfall im Rahmen der Abwägung erforderlich und erfolgt. Die entsprechenden Möglichkeiten dafür werden auf Seite 6 und 7 des Geruchsgutachtens im Detail erläutert. Demnach sieht die GIRL im Einzelfall am Rande eines Dorfgebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich die Bildung von Zwischenwerten vor, was Immissionswerte von bis zu 20 % ergibt (trifft zu bei der Baulücke Ermstalstraße). Gleiches gilt für Wohngebiete, die an den Außenbereich angrenzen (trifft zu auf die anderen beiden genannten Gebäude südlich des Platzes). Hierfür sind Werte bis zu 15 % möglich. In begründeten Einzelfällen sind auch Überschreitungen oberhalb dieser Werte vertretbar, was im Fall der Baulücke an der Ermstalstraße mit der Vorbelastung durch die gewachsenen Strukturen und der Ortsüblichkeit der Nutzung (landwirtschaftliche Betriebe) zu begründen ist.</p> <p>Von daher ist die überarbeitete Planung (mit Wegfall der Gebäude unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung) bezüglich der Einwirkung von Geruchsimmissionen – auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der Landwirte - als verträglich einzustufen. Einschränkungen in der aktuellen und geplanten Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebe durch die heranrückende Bebauung über das hinaus, was durch die bestehende Wohnbebauung bereits an Einschränkungen besteht, sind nicht zu erwarten. Die Betriebe sind daher in ihrem Fortbestand geschützt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Punkte erläutert und dargestellt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Der Randstreifen des Feldwegs muss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>getastet. Dies ist sehr erfreulich, doch möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass ein unbebauter und unbepflanzter Randstreifen zwischen Weg und eventuellem Entwässerungsgraben von ca. 1 m vorgesehen wird. Obwohl dieser Feldweg die Hauptzufahrt für ein großes landwirtschaftliches Gebiet ist, dient er nicht nur den Landwirten, sondern auch Fußgängern zur Naherholung, als Radfahrverbindung nach Oferdingen sowie nicht zuletzt als Schulweg für die Kinder des HGG und BZN.</p> <p>Ich bitte darum, unsere Einwendungen entsprechend zu prüfen, ernst zu nehmen und im Ergebnis wohlwollend umzusetzen.</p>	<p>werden. Die Entwässerung des Gebietes hinsichtlich Regenwasser sowie der der Oberflächenabfluss aus den nördlich gelegenen Ackerflächen wird über eine dort zu bauende Regenwassermulde abgeleitet. Zur Realisierung einer 3 m breiten Mulde werden zusätzlich zu dem Wegerandstreifen Flächenanteile aus dem Plangebiet verwendet. Die Mulde ist von Anpflanzungen (außer Rasen) freizuhalten, so dass die freizuhaltenden Flächen entlang des landwirtschaftlichen Weges breiter werden als bisher. Sie sind zum Schutz der Regenwassermulde nicht befahrbar.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>