

Bebauungsplan „Lachenau – Teil B, Erweiterung“, Gemarkung Mittelstadt

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

Frühzeitige Beteiligung vom 27.12.2022 bis 03.02.2023

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>A. <u>Behörden</u></p> <p>1. <u>IHK Reutlingen</u> Postfach 19 44 72709 Reutlingen v. 27.12.2022</p> <p>Wir begrüßen die Zielsetzung, mit der geplanten Fläche den Erweiterungsbedarf der KION Group am Standort in Mittelstadt zu erfüllen und so den notwendigen Ausbau der Produktionskapazität zu ermöglichen. Die Genehmigung der geplanten Bebauungsplanänderung trägt zum Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Bindung von Fachkräften in der Stadt Reutlingen und der Region Neckar-Alb bei.</p> <p>Grundsätzlich befürworten wir Maßnahmen der Standortsicherung und -entwicklung von langfristig existierenden und etablierten Unternehmen.</p>	<p><u>Zu Ziffer 1:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die geplante Erweiterung der Fa. Kion am Standort Mittelstadt begrüßt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2. <u>Amprion GmbH</u> Asset Management Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund v. 03.01.2023</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><u>Zu Ziffer 2:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>3. <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> Postfach 20 01 52 73712 Esslingen a. N. v. 09.01.2023</p>	<p><u>Zu Ziffer 3:</u></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege In der „Begründung zum Bebauungsplan“ ist unter Punkt 3.3 der Hinweis auf das Kulturdenkmal aufgenommen worden. Wir bitten diesen Punkt folgendermaßen zu ergänzen: Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Funde der Mittelsteinzeit und römischer Gutshof“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Textteil unter 2.3 wurde entsprechend korrigiert bzw. ergänzt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals „Funde der Mittelsteinzeit und römischer Gutshof“ gem. §2 DSchG. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden zu rechnen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) werden im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Lage der Erweiterung im Wald können diese erst nach der Rodung des Waldes erfolgen.</p> <p>Eine entsprechende Investorenvereinbarung zwischen dem LAD und der Fa. Kion zur archäologischen Voruntersuchung des geplanten Baugebietes wurde bereits getroffen.</p> <p>Folgendes Vorgehen wurde vereinbart:</p> <p><i>Nach dem Fällen der Bäume sind Sondagen über die gesamte Breite des BV notwendig, dabei wird vom Bagger auf je 2 m Breite Humus abgezogen. Zu erwarten sind Funde in der Regel zwischen Humusschicht und gewachsenem Boden (Tiefe 10-60cm). Wenn dabei nichts gefunden wird, dauern die Sondierungen ca. 1-2 Wochen. Wo das Versetzen von Baumstubben mit Wurzelbereichen aus</i></p> <p><i>Artenschutzgründen notwendig ist, sind die Arbeiten noch im Einzelfall zu koordinieren.</i></p> <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Funde der Mittelsteinzeit und römischer Gutshof“. Bei Bo-</i></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	<p><i>deneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.</i></p> <p><i>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</i></p> <p><i>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</i></p> <p><i>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</i></p> <p><i>Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden. Aufgrund der Lage des Kulturdenkmals im Wald können die Sondierungsgrabungen erst nach der Fällung des Waldes erfolgen. Für die Sondierungsgrabungen wird auf je 2 m Breite die Humusschicht abgezogen und bis in einer Tiefe von 60 cm in den gewachsenen Boden untersucht. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Die Sondierungsarbeiten müssen mit der Bergung von vier Wurzelstubben als potentielle Bruthabitate des Hirschkäfers koordiniert werden. Es bedarf einer Umweltbaubegleitung.</i></p> <p><i>Eine entsprechende Investorenvereinbarung zwischen dem LAD und der Fa. Kion zur archäologischen Voruntersuchung des geplanten Baugebietes wurde bereits getroffen.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>4. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 11.01.2023</p> <p>Belange der Raumordnung/ Bauleitplanung</p> <p><u>Bauleitplanung/Raumordnung</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Wie unter Punkt 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, ist ein Ziel der Raumordnung (Vorranggebiet für Forstwirtschaft) im Regionalplan Neckar-Alb betroffen.</p> <p>Eine Überplanung kann ermöglicht werden, da der Eingriff noch unter die planerische Unschärfe im Regionalplan Neckar-Alb fällt, sofern der forstrechtliche Ausgleich erbracht und die Waldumwandlung von der höheren Forstbehörde genehmigt wird.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p><u>Raumordnung Einzelhandel</u> Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>5. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 31.01.2023</p> <p>mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet um ca. 0,6 ha erweitert. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Waldfläche dargestellt und in der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird in diesem Bereich randlich ein Gebiet für Forstwirtschaft (Vorranggebiet), ein Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet), ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet), ein Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) berührt.</p> <p>Die Betroffenheit des Gebiets für Forstwirtschaft fällt noch in den Bereich der planerischen Unschärfe. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>6. <u>Gemeinde Riederich</u> Mittelstädter Straße 17 72585 Riederich v. 30.01.2023</p> <p>Die Gemeinde Riederich ist unmittelbar durch die Planung betroffen. Die Gemeinde Riederich befindet sich hierzu bereits im bilateralen Austausch mit der Stadt Reutlingen, Hr. Schäufele, sowie dem Kreisforstamt.</p> <p>Dennoch möchten wir hiermit formalrechtlich unsere Belange kundtun, da im Vorfeld aufgrund enger Zeitschiene noch keine verbindliche Einigung erfolgt ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es muss eine Haftungsverzichtserklärung vorgelegt werden, da der Mindestwaldabstand gem. § 4 LBO nicht mehr eingehalten wird und die Gemeinde über diese Vereinbarung nicht nachteilig bez. Haftungsansprüchen gestellt werden soll. 2. Aufgrund des Heranrückens der Gebäude an den Gemeindewald kann dieser nicht mehr voll bewirtschaftet werden, es ist fortan nur noch eine niederwaldartige Bewirtschaftung möglich. Durch das Bäumefällen entstehen Kosten sowie durch den Niederwald Opportunitätskosten bzw. Mindererlös, die ausgeglichen werden müssen. Laut Berechnungen des Kreisforstamtes fallen hier 5.690 € an. 3. Drohende Sturmfolgeschäden infolge der vorgelagerten Rodung und niederwaldartigen Bewirtschaftung des Waldtraufes, welche finanziell per Einmalzahlung von 37.500 € ausgeglichen werden müssen. 4. Anbringen von Fledermauskästen und jährlicher Kontrolle. 	<p>Gemäß Ziffer 1.14 des Textteils ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Umsetzung und Kostentragung einer gestuften Waldrandgestaltung, inklusive eines Haftungsverzichts gegenüber den vom Wald ausgehenden Gefahren, Zulassungsvoraussetzung für eine Bebauung des Plangebiets.</p> <p>Eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist in Vorbereitung.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Die Kosten werden Teil der o.g. öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sein.</p> <p>Die Kosten werden Teil der o.g. öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sein.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Zur Gestattung zur Aufhängung von Kästen für Vögel und Fledermäuse im Umkreis von 1 km um das Plangebiet wird Teil der o.g. öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sein.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>„NHN-Normalhöhen“. Die entsprechenden Höhenangaben werden als „Höhe über NHN“ bezeichnet.</p> <p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u> Die im Textteil angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das <i>Baugesetzbuch (BauGB)</i> wurde zwischenzeitlich geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und die <i>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</i> durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).</p> <p>7.2 Belange des Natur- und Landschaftschutzes</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung werden die planerischen Voraussetzungen für einen Eingriff in einen natur- und artenschutzfachlich hochwertigen und sensiblen Waldbestand gegeben. Hierzu wurden eine Potenzialabschätzung Artenschutz des Büros Scheck sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und eine Umweltprüfung vom Büro Menz erstellt. Die Ergebnisse der Erfassungen bestätigen den anfänglichen Verdacht. Insbesondere durch die nachgewiesene hohe Bedeutung für Fledermäuse wird der Bebauungsplan bzw. der Eingriff als äußerst kritisch angesehen.</p>	<p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses aktuellen Rechtsgrundlagen haben sich im Januar 2023 geändert und werden aktualisiert.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>7.2.1 Alternativenprüfung</u></p> <p>Die bisher erarbeitete Alternativenprüfung wird als nicht ausreichend betrachtet. In diese fließen scheinbar ausschließlich betriebswirtschaftliche Gründe der Firma KION ein. Die Bedeutung der im Eingriffsbereich vorhandenen Biotop- und Artenausstattung wurden jedoch nicht berücksichtigt. Für eine aussagekräftige Alternativenprüfung im Rahmen einer Bauleitplanung reicht dies jedoch nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht aus. Die Planungsträgerin der Bauleitplanung hat bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sämtliche Kriterien in eine Alternativenprüfung mit einfließen zu lassen und dazu zählen auch die Belange des Natur- und Artenschutzes. Des Weiteren ist die Alternativenprüfung gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB als Teil des Umweltberichtes anzusehen. Auch dies trifft in den vorliegenden Unterlagen nicht zu.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt besteht für die Firma KION aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine Alternativfläche für die Realisierung der Planung.</p> <p>Folgendes wird im Umweltbericht zitiert werden: „<i>Der Entscheidung für die Erweiterung am Standort Lachenau im Gewerbegebiet Ost, Mittelstadt, ist eine betriebswirtschaftliche Alternativenprüfung von Seiten der Firma Kion vorausgegangen. Diese ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt besteht für die Firma KION aus Gründen der Betriebswirtschaftlichkeit keine Alternativfläche für die Realisierung der Planung. Um den Standort und die Arbeitsplätze langfristig sichern zu können ist die Firma Kion auf eine Erweiterung angewiesen, die den gesetzten Wachstumszielen entspricht. Dies ist nur auf der geplanten Fläche der Fall. Auf eine naturschutzfachliche Gegenüberstellung der vorgeschlagenen Alternativenplanung in der Umweltprüfung wurde daher verzichtet.</i>“</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p><u>7.2.2 Umweltprüfung</u></p> <p>Das Verfahren der Bauleitplanung wird im Regelverfahren durchgeführt, bei welchem auch eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB Bestandteil der dazugehörigen Umweltprüfung ist. Zwar gibt es im entsprechenden Gutachten des Büro Menz auf Seite 55 einleitende Worte zur Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung, deren eigentlicher Inhalt ist dagegen noch nicht vorhanden und muss im weiteren Verfahren erarbeitet werden.</p>	<p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> <p>Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird zur Offenlage in der Umweltprüfung ergänzt (s. Kapitel 7 der Umweltprüfung).</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>7.2.3 Waldumwandlung gem. § 9 LWaldG</u></p> <p>Die als potenzielle Aufforstungsflächen in Frage kommenden Flächen wurden durch das Büro Menz ausführlich geprüft, wobei sich letztlich die Flächen 2, 3 und 8 als besonders geeignet herauskristallisierten. Die Untere Naturschutzbehörde kann mit dieser Auswahl mitgehen, würde dabei jedoch eher zu den Flächen 2 und 8 tendieren. Laut einem Schreiben des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 26.05.2014 sollen Ersatzaufforstungen maximal flächengleich zum Eingriff (1:1) erfolgen. Darüber hinausgehende Ausgleichserfordernisse sind durch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Der Naturalausgleich wird auf der Fläche 8 des bisherigen Suchlaufs (Flst. 1115 und 1115/1 Gmk. Mittelstadt) umgesetzt. Da die bisher auf der Fläche vorgesehene Erweiterung der Sportflächen auch bei einem 1:1-Ausgleich nicht mehr zu erwarten ist, wird die gesamte Fläche im Umfang von 0,62 ha aufgeforstet. Dies entspricht ca. einem forstrechtlichen Ausgleich von ca. 1:2. Der verbleibende forstrechtliche Ausgleichsbedarf wird durch die Ausweisung von Waldrefugien (Ersatzmaßnahme E1 a im Bebauungsplan, Maßnahme 2a Umweltprüfung) erbracht.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>7.2.4 Artenschutz</u></p> <p>Die Potenzialabschätzung Artenschutz und die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können zu diesem Zeitpunkt der Ausarbeitung seitens der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich mitgetragen werden. Eine Übersichtskarte der vorgefundenen Individuen wäre zum besseren Verständnis sinnvoll. Da noch einige Punkte offengelassen wurden, kann jedoch keine abschließende Stellungnahme erfolgen. U. a. fehlen noch die Ergebnisse der Untersuchungen zu den xylobionten Käferarten und Ausarbeitungen zu CEF-Maßnahmen.</p>	<p>Eine Übersichtskarte wurde in der aktualisierten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Umweltinformation (saP) eingefügt.</p> <p>Die Untersuchungen zu den Totholzkäfern sind weitestgehend abgeschlossen, die Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung und in der saP ergänzt. Es werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgesehen. Es finden im Voraus zu den archäologischen Sondierungen (Hinweis im Bebauungsplan- Maßnahme 12 Umweltprüfung) im Geltungsbereich Grabungen zum Nachweis von Hirschkäferlarven an den geeigneten Brutstubben statt, um ggf. entsprechende Maßnahmen zum</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Lage und Umfang einiger noch nicht konkretisierter CEF-Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren abzustimmen.</p> <p>Laut den vorliegenden Gutachten muss nicht nur innerhalb des Geltungsbereichs gerodet werden, es wird zudem aufgrund des notwendigen Waldabstandes auch in Bereiche eingegriffen, die ca. 30 m in den bestehenden Bestand hineinreichen (Planexterne Maßnahme E4). Auch in diesem Bereich muss gutachterlich nachgewiesen sein, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Eine Entnahme potenzieller Quartierbäume ist auf das unbedingt nötigste Maß zu begrenzen.</p> <p>Die Überwachung der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen sowie fallweise zutreffende Entscheidungen haben durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu erfolgen.</p>	<p>Schutz der Tiere durchzuführen. (s. Maßnahmen 4 der Umweltprüfung).</p> <p><i>Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurden konkretisiert und sind in der Umweltprüfung ausführlich dargestellt und sind im Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p><i>Die faunistischen Untersuchungen umfassen auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche. Die Untersuchungsgebiete der Arten sind in Kap. 5.2.5, Abb. 5 in der Umweltprüfung abgegrenzt. Sofern sich hierdurch artenschutzrechtliche Konflikte ergeben, sind diese in der Umweltprüfung dargestellt.</i></p> <p>Auf die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung wird in der Umweltprüfung und in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>7.2.5 Fledermäuse</u></p> <p>Beim Eingriffsbereich handelt sich um einen nachgewiesenen, hochsensiblen Bereich mit einer sehr hohen Bedeutung für den Artenschutz und speziell für die Artengruppe der Fledermäuse. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nur vermieden werden, wenn deren Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang erhalten bleibt. Der Planentwurf sieht 50 Fledermauskästen in der Umgebung des Planbereichs als CEF-Maßnahme vor. Bei dieser Maßnahme ist zu beachten, dass Fledermauskästen selten angenommen werden, wenn keine Vorerfahrung der Tiere vorhanden ist. Es ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Tiere deutlich über das bisher erfolgte Untersuchungsgebiet hinausgehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen der Rodungen bis in einen Bereich von ca. 75 m in den verbleibenden Bestand anhalten. Dieser Bereich ist offensichtlich nicht Bestandteil der bisherigen Untersuchungen. In den vorliegenden Gutachten finden sich keine Aussagen zur Betroffenheit der lokalen Populationen der Fledermausarten sowie zur Nutzung der umliegenden Bereiche durch ebendiese Arten. Um Aussagen zur Betroffenheit der kleinräumig</p>	<p>Der Untersuchungsraum umfasst für die Fledermäuse sowohl die östlich als auch die südlich angrenzenden Flächen bis zu einem Abstand von ca. 75 m. Eine konkretere Darstellung des Untersuchungsraumes wurde in die Umweltprüfung aufgenommen. Mögliche Beeinträchtigungen der an den Geltungsbereich angrenzenden Lebensstätten wurden berücksichtigt.</p> <p>Bei Anwendung der vorgeschlagenen Maßnahmen treten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Artengruppe Fledermäuse auf. Eine Ausnahme muss nicht beantragt werden.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>agierenden Arten (hier: Braunes Langohr und Bechsteinfledermaus) bei Verlust der Quartier- und Jagdhabitats im Eingriffsbereich treffen zu können, sind die Gutachten nicht ausreichend. Sollte eine erhebliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden können, muss eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG beantragt werden. Eine abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist bisher die Maßnahme 2 (Beschränkung der Beleuchtung) als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt. Dabei sollte ergänzt werden, dass in den Sommermonaten (mind. Mai bis August) Vorsorge dafür zu treffen ist, dass es zu keiner indirekten Zerstörung vorhandener Wochenstuben im angrenzenden Waldbereich durch eine nächtliche Beleuchtung kommt.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Maßnahme 2 wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Neuer Text:</p> <p>Die Maßnahme 2 (<i>Maßnahme 5 V_{§44} Umweltprüfung</i>) – <i>Beschränkung der Beleuchtung</i></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Zudem ist in den Sommermonaten (mind. Mai – August) vorsorge zu treffen, dass es durch eine nächtliche Beleuchtung zu keiner erheblichen Störung vorhandener Wochenstuben im angrenzenden Waldbereich kommt. Hierfür ist die nächtliche Beleuchtungsinfrastruktur mit entsprechender Dimm- bzw. sensorgesteuerten Abschaltfunktion auszustatten und so auszurichten, dass die Waldflächen nicht nagestrahlt werden.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p><u>7.2.6 Vögel</u></p> <p>Aufgrund der Vielzahl an nachgewiesenen Arten im Untersuchungsgebiet erscheint die Anzahl von lediglich sechs Nistkästen äußerst gering. Es sollte dargelegt werden, warum die Anzahl als ausreichend erachtet wird.</p>	<p>Im Geltungsbereich wurde jeweils ein Revier von Star und Grauschnäpper festgestellt. Weitere höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten wurden im Eingriffsbereich inkl. der als Niederwald zu bewirtschaftenden Waldflächen nicht kartiert. Für den Star und den Grauschnäpper ist ein Ersatz für den Wegfall der Brutstätte im Verhältnis 1:3 veranschlagt.</p> <p>Für die im Gebiet vorkommenden häufigen Gehölzbrüter Rotkehlchen und Zaunkönig sind keine Nisthilfen notwendig, da es sich um bodennahefreibrütende Vogelarten handelt (Umweltprüfung s. Kap. 5.5.1 Anlage U4 saP). Das Anbringen von sechs Nisthilfen wird daher als ausreichend angesehen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>7.2.7 Xylobionte Käferarten</u></p> <p>Die Ergebnisse der weiteren Untersuchungen zu Alpenbock und Hirschkäfer stehen noch aus, demzufolge liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine aussagekräftigen Ergebnisse vor. Es besteht der Verdacht, dass diese Arten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollte sich die Annahme bestätigen, bedarf es auch für die xylobionten Käferarten umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen. Sollte der Eingriff durch Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht zu kompensieren sein, muss für die betroffene Art eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG beantragt werden. Auch hier ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen unmittelbar an den voraussichtlich betroffenen Exemplaren einer Art ansetzen müssen, mit diesen räumlich-funktional verbunden sein und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Folglich sind die noch zu</p>	<p>Die Untersuchungen zu den Totholzkäfern sind weitestgehend abgeschlossen. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wurde ein Baumstamm mit Ausfluglöchern des Alpenbocks sowie des Berliner Prachtkäfers festgestellt. Brutbäume des Hirschkäfers konnten trotz geeigneter Wurzelhöhlen nicht nachgewiesen werden. Da die Wurzelballstöcke nicht vollständig ausgegraben werden konnten, kann ein Vorkommen der Art aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Die Untersuchungsergebnisse wurden in der saP und der Umweltprüfung ergänzt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden die nachweislich und potenziell von Käfern besiedelten Baumstämme und Wurzelstubben ausgegraben und versetzt. Tiefergehende Grabungen zum Nachweis und zur Bergung von Hirschkäferlarven finden im Herbst 2023 im Rahmen der Vorbereitung und Umsetzung der archäologischen Sondierungsgrabungen statt (Ersatzmaßnahme 3 und Hinweis 2.3 im Bebauungsplan; - Maßnahme 4 und 12, Kap. 6.2 der Umweltprüfung). Die saP und die Umweltprüfung werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Unter Anwendung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, es ist folglich keine Ausnahme notwendig.</p> <p>Das Anbringen der Nist-/Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse erfolgt im Nahbereich zum Eingriff und somit unmittelbar im räumlichen Zusammenhang. Die Maßnahme wird vor der Rodung der Waldflächen umgesetzt und ist sofort wirksam.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>planenden Maßnahmen in der entsprechenden Umgebung und möglichst frühzeitig umzusetzen.</p> <p>7.3 Belange der Abwassertechnischen Erschließung</p> <p>Der Bebauungsplan „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“ enthält Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser. Diese stellen Widersprüche innerhalb der Festsetzung im Textteil und im Begründungsteil dar.</p> <p>Im Textteil des o.g. Bebauungsplans soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen, in Sickeranlagen oder Retentionsanlagen auf dem Grundstück versickert oder gespeichert und ausreichend gedrosselt in das Kanalsystem eingeleitet werden.</p> <p>Im Begründungsteil unter Punkt 4.3 „Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)“ allerdings wird ausgeführt, dass für das anfallende Niederschlagswasser, aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens, lediglich Retentionsmaßnahmen in Betracht gezogen werden sollen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde regt an, die Festsetzungen im Umgang mit Niederschlagswasser im Textteil zu konkretisieren und im Textteil und Begründungsteil zu vereinheitlichen.</p> <p><u>Hinweise</u> Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ziele der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gemäß der unten angegebenen</p>	<p>Das geplanten Waldrefugium und das Eichenaltholz, welche langfristig den Verlust des Lebensraums der Fledermäuse kompensieren sollen liegen in einem Abstand von 1 bis 4 km zum Geltungsbereich. Die Maßnahmen sind erst über einen längeren Zeitraum vollfunktionsfähig. Die zeitliche Lücke wird über den Ausgleichsfaktor von 1:2 bzw. 1:5 der betroffenen Waldflächen sowie kurzfristig über das Anbringen der Quartierhilfen kompensiert.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Eine entsprechende Festlegung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits unter Ziff. 1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser enthalten. Aufgrund der Minimierung des Eingriffes in den angrenzenden Wald stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur breitflächigen Versickerung im Gelände zur Verfügung.</p> <p>Zur Retention des Niederschlagswassers wird daher die geplante Hallenerweiterung ein spezielles Retentionsgründach erhalten. Die Entwässerung des Bauvorhabens und der Flächen innerhalb des Plangebietes wurde bereits mit der Stadtentwässerung Reutlingen abgestimmt.</p> <p>Die Festsetzungen hierzu sind ebenfalls abgestimmt und entsprechen den Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung und den geplanten Maßnahmen am geplanten Gebäude und den Freiflächen. Das Pflanzgebot 1: Dachbegrünung wird entsprechend ergänzt, so dass eine Retentionsfläche in den Dachaufbau zu integrieren ist. Eine detaillierte Prüfung bzw. Abstimmung zum Entwässerungsgesuch findet derzeit statt.</p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 4.3 entsprechend angepasst.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Rechtsvorschriften anzustreben sind, d. h. grundsätzlich das Niederschlagswasser möglichst dezentral breitflächig zu versickern (bzw. unter Zwischenschaltung von Retentionsbereichen oder -anlagen einem Gewässer zuzuleiten) ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Von einer schadlosen Versickerung kann ausgegangen werden, wenn das Niederschlagswasser breitflächig über mind. 30 cm bewachsenen Oberboden (oder eine gleichwertige Technik) versickert wird.</p> <p>Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248).</p> <p>Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 1).</p> <p>7.4 Altlasten im Planungsgebiet</p> <p>Das Vorhaben betrifft den im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen dokumentierten Standort „GWSF Riedericher Straße 84“ (Objekt Nr. 04322), der mit B Nex (Belassen – Neubewertung bei Änderung der Exposition) bewertet ist. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind. Bei den Baugrundbohrungen wurden keine Auffälligkeiten dokumentiert. Es wird die Planung eines Erdmassenausgleichs zur Minimierung der abzufahrenden Aushubmenge empfohlen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der im Altlastenkataster des Landkreises dokumentierte Standort betrifft nach Abstimmung mit dem LRA nur Teile des Flst. 2289 im Bereich der Bestandgebäude. Das vorliegende Plangebiet ist hiervon nicht betroffen, eine Darstellung der Verdachtsfläche im Plan ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Stattdessen wird folgender Text als Hinweis unter 2.2 aufgenommen:</p> <p><i>Das Vorhaben liegt angrenzend an den im Bestandsgrundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen dokumentierten Standort „GWSF Riedericher Straße 84“ (Objekt Nr. 04322), der mit B Nex (Belassen – Neubewertung bei Änderung der Exposition) bewertet ist. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind. Bei den Baugrundbohrungen wurden keine Auffälligkeiten dokumentiert. Es wird die Planung eines Erdmassenausgleichs zur Minimierung der abzufahrenden Aushubmenge empfohlen. Geplante Versickerungsflächen sollten im Vorfeld der Bodenschutz- und Altlastenbehörde angezeigt werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen wie z. B. laborchemische Untersuchungen des Untergrunds im Hinblick auf</i></p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Geplante Versickerungsflächen sollten im Vorfeld der Bodenschutz- und Altlastenbehörde angezeigt werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen wie z. B. laborchemische Untersuchungen des Untergrunds im Hinblick auf die unschädliche Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.</p> <p>7.5 Stellungnahme des Kreisforstamtes</p> <p><u>Waldumwandlung</u> Die dauerhafte Waldumwandlung und niederwaldartige Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen wurde im Vorfeld mit der Höheren Forstbehörde und den betroffenen Waldbesitzern abgestimmt und es wurde versucht, den Eingriff zu minimieren. Das Kreisforstamt stimmt dem Vorhaben in der vorliegenden Form zu. Der Waldumwandlungsantrag muss von der Höheren Forstbehörde dann genehmigt werden, ebenso die Festsetzung des forstrechtlichen Ausgleichs. Ersatzaufforstungsflächen auf Gemarkung Reutlingen wurden identifiziert und mit der Landwirtschafts- und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es stehen 3 prioritäre Vorschläge im Raum. Der Waldbesitzer Stadt Reutlingen muss hierzu noch eine Festlegung treffen, welche Fläche ersatzaufgeforstet wird. Als Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen sollen darüber hinaus geteerte Waldwege im Stadtwald in Sand-Wasser-gebundene Waldwege umgewandelt werden. Eine weitere Abstimmung erfolgt mit der Unteren Bodenschutzbehörde. Da es sich um einen Waldeingriff im waldarmen nördlichen Teil des Ballungsraumes Reutlingen handelt, wird angestrebt, den Waldausgleich mindestens 1:1 besser höher auszugleichen (Klimaschutzwirkung).</p> <p>Bezüglich Rodungszeitpunkt muss dieser aus Sicherheitsgründen in der laubfreien Zeit erfolgen.</p> <p>Das Vorgehen ist so zu wählen, dass die archäologischen Untersuchungen sich direkt daran anschließen ebenso wie die weiteren Baumaßnahmen, damit ein Verfüllen von Vertiefungen als Kleingewässer nicht notwendig werden.</p>	<p><i>die unschädliche Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.</i></p> <p>Das Baugrundgutachten wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 1115 und 1115/1 Gmk. Mittelstadt im Umfang von 0,62 m². Dies entspricht einem Ausgleich von ca. 1:2.</p> <p><i>Der weitere forstrechtliche Ausgleich erfolgt über die Ausweisung von Waldrefugien (Externe Maßnahme E1a im Bebauungsplan- Maßnahme 2a Umweltprüfung).</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung zulässig (Maßnahme 1 im Bebauungsplan und der Umweltprüfung).</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p><u>Planexterne Ausgleichsmaßnahmen</u> E 1: Ausgleich Verlust Fledermausjagdhabitat sowie Ausgleich für Verlust von 9 Habitatbäumen; hierzu wurden Vorschläge von Forstseite zur Umsetzung eingebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kronenpflege eines Alteichenbestandes zum Erhalt von großkronigen Alteichen auf 0,8 ha mit Erhalt der Habitatbäume; Fläche 31/8 c20, die Maßnahme wird in der aktuellen Einschlagsperiode umgesetzt und ist bereits vorbereitet. Es sind 3 Pflegeeingriffe in 20 Jahren notwendig. 2. Waldflächenstilllegung eines Buchenaltholzes mit zahlreichen Habitatbäumen auf 1,6 ha Fläche (Teilfläche von 11/3 yV). Die Maßnahmen werden noch mit den Fachbehörden endabgestimmt. Eine Ausweisung von Schonwald ist aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs (2 – 2,4 ha) und des aufwendigen Verfahrens nicht möglich. <p>E 2: Weitere Konkretisierung über Umfang im Laufe des Verfahrens.</p> <p>E 3: Ausgleich soll unmittelbar im Bereich E 4 stattfinden.</p> <p>E 4: Mit Waldbesitzer Stadt Reutlingen und Gemeinde Riederich, Höherer Forstbehörde sowie Büro Menz abgestimmt. Über haftungsrechtliche Regelungen, Kostentragung durch KION werden pri-</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Sicherung des Alteichenbestands sowie die Ausweisung eines Waldrefugiums auf den vom Forst vorgeschlagenen Flächen werden übernommen und sind in den Externen Maßnahme E1a und E1 b im Bebauungsplan im Textteil und Anhang zum Bebauungsplan beschrieben. (siehe auch Maßnahme 2a und 2b der Umweltprüfung (Kap. 6.2))</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Die Ersatzmaßnahme E2 wird entsprechend ergänzt:</p> <p><i>Es werden 50 Quartierhilfen entlang von Waldwegen angrenzend an das Eingriffsgebiet angebracht. Diese müssen über 20 Jahre jeden Winter gereinigt werden.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Die Ersatzmaßnahme E3 wird entsprechend ergänzt:</p> <p><i>Der Standort für die Errichtung der Totholzpyramiden und die Ablagerung der potenziell vom Hirschkäfer besiedelten Wurzelstubben soll sofern möglich innerhalb des im Rahmen der Ersatzmaßnahme E4 (Maßnahme 14 Umweltprüfung) geplanten gestuften Waldrands oder im unmittelbaren Umfeld von Alteichenbeständen in geeigneter besserer Lage umgesetzt werden.</i></p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>vatrechtliche Vereinbarungen geschlossen. Ebenso für die erhöhte Sturmwurfanfälligkeit im angrenzenden Riedericher Bereich.</p> <p>E 5: ok</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>7.6 Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Durch die Erweiterung des Firmengeländes sollen ca. 0,32 ha Waldfläche dauerhaft in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Neben dem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf ist aufgrund der Bestimmungen des § 9 LWaldG auch ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf gegeben. Im Zuge des Planvorhabens wurden planinterne und planexterne Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Für den Verlust der Waldfläche sehen die planexternen Maßnahmen u. a. eine Neuaufforstung (Maßnahme E 5) mindestens im Umfang des Eingriffs vor. Im Zuge eines Suchlaufs stehen für die Aufforstung aktuell drei Flächen in der näheren Auswahl:</p> <p><i>Variante A</i></p> <p>Auf dem Flurstück 9525, Gemarkung Reutlingen, ist angedacht, den südlichen Teilbereich mit einem Flächenumfang von ca. 1,12 ha, welcher an den bestehenden Laubwald angrenzt, als Aufforstungsfläche auszuweisen. Das Flurstück wird im überwiegenden Teil als landwirtschaftliches Acker- und Grünland 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 II 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 die angedachte Aufforstung geht wertvolle und gut zu bewirtschaftende Ackerfläche verloren. Nach dem Regionalplan Neckar-Alb (2013) handelt es sich zudem um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. In diesem sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche nicht</p>	<p>Diese Variante wird nicht weiterverfolgt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>vereinbar sind. Das Kreislandwirtschaftsamt lehnt diese Ausgleichsfläche aus agrarstrukturellen Belangen ab.</p> <p><i>Variante B</i> Auf dem Flurstück 9508/1, Gemarkung Reutlingen, ist angedacht, den mittleren Teilbereich als Aufforstungsfläche auszuweisen. Die vorgesehene Aufforstungsfläche weist eine Größe von ca. 1,96 ha auf. Das Flurstück wird überwiegend als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL gehört das Gebiet der Vorrangflur II an. Umwidmungen sollen daher ausgeschlossen bleiben. Durch die angedachte Aufforstung wird eine wertvolle und gut zu bewirtschaftende Ackerfläche unwirtschaftlich verkleinert. Durch die im Zuge einer Aufforstung entstehende Beschattung kann es auf der verbleibenden Ackerfläche zu Ertragseinbußen kommen. Nach dem Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet außerdem als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Das Kreislandwirtschaftsamt lehnt diese Ausgleichsfläche ebenfalls aus agrarstrukturellen Belangen ab.</p> <p><i>Variante C</i> Die Flurstücke 1115/1 und 1115, Gemarkung Mittelstadt, werden aktuell als Grünland sowie als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche genutzt und weisen insgesamt eine Fläche von ca. 0,82 ha auf. Nach dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet als bestehende Grünfläche sowie als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Durch eine Aufforstung im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen würden keine zusätzlichen, gut zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen.</p> <p>Das Kreislandwirtschaftsamt befürwortet aus agrarstrukturellen Belangen diese Ausgleichsflächen.</p> <p>Die Auswahl der Fläche sowie die konkreten Maßnahmen und deren Flächenumfang sollen nach Angaben der Planungsunterlagen im weiteren Verfahren festgelegt werden. Sofern</p>	<p>Diese Variante wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Kreislandwirtschaftsamt Variante C - die Aufforstung am Neckar, neben den bestehenden Sportanlagen - bevorzugt, weil dadurch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.</p> <p>Diese Variante wird den weiteren Planungen zugrunde gelegt.</p> <p>Die Fläche wird als externe Ausgleichsfläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p> <p>Es werden für den forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich folgende Flächen benötigt:</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>nach Anrechnung der bestehenden planinternen und planexternen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit bestehen bleibt, könnten weitere planexterne Maßnahmen notwendig werden. Diese sollen gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt werden. Im Zuge dessen wird darauf hingewiesen, dass nach § 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)] das Kreislandwirtschaftsamt bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist, um seine Belange wirksam wahrnehmen zu können.</p> <p>Bei Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebietes, ist gemäß § 1a 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 Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK), wie beispielsweise Blüh- und Brachestreifen und Feldlerchenfenster bevorzugt anzuwenden.</p> <p>Des Weiteren wird auch auf die Möglichkeiten hingewiesen, Ökopunkte für die Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen oder bestehende Biotope oder Waldbestände aufzuwerten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufforstungsfläche Teile des Flst. 1115 und 1115/1, Gmk. Mittelstadt - Alteichenbestand Flst. 1476 & 1479, Gmk. Mittelstadt - Waldrefugium, Flst. 2583, Gmk. Reutlingen <p>Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Bei der Entwicklung der weiteren Forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde großen Wert daraufgelegt, eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Es werden konkret zwei Waldflächen stillgelegt, jeweils eine im Mittelstädter und eine im Sondelfinger Wald. Für die Aufforstungsfläche werden keine landwirtschaftlichen Flächen benötigt, es wird eine ungenutzte Sportfläche aufgeforstet.</p> <p>Die Ergebnisse sind in Bebauungsplanentwurf und Begründung eingearbeitet.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>8. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 01.02.2023</p> <p>Die bestehende Gashochdruckleitung sowie das Fernmeldekabel innerhalb des Plangebiets sind mit einer Dienstbarkeit gesichert und mit einem Schutzstreifen von 6 m (je 3 m rechts und links der Leitungsachse) versehen. In diesem Schutzstreifen sind weder Überbauungen, Überpflanzungen, Änderungen des Geländeniveaus etc. gestattet. Firma KION ist Auslöser der Maßnahme und hat ein Angebot für die Umlegung erhalten. Die Beauftragung steht noch aus.</p>	<p>Nach weiterer Planung und Abstimmung zur neuen Umfahrung südlich des geplanten Gebäudes wird das Leitungsrecht entsprechend angepasst. Anschlüsse im Bestandsgebiete außerhalb des Geltungsbereiches werden, wie bisher, über eine Dienstbarkeit gesichert.</p> <p>Der Festsetzung unter 1.8 wird ergänzt: (Änderungen kursiv)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 i.V.m. § 9 (1) 10 BauGB) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Sonstige Nutzungen <i>und Änderungen</i> in diesem Bereich sind erst nach Zustimmung der Stadt <i>und des Versorgungsträgers</i> zulässig.</p> <p>LR 1: Leitungsrecht zugunsten <i>des Versorgungsträgers</i> (Energieversorger- Gasleitung)</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p>9. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 01.02.2023</p>	
<p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik 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>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Bauvorhaben wurde ein Baugrund und Gründungsgutachten (Büro für angewandte Geowissenschaften, 02.09.2022) erstellt, das Anlage der Begründung ist. Eine Aufnahme eines allgemeinen Hinweises ist daher nicht notwendig.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>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>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>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise / Anregungen vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>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 nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet.</p>	<p>Zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften und der hydrogeologischen Beschaffenheit des Baugrundes wurde ein Fachgutachten erstellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise 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>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>10. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Forstdirektion v.06.03.2023</p> <p>Durch die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Kion werden Waldflächen im Sinne des §2 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit umfangreichen Waldfunktionen und hohem Artenschutzpotential in einem waldarmen Verdichtungsbereich (Stadtgebiet Reutlingen 21,7%) in Anspruch genommen. Dies erfordert eine Waldumwandlung, die einen umfangreichen forstrechtlichen Ausgleich zur Folge hat. Nach unserem Kenntnisstand gilt analoges für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.</p> <p>Der forstrechtliche Eingriff ist entsprechend den vorliegenden naturalen Bedingungen zu bilanzieren (möglichst entsprechend den Handreichungen zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Stand 18.12.2019) und mit einem entsprechend bilanzierten, konkreten und abgesicherten Vorschlag zum forstrechtlichen Ausgleich zu beantragen, hier zunächst mit einem Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG. In der Anlage erhalten</p>	<p>Ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eingereicht. Nach Erhalt der Waldumwandlungserklärung wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Waldumwandelungsgenehmigung beantragt.</p> <p>Eine Bilanzierung des forstrechtlichen Ausgleiches wird entsprechend der Handreichung zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanz Stand 18.12.2019 erstellt (s. Kap. 7.2.1 Umweltprüfung).</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Sie den Vordruck EW 12 für die Antragstellung.</p> <p>Da das Vorhaben sich im Verdichtungsraum nach Landesentwicklungsplan befindet, ist der forstrechtliche Ausgleich im Verhältnis 1:1 zur Umwandlungsfläche durch eine Ersatzaufforstung zu erbringen. Darüber hinaus gehender Ausgleichsbedarf kann durch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen geleistet werden.</p> <p>Die Antragsunterlagen sind bei der Unteren Forstbehörde einzureichen. Zusammen mit einer forstlichen Fachstellungnahme sowie zeitnah einzuholenden Stellungnahmen der betroffenen Behörden (u.a. untere Naturschutzbehörde) wird der Antrag an die abschließend zuständige höhere Forstbehörde weitergeleitet. Aus diesen Stellungnahmen werden u.a. spezielle örtliche Anforderungen und die jeweils erforderlichen Nebenbestimmungen übernommen.</p> <p>Zu beachten ist, dass sowohl der Eigentümer des umzuwandelnden Waldes, als auch der/die Eigentümer der Ausgleichsflächen den geplanten Maßnahmen schriftlich zustimmen müssen. Bei Ersatzaufforstungen ist eine Aufforstungsgenehmigung erforderlich bzw. muss von der Landwirtschaftsbehörde in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Für die abschließende Bearbeitung des Antrags auf Umwandlungserklärung ist die Vorlage des Abwägungsergebnisses der Offenlage (Auslegung) erforderlich, da im Umwandlungsverfahren die Interessen des Waldeigentümers/Antragstellers mit den verschiedenen öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, das Abwägungsergebnis (Synopse) mit vorzulegen.</p> <p>Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt sie lediglich verbindlich in Aussicht, damit kann der Bauleitplan rechtskräftig werden.</p> <p>Die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG kann erst erteilt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist, d.h. wenn der Bauleitplan Rechtskraft erlangt hat (§ 10</p>	<p>Es ist eine Aufforstung im Verhältnis ca. 1:2 geplant. Darüberhinausgehender Ausgleichsbedarf wird durch die Ausweisung eines Waldrefugiums gedeckt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Abs. 3 LWaldG). Das Regierungspräsidium in Freiburg ist hiervon in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Die Umwandlungsgenehmigung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans gesondert zu beantragen, in ihr findet auch die endgültige Festsetzung der bereits abgestimmten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit Fristen und weiteren erforderlichen Nebenbestimmungen statt. Sie kann recht schnell bearbeitet werden, solange sich gegenüber der Waldumwandlungserklärung keine wesentlichen Änderungen ergeben.</p> <p>Wir weisen ebenfalls auf den notwendigen Waldabstand zu angrenzenden Waldflächen hin. Hierbei ist ein kleiner Fehler in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 7 aufgefallen: Die vorgesehene Waldrandgestaltung zur Minimierung der Gefahren durch umstürzende Bäume liegt mit ca. 550 m² im Bebauungsplangebiet. Wir müssen Sie bitten, diese Fläche aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und als Grünfläche darzustellen, da im Bebauungsplan kein Wald liegen darf, wenn kein besonderes städtebauliches Erfordernis besteht, und weil die Böschung zur Zufahrt wie jede Straßenböschung primär dem Verkehr dient.</p> <p>Damit würde sich die Waldumwandlungsfläche um diese ca. 550 m² vergrößern.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es handelt sich bei der Fläche um die Böschung. Sie ist bereits in den 0,328 ha beantragte Waldumwandlungsfläche beinhaltet. Es wird in diesem Bereich kein Wald entwickelt, sondern eine Saumvegetation. Die Böschung liegt im Geltungsbereich und ist als Maßnahmenfläche nach § 9(1) 20 BauGB gesichert.</p> <p>Maßnahme 5: Entwicklung einer Saumvegetation im Bereich der Böschung (Maßnahme 13 A – in der Umweltprüfung) (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Auf der Pflanzgebotsfläche im Süden des Geltungsbereichs ist durch Ansaat ein Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu wird auf der gesamten Länge der Böschung eine nitrophytische Saumvegetation entwickelt. Eine Verzahnung des Saumstreifens und des angrenzenden gestuften Waldrandes (Externe Maßnahme E4-) ist anzustreben. Die Fläche ist alle zwei Jahre im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu mähen und das Mahdgut abzutragen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>B. <u>Öffentlichkeit</u></p> <p>11. <u>Verein</u> v. 30.01.2023</p> <p>Hiermit nehmen wir zum Bebauungsplan „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“ – Ausgleichsmaßnahme Variante C, wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird ein sehr hoher Laubbefall auf beiden Sportplätzen erwartet. Bereits jetzt ist der Reinigungsaufwand für den Spielbetrieb bei den Aktiven und der Jugend auf dem Sportplatz vor dem Sportheim äußerst aufwendig und mit viel Kosten verbunden. 2. Durch die Nähe der Bäume bis dicht zu den Spielfeldern besteht die Gefahr des Zuwachses der Drainage durch Wurzeln. Die Thematik ist auf dem Sportplatz vor dem Sportheim bereits aufgetreten. Die Drainage musste aufwendig instandgesetzt werden. 	<p><u>Zu Ziffer 11</u></p> <p>Mit der geplanten Aufforstung wird ein Abstand von 30m zu den bestehenden Sportanlagen eingehalten.</p> <p>Die Sportanlagen liegen im Neckartal, in der Nachbarschaft befinden sich bereits heute große Waldgebiete. Bei der geplanten Aufforstung handelt es sich um eine untergeordnete Arrondierung bestehender Waldflächen so dass ein wesentlicher Reinigungsmehraufwand für der Sportanlagen nicht zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund der Abstände der geplanten Aufforstung zu den bestehenden Drainageleitungen von über 30 m sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>