

Begründung

zum Bebauungsplan

„Gassenäcker“

Gemarkung Rommelsbach

Inhalt:

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

1. Anlass und Zweck der Planung

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. Nicht nur junge bereits ortsansässige Familien haben den Wunsch dauerhaft in Reutlingen zu wohnen, sondern beispielsweise Senioren und Studenten suchen ihrer individuellen Lebensphase angepassten und preiswerten Wohnraum. Die attraktive Wohnlage am Rande des Biosphärengebiet Schwäbische Alb und die hohe Standortgunst der Stadt Reutlingen im Verdichtungsraum Stuttgart, lässt auch in den kommenden Jahren steigende Einwohnerzahlen erwarten.

Um der Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden, ist es Ziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung für das Plangebiet Gassenäcker zu schaffen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben allesamt Interesse an der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke bekundet. Die Grundstücke befinden sich derzeit – abgesehen von der Bestandsbebauung entlang von Tegernseestraße und Ermstalstraße - überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauG. Sie werden aber auf zwei Seiten bereits von Bebauung umschlossen und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage und Geltungsbereich

Der unmittelbare Geltungsbereich (interner Geltungsbereich) wird umgrenzt durch den Fußweg zwischen Gaiernstraße und „An den Gassenäckern“ (im Norden), dem östlichen Rand des landwirtschaftlichen Weges „An den Gassenäckern“ (im Osten, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs), der Ermstalstraße (im Süden) und der Tegernseestraße (im Westen). Die Kreuzung Tegernseestraße/ Gaiernstraße wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da ihr Umbau zur Abwendung von Schäden durch Starkregenereignisse vom Plangebiet erforderlich ist. Die Einbeziehung der öffentlichen Parzelle des landwirtschaftlichen Weges 'An den Gassenäckern' dient erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung von Regenwasser. Hinzu kommen drei externe Geltungsbereiche, die der Unterbringung von Artenschutzmaßnahmen dienen und in den Geltungsbereich einbezogen werden, damit eine Festsetzung über § 9 (1) Nr. 20 BauGB möglich ist und die Maßnahmen damit die erforderliche Verbindlichkeit erhalten.

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Rommelsbach sind betroffen:

- a) Interner Geltungsbereich:
29/1, 29/2, 29/4, 799/2, 804, 806, 807, 808, 894/1, 895/1, 896/1, 896/3, 896/4, 896/5, 897/1, 897/2, 898, 899, 900, 900/1, 901
- b) Externer Geltungsbereich:
29, 2046/1, 2051

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 1,9 ha. Für externe Ausgleichsmaßnahmen wird zusätzlich eine Fläche von ca. 3,5 ha (externer Geltungsbereich) in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich befinden sich - abgesehen von den gemeindeeigenen externen Geltungsbereichen, u.a. Friedhof Rommelsbach - fast ausschließlich private Flächen. In kommunalem Eigentum sind im unmittelbaren internen Geltungsbereich lediglich ein etwa 15 m tiefer Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, ein Stück Fußweg von der Tegernseestraße ins Plangebiet hinein, der landwirtschaftliche Weg „An den Gassenäckern“ sowie die Kreuzung Tegernseestraße/ Gaiernstraße.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Geprägt wird das Plangebiet durch verschiedene kleinbäuerliche Nutzungen und Gärten. Dazwischen befinden sich kleinere Lagerflächen und Brachflächen. Das Zentrum besteht aus Wiesenflächen mit spärlichem Streuobstbestand. In die Wiesenutzung eingestreut sind zwei Ackerparzellen, die von zwei verschiedenen Landwirten bewirtschaftet werden. Am südlichen und westlichen Rand wird das Plangebiet entlang der Ermstalstraße und der Tegernseestraße von bestehender Wohnbebauung eingefasst. Auf dem Grundstück an der Kreuzung Ermstalstraße/ Tegernseestraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb inkl. zugehörigem Wohngebäude.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die bestehende Bebauung entlang der Ermstalstraße befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. XVIII 1 „Ortsbauplan Rommelsbach“ vom 28.6.1951. Dieser enthält innerhalb des Plangebiets als einzige Festsetzung zwei Baulinien entlang der Ermstalstraße:

1. Baulinie mit Genehmigung vom 23.3.1876 (für das Grundstück Ermstalstraße 19)
2. Baulinie mit Genehmigung vom 10.04.1901 (für die Grundstücke östlich des Grundstücks Ermstalstraße 19)

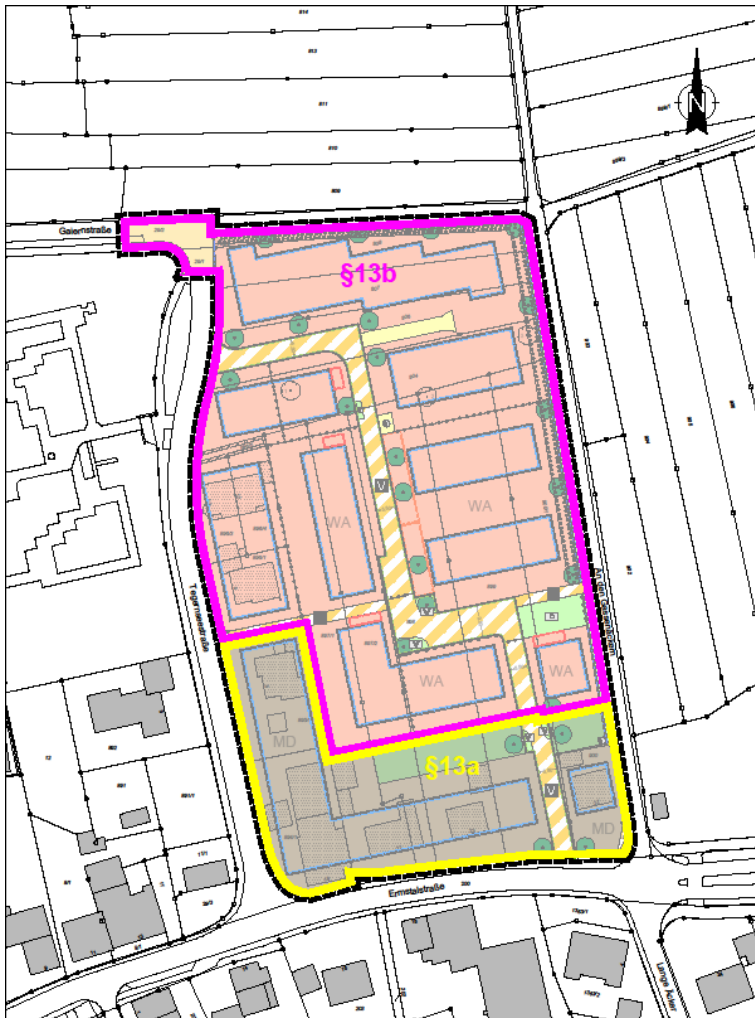
Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist für das Gebiet Wohnbaufläche sowie im nördlichen Randbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der geltende Regionalplan Neckar-Alb stellt den Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) / Planung“ dar. Die Ausweisung von Siedlungsflächen im Bereich „Gassenäcker“ wird durch die Darstellungen des Regionalplanes somit unterstützt.

3.3 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a und 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren – in Kombination der §§ 13 a und 13b BauGB- aufgestellt:

- nach § 13b für den Teil im derzeitigen Außenbereich, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt
- nach 13a für die umgebende Bestandsbebauung entlang der Ermstalstraße und der Tegernseestraße, da es sich hier um eine innerörtliche Nachverdichtung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich handelt.



Abgrenzung der Teilflächen nach § 13a bzw. § 13b BauGB

Es ist gewährleistet, dass auch bei Addition der Bestandsflächen, für die das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, und der Außenbereichsflächen, für die das Verfahren nach § 13 b angewendet wird, die niedrigere Grenze der 10.000 m² Grundfläche für das 13b-Verfahren nicht überschritten wird. Das Gebiet umfasst ca. 15.440 m² Baufläche, die selbst einer großzügig aufgerundeten GRZ von 0,45 (WA 0,4 und MD 0,5) nur eine Grundfläche von rund 7.000 m² ergibt. Es gibt keine weiteren Bebauungspläne, die im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen und auf diese Grundfläche mit angerechnet werden müssten.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen ebenfalls vor:

- Der Bebauungsplan begründet im Bereich der derzeitigen Außenbereichsfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen
- durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH Flächen, Vogelschutzgebiete).

Damit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet statt (siehe Kapitel 6).

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 28.08.2017 bis einschließlich 28.09.2017 durchgeführt. Von der Möglichkeit des

Verzichts auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde abgesehen.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

In dem städtebaulichen Konzept spiegelt sich das Ziel der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht wieder. Es ermöglicht die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen Wohnflächen in verschiedenen Gebäudetypen (kleinere Mehrfamilienhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser).

Aufgrund der Geländetopografie (7 m abfallend von Nordwest nach Südost) sind die III-geschossigen Mehrfamilienhäuser überwiegend im nördlichen Planbereich angeordnet, um Verschattungen zu vermeiden. Die etwas niedrigeren Einfamilienhäuser (II + D) schließen sich weiter südlich an. Durch ihre etwas geringere Höhe bilden sie auch einen harmonischen Übergang in Angrenzung an die unmittelbar anschließenden Bestandsgebäude entlang der Tegernseestraße. Zum Abschluss der Neubebauung im Süden sind III-geschossige Gebäude verträglich: Nach Norden sind durch den öffentlichen Aufenthaltsbereich ausreichend große Abstände vorhanden, nach Süden hin sind die Abstände zur Bestandsbebauung ebenfalls recht groß, da hier aufgrund der vorhandenen Lärm- und Geruchsbelastung (Ermstalstraße, Hofstellen) ein größerer Bereich von Bebauung freizuhalten ist.

Durch die offene Gebäudestellung, die öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung sowie durch die Verbindung von Wohnen und Freiräumen zur nachbarschaftlichen Begegnung (Ausbildung eines öffentlichen Bereichs mit Aufenthaltsqualitäten) erhält das Quartier - angepasst an die umgebende Bebauung - einen dörflichen Charakter.

Das städtebauliche Konzept trägt durch eine energetisch optimierte Planung auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung. Der Wärmebedarf der Gebäude wird unter anderem durch kompakte und flächensparende Bauweise, Vermeidung von Verschattung, optimierte Baukörperstellung und die Nutzung passiver Solarenergienutzung reduziert.

Das Gebiet wird über zwei Zufahrten erschlossen (Tegernseestraße und Ermstalstraße). Grund dafür ist die bessere Andienung durch Müllfahrzeuge, die Erreichbarkeit im Falle von Baustellen sowie die Erschließung durch Versorgungsunternehmen. Durch mehrfaches Abknicken der Erschließung in einem verkehrsberuhigten Bereich auf ganzer Länge sind Schleichverkehre, welche die Tegernseestraße umfahren, nicht zu erwarten.

Das Oberflächenwasser von umliegenden Ackerflächen wird über eine Verwallung bzw. einen Graben innerhalb des Geltungsbereichs am Eindringen in das Planungsgebiet gehindert. Der Straßenquerschnitt „An den Gassenäckern“ bleibt für die Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr in vollem Umfang erhalten. Teile desselben Flurstücks, welche derzeit als Randstreifen bestehen, werden im Zuge der Planung als offener Graben ausgebildet.

Die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten erfordert auch eine Ausweitung der bestehenden Angebote der Kinderbetreuung, die in Rommelsbach bereits jetzt schon mehr als voll ausgelastet sind. Die Bedarfsdeckungsgrade sind weit unterdurchschnittlich. Der vorhandene und noch zusätzlich durch die Aufsiedlung der geplanten Gebiete Wittum II und Gassenäcker entstehende Bedarf kann nicht in den bestehenden Einrichtungen aufgefangen werden. Für Gassenäcker wird ab dem Jahr 2026 mit einem Zuzug von 14 Kindern unter 6 Jahren gerechnet. Die vom Gemeinderat beschlossene Örtliche Bedarfsplanung 2022/23 benennt für Rommelsbach konkrete Maßnahmen, um den bereits jetzt schon vorhandenen Mehrbedarf sowie den zusätzlichen Bedarf durch die beiden geplanten Aufsiedlungen aufzufangen. So soll das im Baugebiet Wittum I für einen Kindergarten vorgehaltene Grundstück für einen schnellen provisorischen Neubau eines Kindergartens ab 2022 genutzt werden. Für den Zeitraum ab 2024 befindet sich ein Kinderhausneubau durch einen privaten Investor in der Ermstalstraße in aussichtsreichen Vorgesprächen. Sollte dieser umgesetzt werden können, sind die Bedarfe aus Gassenäcker mit abgedeckt. Falls nicht, können sie durch einen Neubau innerhalb des Projektes Wittum II grundsätzlich – allerdings zu einem späteren Zeitpunkt – realisiert werden.



Städtebaulicher Entwurf

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

Art der baulichen Nutzung:

Für den Großteil des Plangebiets wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Es findet eine Untergliederung des WA in 5 Teilbereiche statt, die auf differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (5) BauNVO beruht. Die Art der Nutzung gilt für das gesamte WA.

Um jegliche Störungen in diesem rückwärtigen sensiblen Bereich zu vermeiden und gleichzeitig die Anforderungen an die Anwendung des § 13b BauGB zu erfüllen (VGH Mannheim, Beschluss vom 13.05.2020, 3 S 3137/19), werden die Ausnahmen, die der § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässt, komplett ausgeschlossen. Das gilt zur Vermeidung von Störungen auch für Einrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus werden die weiteren Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs an diesem Standort auch nicht erwünscht sind, ermöglicht im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zudem möglichst viel Wohnbebauung im Innenbereich. Im weiteren Stadtgebiet sind ausreichend Möglichkeiten gegeben, die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

Die bestehende Bebauung im Süden und Südwesten des Plangebiets wird aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Vorprägung sowie der Hofstelle in der Ermstalstraße 19 als Dorfgebiet (MD) festge-

setzt. Der Bereich ist derzeit bereits nach § 34 BauGB als MD zu beurteilen. Eine Verschärfung der Situation im Bestand ist nicht beabsichtigt, da der Bestand so erhalten bleiben soll und lediglich durch eine derzeit bereits genehmigungsfähige Baulückenschließung ergänzt wird.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus den bereits oben beschriebenen Gründen auch hier ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzer und Besucher eher im Stadt- bzw. Stadtteilzentrum zu verorten sind. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergung sind aus Rücksicht auf die unmittelbar im WA angrenzende Wohnbebauung nicht zulässig. Eine Ausnahme besteht für Einzelhandel als Direktvermarktung ortsansässiger Betriebe, um dem vorhandenen Betrieb in der Ermstalstraße 19 seine bestehende Direktvermarktung auch weiterhin zu ermöglichen und diese bei Bedarf auch erweitern zu können. Um diesem Betrieb außerdem angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, seine Produkte bei Bedarf auch vor Ort weiterverarbeiten zu können, werden Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht ausgeschlossen. Die Gefahr eines größeren Werkes wird aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Bebauung nicht gesehen. Ein solcher Betrieb müsste zudem hinsichtlich seiner Lärmwerte auf die vorhandene Bebauung Rücksicht nehmen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Baufeld durch die eingetragene Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA entspricht der nach § 17 (1) BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die GRZ in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten maßvoll verdichteten Bebauung in dieser Lage in Reutlingen und ist vor diesem Hintergrund angemessen. Die im MD festgesetzte GRZ von 0,5 unterschreitet die nach § 17 (1) BauNVO mögliche Obergrenze für Dorfgebiete. Sie entspricht aber dem vorhandenen Bestand. Eine weitere Versiegelung darüber hinaus soll sowohl zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion als auch angesichts der angrenzenden lockereren Bebauung vermieden werden.

Die Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen. Grund dafür ist, dass bei Reihenhäusern der Höchstwert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) andernfalls bereits für die Gebäudefläche (ohne Stellplätze und Nebenanlagen etc.) überschritten würde und daher ausgleichende Maßnahmen erforderlich sind.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Der Bebauungsplan macht hiervon keine abweichenden Vorgaben. So darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Tiefgaragen sowie durch Nebenanlagen überschritten werden, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Förderung kostengünstigen Bauens im Sinne der Reutlinger Wohnungsbaupolitik auch kleinere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, die trotzdem angemessen nutzbar sind, wie z.B. bei den Reihenhausergrundstücken oder der Tegernseestraße 10+12. Die Umsetzung von Tiefgaragen wird dadurch erleichtert und damit die oberirdische Aufenthaltsqualität im Gebiet durch unversiegelte Bereiche gesteigert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungen der GRZ nicht beeinträchtigt.

Die Flächen von privaten Gemeinschaftswegen, die der Haupterschließung dienen, sind nicht mitzurechnen, um die Reihenhausergrundstücke sowie die Tegernseestr. 10+12 nicht zu benachteiligen gegenüber Grundstücken, die unmittelbar an die öffentliche Erschließung angebunden sind.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe orientiert sich einerseits an der Geländetopografie. Andererseits ermöglicht sie in Kombination mit den festgesetzten Baufeldern und Gebäudelängen kompakte Gebäudekörper, die sowohl eine energetische Optimierung der Gebäude als auch einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten. Bei kleinen Gebäuden wie 1- und 2-Familien-Häusern / Doppelhäusern liegt ein günstiges A/V-Verhältnis ab 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss vor. Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern liegt ein günstiges A/V-Verhältnis bei 3-5 Geschossen, ein noch halbwegs günstiges Verhältnis bei 2-3 Geschossen vor. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen daher bei der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ein weiteres Geschoss (Dachgeschoss) als Nichtvollgeschoss gemäß den Vorgaben der LBO. Dieses wird per Festsetzung sogar vorgegeben aus Gründen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und einer energetisch optimalen Gebäudekubatur. Beim Bau von 3 Vollgeschossen erlaubt die Höhenfestsetzung kein zusätzliches Nichtvollgeschoss, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der Geländetopografie (7 m abfallend von Nordwest nach Südost) sind die III-geschossigen Mehrfamilienhäuser überwiegend im nördlichen Planbereich angeordnet, um Verschattungen und damit reduzierte solarenergetische Einträge zu vermeiden. Die etwas niedrigeren Einfamilienhäuser (II + D) schließen sich weiter südlich an. Durch ihre etwas geringere Höhe bilden sie auch einen harmonischen Übergang in Angrenzung an die unmittelbar anschließenden Bestandsgebäude entlang der Tegernseestraße. Zum Abschluss der Neubebauung im Süden sind II- bis III-geschossige Gebäude vorgesehen. Aufgrund der ausreichenden Abstände nach Norden durch den öffentlichen Aufenthaltsbereich ist hier keine problematische Verschattung zu erwarten, so dass hier durch die Zulassung von 3 Geschossen eine größere Ausnutzbarkeit und damit ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht wird. Nach Süden bestehen ebenfalls größere Abstände zur Bestandsbebauung aufgrund der vorhandenen Lärm- und Geruchsbelastung aus Ermstalstraße und landwirtschaftlichen Hofstellen, so dass auch in diese Richtung aufgrund der Geschossigkeit keine Konflikte zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen bei Flachdächern durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile um bis zu 1,0 m (wenn diese mind. 1,5 m von der Gebäudeaußenseite zurückgesetzt sind) wird zugelassen, da insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien erwünscht ist und durch die Überschreitung mit der genannten Einschränkung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die aufgrund der Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen erforderlichen bis zu 40 cm größeren Abstände zwischen Dach und Photovoltaikanlage werden in einer entsprechenden Erweiterung der Festsetzung berücksichtigt. Um den gesetzlich vorgeschriebenen Erdmassenaushub auf eigenem Gelände unterbringen zu können, dürfen Gebäudehöhen, Firsthöhen und Traufhöhen dafür zusätzlich um bis zu 30 cm überschritten werden. Es darf nur so viel überschritten werden, wie für die Unterbringung des Erdmassenaushubs tatsächlich erforderlich ist (Nachweis im Baugenehmigungsverfahren).

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen definiert ist. Die Einhaltung der in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte ist gewährleistet.

Untere Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen:

Für Gebäude entlang der vorhandenen Tegernseestraße bzw. Ermstalstraße ist ein Bezug auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen möglich und wurde so umgesetzt. Es gilt das senkrecht zur Straße auf die Gebäudemitte gemessene Maß.

Für die Gebäude entlang der Planstraße ist ein anderer Weg erforderlich, da die Höhen noch nicht verbindlich feststehen. Da ein bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden von 1 m innerhalb eines Grundstücks bzw. Baufeldes vorliegt, ist bei Höhenfestsetzungen für die Gebäude auch ein pauschaler Bezug auf die natürliche Geländehöhe nicht ausreichend. Nach aktueller Urteilslage (2018, OVG NRW) ist ein Bezug auf die Endausbauhöhe der zukünftigen Erschließungsstraße nur möglich, wenn entweder diese Höhe bis zum Satzungsbeschluss über eine Ausführungsplanung, die Bestandteil des Bebauungsplans wird, verbindlich festgelegt ist oder wenn die zukünftige Straßenhöhe über eine Höhenfestsetzung im Bebauungsplan eindeutig bestimmt wird und damit dann festgelegt ist und nach Ausführungsplanung nicht mehr verändert wird. Die Ausführungsplanung wird erst mit dem Satzungsbeschluss beginnen, so dass Variante 1 ausscheidet. Eine starre Festlegung im Vorhinein verhindert ggf. die optimale Lösung für die spätere Straßenplanung, so dass auch Variante 2 ausscheidet. Da die Straßenentwurfsplanung sehr weit fortgeschritten ist und dadurch für die Ausführungsplanung nur noch ein geringer Spielraum von +/- 15 cm erforderlich ist, werden entlang der Planstraße Bezugspunkte über NN festgelegt. Die jeweils entlang der Straße in einem Abstand von ca. 10 m festgelegten Bezugspunkte richten sich nach den geplanten Straßenoberkanten der Planstraße entsprechend der weit fortgeschrittenen Straßenentwurfsplanung des Ingenieurbüros Reik vom 04.02.2021. Zwischenhöhen sind durch lineare Interpolation¹ zu ermitteln. Die Bezugspunkte über NN stellen eine unveränderliche und bestimmte Bezugsgröße dar – unabhängig davon, ob die spätere Straße abweichend davon 15 cm höher oder tiefer liegen wird. Die mögliche spätere Abweichung in der realen Straßenhöhe ist mit max. 15 cm unerheblich für das Gesamterscheinungsbild, das mit der Höhenfestsetzung beabsichtigt ist. Diese mögliche Abweichung der Straße ist als Spielraum bei den Höhenfestsetzungen berücksichtigt.

Bauweise

Die Gebäudelängen werden aus zwei Gründen beschränkt. Zum einen dient die Beschränkung der Einfügung in die ortstypische Umgebung. Zum anderen unterstützt sie in Kombination mit Festlegung der maximalen Gebäudehöhen sowie der Vollgeschosse die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) sowie einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Gebäude sollen aus Gründen

¹ Lineare Interpolation ist ein Verfahren, um einen unbekanntem Zwischenwert zwischen zwei bekannten Werten (hier zwei im Plan festgelegte Bezugspunkte für die Höhe) zu bestimmen.

der Kompaktheit und günstigem A/V-Verhältnis eine gewisse Länge haben, aber auch aus städtebaulichen Gründen nicht zu lang sein. Optimal ist bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern eine Länge von 30-50 m. Für Hausgruppen werden 25-40 m festgesetzt – als Kompromiss mit den städtebaulichen Gründen. Da es sich bei den Mehrfamilienhäusern aufgrund der übrigen Festsetzungen im Wesentlichen um kleinere Mehrfamilienhäuser bis max. 6 Wohneinheiten (Stadt villen) handeln wird und die Geschoszahl auf 3 Geschosse festgelegt ist, ist auch bei Gebäudelängen bis 25 m ein kompaktes Gebäude zu erwarten. 10-25 m Länge wirkt sich bei kleineren Gebäuden positiv auf den AV-Wert aus, so dass alle anderen Gebäude auf 25 m Länge begrenzt werden. Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung (im MD möglich) sind davon ausgenommen, da für die Betriebsabläufe eine Kombination von Betriebsgebäude/Scheune und Wohngebäude sinnvoll sein kann und dann ggf. größere Gebäudelängen erforderlich sind, wie z.B. im Bestand der Ermstalstraße 19. Hier können die bei offener Bauweise zulässigen 50 m Gebäudelänge im Bedarfsfall ausgenutzt werden.

Im WA2 sind im Rahmen der abweichenden Bauweise auch Kettenhäuser zulässig, um eine weitere Wohnform zu ermöglichen und damit zum einen unterschiedliche Klientele anzusprechen, zum anderen auch die im WA2 knappen Grundstücksflächen bei der Grundstücksaufteilung optimal ausnutzen zu können.

Im WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Hier darf auf jedem Grundstück nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll dieser Bereich des Bebauungsplans dazu genutzt werden, um Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Die Kombination der Einzelhausfestsetzung mit zwingend 3-geschossiger Bauweise fördert diese Absicht.

Um eine gute Durchmischung mit verschiedenen Gebäudetypen und damit Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erzielen, wurden über das Gebiet verteilt Hausformen festgesetzt. Die jeweilige Hausform am jeweiligen Ort ist städtebaulich begründet und passt in Kombination zu den weiteren Festsetzungen für diese Baufelder (z.B. bezüglich Kompaktheit der Gebäudekörper).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen, die im Regelfall mehrere geplante Baugrundstücke überdecken („Baufenster“). Sie sind entlang der Tegernseestraße und der Ermstalstraße relativ eng am Bestand orientiert. Im nördlichen Teil mit der Festsetzung „Einzelhäuser“ sind sie weiter gefasst, um einen Spielraum bezüglich der Gebäudepositionierung, der Gebäudetypologie und dem Grundstückszuschnitt einzuräumen. In den anderen Bereichen beschränken sie einerseits die maximalen Bautiefen, lassen andererseits aber genügend Spielraum für kleinere Verschiebungen der Gebäudekörper.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise schränken die sich durch die Baugrenzen ergebende Gestaltungsfreiheit unter städtebaulichen sowie energetischen Gesichtspunkten ein und begrenzen sie auf das gewünschte Maß, das sich an dem städtebaulichen Entwurf orientiert.

Da die Baufenster im Wesentlichen relativ eng gefasst sind, wird eine geringfügige Überschreitung durch Balkone oder Terrassen zugelassen, soweit Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Sie können dadurch im Einzelfall relativ nah an die Straßengrenze heranrücken, was städtebaulich aber vertretbar ist.

Private Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als »untergeordnete Nebenanlagen« grundsätzlich zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Daher wurden hierzu keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die Zulässigkeit von Ladestationen im öffentlichen Raum ist unter „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ geregelt.

Grundstücksgröße

Im WA1 wird eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² und maximal 850 m² festgesetzt. Durch diese Festsetzung in Kombination mit zwingend 3-geschossiger Bebauung soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht werden, dass hier kleinere Mehrfamilienhäuser (Stadt villen) statt Einfamilienhäuser gebaut werden.

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

Verkehrsflächen:

Das Baugebiet wird an seinem westlichen Rand über die Tegernseestraße und an seinem südlichen Rand über die Ermstalstraße erschlossen. Der innenliegende Teil des Baugebiets wird über zwei Zufahrten, eine von der Tegernseestraße und eine von der Ermstalstraße abgehend, erschlossen. Durch die beidseitige durchgehende Erschließung ist eine optimale Befahrung durch Müllfahrzeuge, eine störungsfreie Andienung der Wohngebäude (z.B. im Falle von Baustellen) sowie eine ausreichende Versorgung

mit Medien möglich. Durch mehrfaches Abknicken der Erschließung in einem verkehrsberuhigten Bereich auf ganzer Länge sind Schleichverkehre, die die Tegernseestraße umfahren, nicht zu erwarten. Eine ggf. mögliche flächensparendere Erschließung über den vorhandenen Feldweg „An den Gassenäckern“ wurde zugunsten einer reibungslosen Andienung der darüber erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen (Hauptzufahrtsweg für das gesamte Gebiet) nicht umgesetzt.

Mit einem Durchmesser von 5,80 m brutto zwischen den Grundstücksgrenzen werden die internen Vorgaben der Stadt Reutlingen bezüglich der Straßenquerschnitte für die neue Erschließungsstraße erfüllt. Parken am Straßenrand ist grundsätzlich möglich. Etwa in der Mitte weitet sich die neue Erschließungsstraße zu einem öffentlichen befahrbaren Platzbereich mit Aufenthaltsqualitäten auf. Neben der Erschließungsfunktion soll er den Zweck eines Quartiersplatzes erfüllen und entsprechend gestaltet werden (Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Belag etc.). Eine Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Fahrradfahrer zu benachbarten Wohnquartieren/ Friedhof einerseits und den landwirtschaftlichen Flächen mit Spazierwegen andererseits wird durch eine quer durchs Gebiet verlaufende Fuß-/Radwegeverbindung gewährleistet. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle in der Württemberger Straße gegeben.

Wohnwege Reihenhäuser

Die Reihenhaushausgrundstücke mitten im Neubaugebiet können über interne private Wohnwege erschlossen werden, die in ihrer Lage nicht vorgegeben werden, da es dafür keine zwingenden städtebaulichen Gründe gibt. Der jeweilige Bauträger kann somit entscheiden, ob die Erschließung von Norden erfolgt (mit nach Süden orientierten Gärten, aber ggf. Entwässerung gegen den Hang) oder von Süden (mit günstigerer Lage für die Entwässerung). Grunddienstbarkeiten werden im Falle einer Grundstücksteilung im Grundbuch gesichert. Die privaten Erschließungswege sind so zu bauen, dass die angrenzenden Gebäude nicht überflutet werden.

Privatstraße

Die beiden im Norden gelegenen Grundstücke an der östlichen Grenze des Plangebiets werden über eine Privatstraße erschlossen. Da diese Straße ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger (zwei kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 3-6 Wohneinheiten) dient und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen für eine Privatstraße hier gegeben. Es handelt sich um einen reinen Zufahrtsweg zu diesen beiden Grundstücken. Aufgrund der Hinterliegersituation soll die genaue Lage und Breite der Straße sichergestellt werden, so dass die Festlegung als Privatstraße einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgezogen wurde.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind innerhalb der mit „V“ (Verkehrsberuhigter Bereich) gekennzeichneten Flächen im öffentlichen Straßenraum in Ergänzung der Anlage von öffentlichen Stellplätzen zulässig, um die Nutzung von Elektroautos im Sinne einer umweltfreundlichen Mobilität besonders zu fördern. Angestrebt ist mindestens ein öffentlicher Stellplatz mit Ladestation für Elektrofahrzeuge. Er wird im Zuge der Baugebietserschließung bedarfsorientiert umgesetzt.

Flächen für (Gemeinschafts-)Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen:

Stellplätze, Carports und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um nicht unnötig weitere Flächen zu versiegeln. Im MD sind sie generell zulässig, um angesichts der Nutzungsart größere Spielräume zuzugestehen. Hinzu kommt, dass dies im Bestand dort bereits so umgesetzt wurde und nicht nachträglich eingeschränkt werden soll.

Die laut Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für die Reihenhaushausgrundstücke werden als Gemeinschaftsanlage für Stellplätze festgesetzt. Dadurch können sie bei der Berechnung der GRZ auf den Reihenhaushausgrundstücken berücksichtigt werden (separate Festsetzung der Berücksichtigung), was bei den kleinen Grundstücken erforderlich ist, um ein angemessenes Gebäude realisieren zu können.

Werden Stellplätze im WA zwischen Erschließungsbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche) und vorderer oder seitlicher Hauskante errichtet, so sind sie in diesem Bereich auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass diese Bereiche grundsätzlich städtebaulich für die Anlage von Stellplätze gut vertretbar sind, aber nicht für Gebäudestellungen, so dass dort keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurden.

Im WA1 sowie auf den Flurstücken, die westlich und südlich an den Quartiersplatz angrenzen (dazu zählt auch der Spielplatz), sind Tiefgaragen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, um deren Anlage dort gezielt zu fördern und die Grundstücksfreiflächen der dort möglichen Mehrfamilienhäuser im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung in dem dichter besiedelten Bereich von Stellplätzen freizuhalten.

Im EG eines Gebäudes sind Garagen generell unzulässig, da dies zum einen (v.a. bei Einzelgaragen in Einfamilienhäusern) einen energetisch ungünstigen Eingriff in die Gebäudekubatur bedeutet und zum anderen (v.a. bei Mehrfamilienhäusern) ganze Garagengeschosse „tote“ Geschosse darstellen, die das Ortsbild beeinträchtigen. Bei Einfamilienhäusern kann im Ausnahmefall davon abgewichen werden, sofern der Grundstückszuschnitt andernfalls keine auskömmliche Wohnfläche für eine Familie bieten würde.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Für die Herstellung der neuen Erschließungsstraße sind aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen und Rabatten einschließlich der notwendigen Betonabstützung bzw. die Betonabstützungen für Randsteine oder Pflasterbund erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden. Der Umfang des Eingriffs ist in der Festsetzung genauer definiert. Aufgrund der Zuteilung der Grundstücke im Umlenungsverfahren wird davon ausgegangen, dass die Grundstückseigentümer mit Annahme des Grundstücks wissen, mit welcher Duldungspflicht es belegt ist, so dass davon auszugehen ist, dass die spätere tatsächliche Umsetzung der Festsetzung mit Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer gewährleistet ist. Grundsätzlich bieten Straßenböschungen auf Privatgrundstücken Vorteile für die Eigentümer: Es ist die wirtschaftlich günstigere Lösung, die Flächen können bei Berechnung der GRZ berücksichtigt werden und damit die Ausnutzbarkeit verbessern.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Das Grundstück Tegernseestraße 12 wird über einen privaten Wohnweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Dieser Bereich wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, da er ausschließlich privaten Belangen dient. Es wird hier lediglich der Bestand gesichert. Da es sich bei den über das Privatgrundstück verlaufenden Leitungen – unabhängig davon welches Ver- oder Entsorgungsunternehmen ggf. zuständig ist, ausschließlich um Hausanschlussleitungen für ein in zweiter Reihe liegendes Grundstück handelt, reicht es aus, auch für das Leitungsrecht als Begünstigte die Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu nennen.

Für die innere Erschließung der Reihenhausgrundstücke ist der erforderliche private Zuweg zu den einzelnen Häusern privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten zu regeln. Er wird bewusst nicht in der Lage vorgegeben, um angesichts der ungünstigen Entwässerungssituation (Hanglage) dem Bauträger die Wahl zu lassen, die Gebäude entweder von Norden oder von Süden zu erschließen oder zumindest das Abwasser nach Süden abzuführen.

Zufahrten:

Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück, das unmittelbar südlich an den Quartiersplatz angrenzt, werden aufgrund der schwierigen Situation bei Starkregenereignissen ausgeschlossen. Hier ist der Bau eines Hochbords erforderlich, um die Grundstücke vor abfließendem Wasser von der öffentlichen Straße zu schützen.

Eine alternative Lösung über die Neigung der Verkehrsfläche wurde geprüft. Aus den folgenden Gründen ist die Lösung über ein Hochbord inkl. daraus folgendem Ausschluss von Zufahrten aber die bessere Lösung: Die Neigung der Fahrbahn und des Platzes werden in Anlehnung an das Bestandsgelände ausgebildet. Auf Grund der Topographie entstehen somit Neigungsverhältnisse von max. 6,5 %. Eine Neigung des Platzes „gegen“ den Hang hätte zwar den Vorteil, dass bei Starkregenereignissen das anfallende Oberflächenwasser auch bei niedrigen Randsteinanschlüssen nicht in das angrenzende Privatgrundstück südlich des Platzes abfließen kann, aber dadurch würden sich die Neigungsverhältnisse in den anschließenden Straßen erheblich verschlechtern. Die erforderlichen Ausrundungen, um die Befahrbarkeit zu gewährleisten, würden dazu führen, dass die Längsneigungen der Straße über 8 % liegen. Zudem ist der Anschluss an das angrenzende Gelände schwierig. Durch die Neigung „mit“ dem Hang passt sich die gesamte Verkehrsfläche an das Gelände an und bietet dadurch auch eine optisch ansprechende Gestaltung. Um das o.g. Abfließen des Oberflächenwassers in das angrenzende Privatgrundstück zu minimieren, wird an der Nordgrenze des Platzes ein Bergeinlauf und unmittelbar an der Südkante eine Entwässerungsrinne angeordnet. Zudem wird der Randsteinanschlag auf 12 cm erhöht. Wenn zusätzlich die Neigung des Privatgrundstücks bis zum Gebäude entsprechend ausgebildet wird, ist damit eine ausreichende Sicherheit gegen eindringendes Oberflächenwasser gegeben.

Alternativen für Zufahrten bestehen für das Grundstück von Osten her. Von dem Zufahrtsverbot kann für oberirdische Stellplätze abgewichen werden, wenn der Schutz vor Starkregenabfluss von dem öffentlichen Quartiersplatz nachweislich durch geeignete Maßnahmen auf dem Privatgrundstück selbst erbracht wird (z.B. ggf. angeschrägter Bord an der Grundstücksgrenze). Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen zu erbringen. Eine Tiefgaragenzufahrt bleibt ausgeschlossen.

Ver- und Entsorgung allgemein:

Die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die Fernmeldekabel sind in der Tegernseestraße sowie der Ermstalstraße vorhanden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches muss dagegen noch versorgungstechnisch erschlossen werden. In den neuen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der entsprechenden Leitungen berücksichtigt. Baumstandorte wurden so gewählt, dass zukünftige Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

Stromversorgung:

Die vorhandene oberirdische Stromleitung, wird im Zuge der Baumaßnahme unterflur verlegt. Dafür muss der Anschluss an den vorhandenen Gebäuden entlang der Ermstalstraße mit einer Übergangsfrist von 1-1,5 Jahren umgestellt werden. Dies steht einer kurzfristigen Baugenehmigung für das Grundstück Ermstalstraße 25 aber nicht entgegen. Hier gibt es nach Auskunft der FairNetz GmbH provisorische Lösungen, die eine Bebauung auch innerhalb der Umstellungsfrist erlauben. Der vorhandene Stahlstrommast – unmittelbar an das Grundstück Ermstalstraße 27 nördlich angrenzend – muss für die Umsetzung der öffentlichen Regenwassermulde zur Entwässerung des Gebiets weichen. Da er grundsätzlich weiterhin erforderlich ist für die Anbindung der östlich gelegenen Gebäude entlang der Ermstalstraße bis zum Dreibirkenhof, ist eine Versetzung notwendig. Er wird aus der Regenwassermulde heraus unmittelbar nach Westen versetzt und als öffentliche Fläche aus der zukünftigen privaten Grünfläche im Zuge der Umlegung herausparzelliert.

Der Standort für die Umspannstation wurde mit der FairNetz GmbH abgestimmt. Um spätere Konflikte mit einem Privateigentümer zu vermeiden, soll im Rahmen des Umlegungsverfahrens eine öffentliche Fläche für den vorgesehenen Ort der Umspannstation geschaffen werden.

Müllentsorgung:

Ein Müllfahrzeug kann in die 25 m lange Privatstraße aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht einfahren. Bis zu 20 m Laufweg werden 4-rädrige Tonnen abgeholt, 2-rädrige müssen in jedem Fall an einem Straßenrand stehen, der vom Müllfahrzeug angefahren wird. Die beiden hinteren Grundstücke sind demnach betroffen. Die Schaffung einer Wendemöglichkeit für lediglich zwei Gebäude ist weder wirtschaftlich noch hinsichtlich des Flächenverbrauchs und des knappen Platzangebots darstellbar. Da es sich um kleine Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten handeln wird, ist eine Lösung über 2-rädrige Mülltonnen je Wohneinheit, die an den Rand der öffentlichen Straße gezogen werden, vertretbar. Es handelt sich um die gleiche Wegestrecke wie im Bereich der Reihenhäuser. Im Kurvenbereich der öffentlichen Straße ist ausreichend Platz zum Abstellen vorhanden. Alternativ könnte das nördliche der beiden Gebäude seine Tonnen nördlich an der Gaiernstraße positionieren. Ein Aufstellen „An den Gassenäckern“ ist aufgrund der zu überbrückenden Regenwassermulde zwar schwierig, aber bei Bedarf ebenfalls lösbar.

Entwässerung / Schutz vor Starkregenereignissen:

Das Gebiet Gassenäcker ist bisher nur teilweise abwassertechnisch erschlossen. Die Bestandsgebäude werden über die Tegernseestraße bzw. Ermstalstraße im Mischsystem entwässert. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist deshalb der Bau neuer Kanäle und Versorgungsleitungen notwendig. Der Neubauteil des Gebiets wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Die Voraussetzungen dafür werden im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebiets und der Kanalbaumaßnahme in der Ermstalstraße geschaffen. Unbelastetes Dachflächenwasser ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Schmutz- und belastetes Regenwasser (z. B. von Straßen- und Hofflächen) ist dem geplanten Mischwasserkanal zuzuführen. Abweichungen vom modifizierten Mischsystem sind denkbar, z. B. bei Bestandsgebäuden oder wenn ein Anschluss technisch nicht möglich ist. Drainagen zur Ableitung von Grund- oder Sickerwasser dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des in diesem Bereich verdolten Klingebachs. Daher ist bei Starkregenereignissen aufgrund des Gefälles mit einem Oberflächenabfluss aus den nördlich gelegenen Flächen (Wiesen/Äcker) zu rechnen. Der Oberflächenabfluss für Starkregenereignisse wurde unter Berücksichtigung der RoGeR-Werte ermittelt. Als Ergebnis wurde festgelegt, dass das Gebiet vor einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zu schützen ist. Zum Schutz vor Überschwemmungen aus den Außenbereichsflächen wurden verschiedene Vorkehrungen getroffen (Erdwall, Entwässerungsmulde, Umbau Kreuzung Gaiernstraße/ Tegernseestraße, Festsetzung von EFH), die im Folgenden beschrieben werden.

Das im Norden zufließende Außengebietswasser soll entlang eines neu anzulegenden Erdwalls zur Nord-Ost-Seite des Plangebiets hin abgeleitet werden. Die Böschungsneigung für den Wall soll nicht steiler als 1:1,5 sein. Für den Wall ergibt sich bei einer Kronenbreite von 0,35 m somit eine notwendige Gesamtbreite von 2,0 m. Der Wall hält dadurch mit einer Gesamthöhe von 0,55 m (über der Oberkante des vorhandenen, nördlich des Erdwalls gelegenen Feldweges in Verlängerung der Gaiernstraße) das

anfallende Oberflächenwasser aus dem Außengebiet für ein außergewöhnliches Regenereignis mit einem Freibord von ca. 0,15 m ab.

An den Erdwall schließt sich im Nord-Osten eine neu anzulegende Mulde entlang der Ostgrenze des Plangebietes an, über die der Abfluss gesammelt und anschließend dem Regenwasserkanal in der Ermstalstraße zugeführt wird. Auch die Böschungsneigung für die Mulde soll nicht steiler als 1:1,5 sein. Die Mulde am östlichen Rand des Plangebietes kann bei einer Sohlbreite von 0,75 m und einem Freibord von 0,15 m (Gesamtbreite 3,0 m) die Wassermenge des außergewöhnlichen Regenereignisses problemlos ableiten. Die Entwässerungsmulde ist so zu modellieren, dass im Falle einer Überflutung die angrenzenden Grundstücke geschützt sind. Der Überschuss an Regenwasser kann über den Feldweg abfließen. Dies wird über eine höhere rechtsseitige Böschung (in Fließrichtung) realisiert. Eine Bepflanzung mit Bäumen wird ausgeschlossen. Rasen und Sträucher sind möglich.

Der Regenwasserkanal in der Ermstalstraße wird im Vorfeld der Baumaßnahme vergrößert. Ab Flurstück 900 (Grundstück Ermstalstraße 27) wird die Mulde verdolt und unter dem Feldweg „An den Gassenäckern“ weitergeführt. Mittelfristig soll zur Optimierung der Entwässerung geprüft werden, ob auf dem Flurstück 1107 ein Regenrückhaltebecken installiert werden kann. Das Wasser kann dann vor dem Grundstück 900 dort hinüber geleitet werden, so dass auf den verdolten Abschnitt verzichtet werden könnte. Diese Lösung hätte keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Folge und kann unabhängig von diesem zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Durch die Weiterführung der Entwässerungsmulde, die ursprünglich bereits nördlich des Spielplatzes in den Regenwasserkanal eingeleitet werden sollte, ist nördlich des Flurstücks 900 ein Fahrbahnschwenk von 2,0 m nach Westen erforderlich. Dieser ist städtebaulich unerheblich, ermöglicht aber eine deutlich bessere Regenwasserentsorgung. Ohne den Fahrbahnschwenk wäre das nördlich an das Flurstück 900 angrenzende neue Flurstück nicht angemessen bebaubar.

Während sämtliche Flächen, die zur Oberflächenwasserableitung erforderlich sind, im öffentlichen Eigentum bleiben, wird der Wall zwar durch die Stadt Reutlingen gebaut, verbleibt aber im Privateigentum. Dadurch ist eine Anrechnung auf die GRZ möglich, was zu flächensparendem Bauen beiträgt.

Um zu verhindern, dass anfallendes Oberflächenwasser aus den nordöstlich des B-Plan-Gebietes befindlichen Flurstücken in das „neue“ Erschließungsgebiet abgeleitet wird, sind außerdem Änderungen an den Neigungsverhältnissen im Kreuzungsbereich Gaiernstraße/Tegernseestraße erforderlich. Es ist geplant, die Neigung der Gaiernstraße so auszubilden, dass sich anfallendes Oberflächenwasser an der Nordseite der Straße bzw. des weiterführenden Feldweges sammelt und anschließend entlang des geplanten Erdwalls nach Osten abgeleitet wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend um die Kreuzung erweitert und die Maßnahme festgesetzt – auch als bedingte Festsetzung für die Bebauung des Gebietes – ebenso wie der zugehörige Erdwall und die Entwässerungsmulde. Die für den Umbau erforderlichen Eingriffe in angrenzende Grundstücke während der Baumaßnahme beschränken sich auf ein absolut notwendiges Minimum.

Für das Plangebiet war vorab ein Überflutungsnachweis zu erbringen, der ein 30-jähriges Starkregenereignis berücksichtigt. Anhand des Überflutungsnachweises wurde kein überfluteter Schacht für die MW- und RW-Kanalisation im öffentlichen Bereich nachgewiesen. Für die privaten Flächen ergaben unterschiedliche Berechnungsmodelle hinsichtlich Überflutung zumutbare Rückhaltemaßnahmen. Es wird empfohlen, Gebäude überflutungssicher und wasserdicht (z.B. als „weiße Wanne“) zu errichten. Da der abschließende und nicht erweiterbare Katalog der Festsetzungen gemäß § 9 BauGB nicht für jeden Sachverhalt eine Festsetzungsmöglichkeit vorhält, muss in solchen Fällen auf die Option der textlichen Hinweise zurückgegriffen werden. Diese Hinweise garantieren zwar letztlich keinen Umsetzungsvollzug, informieren jedoch Grundstückseigentümer, Bauherren und Architekten über die Notwendigkeit baulicher Vorkehrungen zur Überflutungsvorsorge. Denn jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 (2) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Da außer der Wahl der EFH (Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss, Rohfußboden, s.u.) keine weiteren ganz konkreten Maßnahmen für den Gebäudeschutz vorgegeben werden und damit für diese weiteren Maßnahmen keine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 16 c möglich ist, wurde ein Hinweis zum Thema „Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Oberflächenwasser)“ aufgenommen, der Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken empfiehlt. Dort wird dringend empfohlen, neben der Wahl der EFH durch das Hochziehen von Lichtschächten und der Anlage von Kelleröffnungen mindestens 20 cm über Gelände und dem Anlegen von Geländemodellierungen zum Schutz der baulichen Anlagen auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die EFH ist hingegen aus Gründen des Hochwasserschutzes (Starkregenereignisse) ganz konkret mindestens 35 cm über der entlang der Planstraße festgelegten Bezugspunkte bzw. mindestens 20 cm über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Tegernsee- bzw. Ermstalstraße) zu errichten. Um Schäden bei Starkregenereignissen zu vermeiden, wurde eine erforderliche EFH von mind. 20 cm über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche ermittelt. Dies ist entlang der vorhandenen Straßenverkehrsflächen eindeutig einzuhalten. Die Bezugspunkte über NN entlang der Planstraße beziehen sich auf die Oberkante der zukünftigen Verkehrsfläche gemäß der weit fortgeschrittenen Straßenentwurfsplanung (s. Abschnitt 4.2). Im Zuge der Ausführungsplanung sind in der realen Ausbauhöhe noch Veränderungen +/- 15 cm möglich. Die Bezugspunkte selbst bleiben aber fest. Bei der Festsetzung von Gebäudehöhen sind diese +/- 15 cm geringfügig und zu vernachlässigen. Bei der Festsetzung der EFH können 15 cm zu wenig aber problematisch werden. Bei den EFH entlang der Planstraße wurden daher als Standard 35 cm EFH eingeplant. Die Vorgaben zur EFH wurden bei den Höhenfestsetzungen der Gebäude berücksichtigt. Sollte es bei Eckgrundstücken im Einzelfall aufgrund der unterschiedlichen Bezüge für EFH und TH/GH zu Konflikten kommen, sind Überschreitungen der GH/TH um bis zu 50 cm als Abweichung zulässig. Von der Festsetzung einer EFH ausgenommen sind die Gebäude entlang der nördlichen Planbegrenzung, da diese durch den Wall ausreichend vor Oberflächenwasser geschützt sind.

Von der festgesetzten Mindest-EFH darf um bis zu 15 cm nach unten abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die EFH insgesamt mindestens 20 cm über der Oberkante des höchsten Punktes der maßgeblichen öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche liegt. Diese Regelung trägt dem oben beschriebenen Sachverhalt Rechnung und vermeidet unnötige Härten.

Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, sollten vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau gesichert werden. Eine entsprechende Information wurde unter dem Hinweis „Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Oberflächenwasser)“ aufgenommen.

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, in ein oberirdisches Gewässer oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (sog. Regenwasserkanal) eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Einleitung von Regenwasser aus den Baugrundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. die Vorflut wird eine Einleitmenge von 12 l/s*ha vom LRA Reutlingen festgelegt. Eine daraus resultierende Retention muss auf dem jeweiligen Grundstück hergestellt werden. Die Art und Weise der Retention bleibt zunächst dem Eigentümer überlassen, ist aber mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

Das Sammeln des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen ist zulässig. Es kann dadurch später entweder durch Gartenbewässerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden oder als Brauchwassernutzung im Haushalt den Verbrauch von Trinkwasser reduzieren. Der Notüberlauf ist an das Regenwasserkanalnetz anzuschließen. Drainagen zur Ableitung von Grund- oder Sickerwasser dürfen nicht an öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanäle, sondern nur an öffentliche Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde eine geotechnische Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse in Auftrag gegeben (Erschließungsgutachten vom 25.06.2020, Büro ihb). In dem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des gering durchlässigen Decklehms die Gebäude entsprechend den Maßgaben der DIN 4095 drainiert werden müssen. Bei auftretenden Schichtwasserzutritten ist eine Dränung nicht genehmigungsfähig, so dass das Untergeschoss dann als wasserdichte und auftriebssichere Wanne ausgebildet werden muss. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und parallel auf die Empfehlung hinsichtlich einer weißen Wanne aufgrund des Oberflächenwassers hingewiesen.

Es werden zudem Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Oberflächen und deren Unterbau getroffen, um den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs durch eine örtliche Versickerung (soweit angesichts des kaum versickerungsfähigen Bodens möglich) und Verdunstung des Regenwassers zu unterstützen. Gleichzeitig werden damit die vorhandenen Kanäle entlastet. Ausnahmen gelten für Terrassen bis zu einer Größe von max. 16 m², um den Grundstückseigentümern bei der Gestaltung ihrer privaten Freiflächen trotz Einschränkung noch einen individuellen Spielraum zu belassen.

4.4 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Da eine Zergliederung des Baukörpers die Nutzung von passiver Solarenergie (hohe Wärmeverluste) unangemessen beeinträchtigen würde, wird unter den Hinweisen empfohlen, auf Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte, Gebäudevor- und Rücksprünge, Erker und Nischen zu verzichten.

Garagen dürfen grundsätzlich nicht vor Südfassaden angeordnet werden, um den passiven Solarenergieertrag nicht unnötig einzuschränken.

Erweiterte Solaranlagenpflicht:

Über die für Baden-Württemberg nach der PVPf-VO gesetzlich vorgeschriebene Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude hinaus (gesetzliche Solaranlagenpflicht) gelten für diesen Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes weitere Regelungen. Hintergrund ist, dass bei diesem Bebauungsplan und seinen Festsetzungen auf eine klimaangepasste Stadtplanung ein besonderes Augenmerk gelegt wurde.

In dem am 30.01.2014 von der Stadt Reutlingen beschlossenen Klimaschutzkonzept spielt die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien, u.a. durch den Ausbau von Solaranlagen, eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang ist von der FairEnergie Reutlingen GmbH ein Solarkataster (Photovoltaik und Solarthermie) aufgebaut worden. Darin kann jeder Bürger die Eignung seines Daches auf Sonnenenergie überprüfen. Zusätzlich können Stromertrag, Wärmeertrag, CO₂-Einsparung und Wirtschaftlichkeit berechnet werden.

Die Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit dieser erweiterten Festsetzung wurde geprüft. Aufgrund der steigenden Energiepreise werden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien mittel- und langfristig die kostengünstigste Variante bleiben. Insbesondere Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ermöglichen aufgrund der gewährten Einspeisevergütung eine wirtschaftliche Stromerzeugung. Bei einer Amortisationsdauer von bis zu 20 Jahren kann allgemein von einer Zumutbarkeit ausgegangen werden.

Die Pflicht gilt aber nur, wenn die gesetzlichen Mindestanforderungen aus der PVPf-VO erfüllt sind. Abweichend davon gilt die gesetzliche und erweiterte Solaranlagenpflicht auch bei Überschreitung der in der PVPf-VO als Obergrenze definierten Kosten, solange wie für Reutlingen von einem Energieversorger ein Pachtmodell für Solaranlagen angeboten wird. Derzeit bietet die FairEnergie Reutlingen GmbH ein solches Modell an. Unwirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die Kostenobergrenze überschritten wird und die FairEnergie Reutlingen GmbH ihr Pachtmodell aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen nicht anbieten würde (Schreiben der FairEnergie als Nachweis). Dies gilt ebenso für einen anderen Energieversorger, der ein Pachtmodell für Reutlingen anbietet. Damit wird die Festsetzung den sozialen Aspekten in der Abwägung gerecht, da dadurch für einkommensschwächere Haushalte keine zusätzlichen Hürden bei der Finanzierung eines Eigenheims aufgebaut werden.

Da in diesem Bebauungsplan nur extensive Dachbegrünung gefordert ist und diese aus Klimaschutzaspekten eine wichtige Rolle spielt, aber auch in Kombination mit PV möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, wird von der gesetzlichen Reduzierungsmöglichkeit der PV-Pflicht bei paralleler Dachbegrünung für diesen Bebauungsplan abgesehen.

4.5 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm:

Der gesamte Geltungsbereich ist eine durch Verkehrslärm vorbelastete Zone. Dominierend ist die Ermstalstraße, die in weiten Teilen des Plangebiets eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 verursacht. Da die Pegelwerte teilweise nur sehr knapp unterhalb des gesundheitsschädlichen Bereichs liegen, wird in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Büros Soundplan vom 10.12.2019 empfohlen, als aktive Schallschutzmaßnahme die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der Ermstalstraße von 50 km/ha auf 30 km/h zu prüfen. Dies ist als Maßnahme in den Lärmaktionsplan der Stadt Reutlingen aufgenommen und im Juli 2020 vom Gemeinderat beschlossen worden. Der Beschluss sieht zwar für solche Bereiche wie zwischen Tegernseestraße und An den Gassenäckern allgemein Tempo 40 vor. Da es sich aber um ein sehr kurzes Teilstück < 150 m handelt, bekommt der Abschnitt dieselbe Geschwindigkeit, wie der angrenzende Abschnitt, nämlich Tempo 30. Dadurch können die Anforderungen an den ergänzend erforderlichen passiven Schallschutz gesenkt werden.

Das Gutachten definiert zudem über das Gebiet verteilt Lärmpegelbereiche (LPG) von II bis V. Während in den Bereichen mit einer Einstufung in LPG II keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände und Fenster) gestellt werden (wird mit Standardbauweise aufgrund der Vorgaben zur Wärmedämmung bereits eingehalten, daher keine Festsetzung erforderlich), sind in

den Bereichen mit einer Einstufung in LPG III bzw. IV zur Gewährleistung eines entsprechenden Innenpegels Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile geknüpft, um einen erforderlichen Lärmschutz gemäß DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 gewährleisten zu können. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. LPG V hat hinsichtlich der Festsetzungen keine Relevanz in diesem Gebiet, da er nur am Rande des Gebietes erreicht wird und kein Baufeld davon betroffen ist.

Bei Neubauten sowie bei Sanierung der Bestandsbauten ist daher bei Aufenthaltsräumen je nach Lärmpegelbereich ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von mindestens $R'w = 30$ (LPG III) bzw. 35 dB (LPG IV) einzuhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen Fachgutachter oder Architekten gemäß DIN 4109 zu erbringen. Um unnötige Härten zu vermeiden, kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises die Eignung der vorgesehenen Bauteile nachgewiesen werden kann.

Darüber hinaus sind Räume, die für eine Nutzung als Schlafraum geeignet sind, mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten, um die Lärmbelastung auch bei nächtlichem Lüftungsbedarf verträglich zu halten. Hierfür erforderliche Außenluft oder Nachströmöffnungen in den Außenbauteilen sind entsprechend den jeweils geltenden Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm schalldämmend auszuführen. Ausgenommen sind Räume, die mindestens eine natürliche Belüftungsmöglichkeit an einer Fassade mit LPG II besitzen. Es wird daher empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Um Flexibilität zu gewährleisten, sind Räume, für die im Rahmen eines Einzelnachweises eine geeignete natürliche oder anderweitige Belüftungsmöglichkeit nachgewiesen werden kann, ebenfalls ausgenommen.

Neben dem Verkehrslärm gibt es Geräuscheinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe, die ebenfalls in dem o.g. Gutachten untersucht wurden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die landwirtschaftlichen Betriebe keine unzumutbaren Einschränkungen erfahren. Berücksichtigt wurden dabei auch zukünftig geplante Erweiterungen der Betriebe, für die von den Landwirten Betriebsbeschreibungen vorgelegt wurden. Für den Betrieb Ermstalstraße 37 hat die Bebauungsplanaufstellung gar keine negativen Auswirkungen. Für die Betriebe Ermstalstraße 18, 19 und Ermstalstraße 41 (Dreibirkenhof) gibt es durch die zukünftige Gebietsausweisung „WA“ bzw. „MD“ im normalen täglichen Betrieb übers Jahr verteilt ebenfalls keine Einschränkungen. Genauer betrachtet werden musste bei diesen Betrieben allerdings der arbeitsintensive Erntezeitraum, da hier eine erhöhte Tätigkeit stattfindet. In Anbetracht der Regelungen der TA Lärm zu „seltenen Ereignissen“ sowie unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit bzw. der allgemeinen gesellschaftlichen Akzeptanz in dörflichen Umgebungen wurde im Rahmen der Abwägung festgehalten, dass man diese besonderen Geräuschsituationen als pauschal zumutbar einstufen kann – auch wenn es sich um eine Dauer von wahrscheinlich mehr als 10 Tagen pro Jahr handelt. Die Tatsache, dass die TA Lärm in Ermangelung konkreter Rechtsvorschriften für landwirtschaftliche Anlagen nur hilfsweise herangezogen werden kann, erlaubt einen etwas größeren Abwägungsspielraum. Gesundheitsgefährdende Geräuschverhältnisse liegen gemäß Gutachten definitiv nicht vor. Außerdem handelt es sich um Geräusche, die bereits seit vielen Jahren in dieser Form entstehen und auf die Nachbarschaft einwirken. Daher wird auch die Geräuschenwicklung im Erntezeitraum als vertretbar eingestuft.

Als Ergebnis des Gutachtens sowie der Aussagen aus dem Geruchsgutachten wurde der städtebauliche Entwurf angepasst, und zwei ursprünglich vorgesehene Gebäude nördlich angrenzend an die Bestandsbebauung in der Ermstalstraße sind entfallen. Der Bereich ist aufgrund der Lärmsituation von Bebauung freizuhalten und wurde daher mit einer privaten Grünfläche belegt.

Geruch:

In unmittelbarer Umgebung westlich, südlich und östlich zum Plangebiet befinden sich 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 (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 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.

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 Geruchs-

werte 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.

Leichte Überschreitungen der Werte (11-13%) gibt es auch für die beiden Gebäude südlich der Aufenthaltsfläche 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. Die entsprechenden Möglichkeiten sind 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). 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. Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme kann den Nutzern eines Wohnhauses in einer ländlich und landwirtschaftlich geprägten Umgebung unter diesen Umständen eine begrenzte Zusatz-Geruchsbelastung gegenüber den Richtwerten der GIRL zugemutet werden.

Von daher ist die überarbeitete Planung (mit Wegfall der Gebäude unmittelbar nördlich der Bestandsbebauung) bezüglich der Einwirkung von Geruchsimmissionen – auch unter Berücksichtigung der mitgeteilten Erweiterungsabsichten der Landwirte – als verträglich einzustufen. Eine Einbeziehung von Betrieben in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung der Begrenzung von Emissionen kann unterbleiben.

4.6 Grün- und Freiflächenplanung

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts ist die Durchgrünung des Gebietes. Zentrales Freiraumelement ist der mittig gelegene Aufenthaltsbereich mit verkehrsberuhigter platzähnlicher Fläche und öffentlicher Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Das Gebiet wird durch zahlreiche Baumpflanzungen in Form von Pflanzgeboten sowohl am Ortsrand als auch innerhalb des Quartiers intensiv begrünt. Zur Wahrung des Ortsbildes und aus Gründen des Artenschutzes sollen überwiegend heimische Obst- und Laubbäume, Gehölze und Sträucher gepflanzt werden. Pflanzlisten für die Bäume aus den Pflanzgeboten sowie deren Ersatzpflanzungen sind daher vorgegeben. Dabei ist für die Straßenbäume eine eigene Pflanzliste vorhanden, da diese Bäume besondere Anforderungen an Gestaltung und Widerstandskraft erfüllen müssen. Bei ihnen ist die Resistenz der Bäume gegenüber Trocken- und Hitzestress von besonderer Bedeutung. Es wurden daher klimawandelresistente Baumarten mit geringen Standortansprüchen in der Pflanzliste aufgeführt. Dabei handelt es sich nicht ausschließlich um gebietsheimische Arten, alle empfohlenen nichtheimischen Arten sind jedoch nicht invasiv. Eine Einschränkung auf ausschließlich gebietsheimische Arten ist im Innenbereich wegen der extremen Standortbedingungen, die sich im Zuge des Klimawandels eher verschlechtern, nicht zu empfehlen und wurde daher nicht umgesetzt.

Um eine Ausbreitung invasiver Pflanzenarten zu vermeiden, sind aufgrund der Lage des Plangebietes am erweiterten Ortsrand bei allen Pflanzgeboten invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten ausgeschlossen. Diese werden unter den Pflanzlisten als „Ausgeschlossene Arten“ im Detail aufgeführt. Dies gilt in besonderem Maße für die Ortsrandeingrünung. Auch wenn einige der dort aufgeführten Arten in der Vergangenheit oft gepflanzt wurden, ist ihre negative Wirkung auf das Ökosystem so erheblich, dass sie von der EU bzw. dem Bundesamt für Naturschutz entsprechend gelistet wurden. Alternativen, auch stadtklimafeste, sind in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass der Ausschluss in dieser Ortsrandlage vertretbar ist. Geeignete gebietsheimische Sträucher für die Ortsrandeingrünung sind in der Pflanzliste vorgegeben.

Maximal ein Nadelgehölz pro Grundstück ist zulässig, da diese nur geringen ökologischen Wert haben, nicht standortgerecht sind sowie zu einer negativen Veränderung des Bodens führen (Versauerung/ Podsolierung, d.h. chemische Veränderung und relative Undurchlässigkeit des Bodens für Wasser). Eines scheint jedoch vertretbar in Abwägung mit den persönlichen Gestaltungsinteressen der Grundstückseigentümer. Der komplette Ausschluss ließe sich nur schwer begründen.

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode erfolgen, um die negativen Wirkungen der Bebauung möglichst von Beginn an durch die Pflanzmaßnahmen zu minimieren. Nach Durchführung der Anpflanzung sind diese im Bestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, um eine langfristige Wirkung zu erzielen.

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und Flächenerwärmung, dem Klimaschutz, der ausreichenden Durchgrünung und damit sowohl einer Steigerung der Freiraumqualität im Gebiet als auch einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Erwärmung der Fläche wird v.a. durch Baumpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen sowie die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen und die Beschränkung der Versiegelung minimiert. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Pflanzmaßnahmen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

Das Pflanzgebot bezüglich der nicht überbauten Grundstücksflächen entspricht der in § 9 (1) der LBO gebotenen Begrünung von nichtüberbauten Flächen bebauter Grundstücke. Schottergärten sind seit der Novelle des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg eindeutig ausgeschlossen, so dass hier auf eine weitergehende Regelung verzichtet werden kann (s. Kap. 5).

Um eine der Festsetzung genügende Qualität der Freiflächengestaltung sicherstellen zu können, ist jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit entsprechenden Angaben zu den Bepflanzungen beizulegen, auf den unter „Hinweise“ Bezug genommen wird.

Grundstücke mit landwirtschaftlichen Hofstellen im MD sind von der Festsetzung bezüglich der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ausgenommen, da bei dieser Nutzung eine höhere Versiegelung betriebsbedingt erforderlich sein kann.

Zur Vermeidung von Verschattung und damit zur Schaffung von guten Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise wurde ein Mindestabstand zwischen Kronenraum und Hauptfassade festgelegt. Dieser darf bei den straßenbegleitenden Bäumen zugunsten eines gut gestalteten Straßenraums unterschritten werden. Auch bei den Reihenhausgrundstücken sind aufgrund der beengten Verhältnisse Ausnahmen möglich.

Unter dem Aspekt der ökologischen Bauweise ist die Planung sinnvoll. Durch kompakte Baukörper mit Dachbegrünung werden gute Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise geschaffen. Die Dachflächen eignen sich zudem grundsätzlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Festsetzung eines Mindestmaßes bei der Erdüberdeckung von Tiefgaragen sowie der Dachbegrünung gewährleistet nicht nur eine ordnungsgemäße Begrünung und die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet, sondern auch ein gestalterisch hohes Mindestmaß, welches über das technische Minimum hinausgeht.

Die Begrünung eines Teils der Fassadenflächen von Nebengebäuden und Garagen dient der Verbesserung des Mikroklimas (Staubbindung, günstige Beeinflussung von Temperatur und Luftfeuchte, Minderung von Wärmeabstrahlung) und leistet gleichzeitig einen gestalterischen Beitrag. Als mögliche technisch begründete Ausnahme gilt z.B. Grenzbebauung.

Die Ortsrandeingrünung definiert den Übergang vom neuen Ortsrand hin zu den angrenzenden Streuobstwiesen und Ackerflächen. Sie bildet zudem Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Ermstalstraße und den sich nördlich davon anschließenden Gebäuden des Neubaugebietes wurde aufgrund einer zu hohen Vorbelastung durch Lärm- und Geruchsimmissionen Private Grünfläche festgesetzt, um eine mit den Immissionswerten unverträgliche Bebauung mit Wohngebäuden hier auszuschließen.

Aufgrund der Lage zwischen Friedhof und angrenzendem Außenbereich muss wildlebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen ermöglicht werden. Somit muss bei Einfriedungen eine entsprechende Durchlässigkeit gegeben sein. Dies kann durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mindestens 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von 15 cm Breite in der Einfriedung gewährleistet werden

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

Die weiteren Artenschutzmaßnahmen, insbesondere die CEF-Maßnahmen, sind unter 6.3 erläutert. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen (M1-5) erfolgt im Vorfeld der Erschließung über die Stadt Reutlingen. Sie sind Voraussetzung für Erschließung und Bebauung und werden daher zusätzlich über eine bedingte Festsetzung gesichert. Die Privateigentümer werden über Kostenerstattungsbeiträge daran finanziell beteiligt, sind aber für die Umsetzung und deren Nachweis nicht verantwortlich. Die unter M0 beschriebenen Regelungen gelten jedoch auch unabhängig von diesem Bebauungsplan aufgrund EU-weiter

Vorgaben immer und überall und sind von jedem Grundstückeigentümer grundsätzlich zu beachten. Da bei diesem Bebauungsplan bereits artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen wurden, besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für entsprechende Funde, so dass noch einmal explizit mit der Festsetzung M0 darauf Bezug genommen wird.

5. Örtliche Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende Gestaltung zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen und die neu geplanten Siedlungsflächen an die bestehenden Strukturen anzubinden. Maßgeblich prägend für das Ortsbild sind die im Plangebiet neu entstehenden baulichen Anlagen (Gebäude) und Freiräume (Grundstücksfreiflächen, Straßenräume). Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Ziel ist es, hiermit einen gestalterischen Rahmen zu setzen, ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden und Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen im Sinne eines optisch ansprechenden Ortsbildes einheitlich gestaltet sein.

Da im Bestandsbereich Satteldächer prägend sind, werden diese dort entlang von Tegernsee- und Erntalstraße auch festgesetzt.

Für den Rest des Planbereichs sind Flachdächer vorgegeben. Die Dachlandschaft ist ein wichtiges qualitäts- und gestaltbildendes Element für das Quartier. Das Flachdach bietet zahlreiche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und hat als fünfte Fassade eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des gesamten Gebietes. Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern wird eine kompakte Bauform begünstigt, die den ökologischen und klimatischen Anforderungen an das Gebiet Rechnung trägt. Vor dem Hintergrund der hohen Dichte dient die Dachbegrünung auch als ökologischer Ausgleich. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bei gleichzeitiger Dachbegrünung ist aus ökologischen Gründen und Gründen des allgemeinen Klimaschutzes sinnvoll.

Insbesondere im WA 1 und WA 3 wird die Dachlandschaft von außen sehr deutlich wahrgenommen. Hier ist die Errichtung von Geschossbauten bzw. Reihenhäusern vorgesehen. Bei der Vorgabe von zwingend drei Vollgeschossen wie im WA 1 bzw. möglichen 3 Vollgeschossen im WA 3 stellen Flachdächer sowohl städtebaulich als auch energetisch gesehen die optimale Dachform dar. Damit wird eine einheitliche Dachausprägung für die stadträumlich wichtige Gebäudereihe an der Grenze zum Außenbereich geschaffen. Diese Gebäudereihe ist sehr gut einsehbar, wenn man nach der Erntezeit von Norden kommend nach Rommelsbach hineinfährt.

Im kompletten Neubaubereich ist eine Begrünung der Flachdächer vorgeschrieben, um den ökologischen und klimatischen Anforderungen an das Gebiet Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wirkt sich mehr Grün positiv auf die Gestaltung aus. Da es in Deutschland keine einheitliche Definition für „Flachdach“ gibt, wird die Neigung aus der am häufigsten verwendeten Definition, nämlich Dächer mit Neigung von bis zu 10°, festgelegt. Flachdächer entsprechen einer modernen kostengünstigen Bauweise. Auf Ihnen ist zudem die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen möglich und gewünscht.

IM WA 2 ist angesichts der Nutzung von Solarthermie bei nicht optimaler Dachausrichtung (Ost/ West) ebenfalls ein Flachdach sinnvoller als ein Satteldach.

Die Dachneigung bei Satteldächern wird aus Gestaltungsgründen generell festgelegt. Da auch Gründe der optimalen Ausnutzung für Solarthermie bei entsprechender Ausrichtung der Dachfläche für eine derartige Festsetzung sprechen, werden diesbezüglich auch Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 23b BauGB getroffen.

Im WA II ist oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Der Rücksprung ist auf der westlichen Gebäudeseite vorzunehmen, um hier einen gestalterisch guten Übergang von 2-geschossiger Bestandsbebauung zum 2-3-geschossigen Neubaubereich zu schaffen. Unter Staffelgeschoss ist ein oberstes Geschoss zu verstehen, das Aufenthaltsräume enthält und gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

Freistehende Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern sind in Flachdachbauweise zu erstellen, damit sie gemäß den Vorgaben aus den Pflanzgebieten begrünt werden können. Begrünte Dächer wirken sich neben den ökologischen Effekten auch positiv auf das Ortsbild aus.

Solare Energieerzeugung ist auf allen Dachflächen möglich. Insbesondere bei Flachdächern sollen die technischen Aufbauten für Solarkollektoren nicht die architektonische Wirkung des Gebäudes dominieren, daher wird für aufgeständerte Kollektoren eine Höhenbegrenzung auf max. 1 m und eine Begrenzung der seitlichen Ausdehnung zur Traufe mit einem Abstand von mindestens 1,5 m festgesetzt. Ausnahmen für eine Kombination von Gründach und Solaranlage wurden zugelassen, da die Kollektoren in diesem Fall zur Vermeidung von Verschattung höher aufgeständert werden.

Die Begrünung eines Teils der Fassadenflächen von Nebengebäuden und Garagen leistet neben der ökologischen Wirkung einen gestalterischen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (Erhöhung des Grünanteils, Wohnumfeld-Atmosphäre).

Unter den Hinweisen wird in Ergänzung der Festsetzungen eine Gebäudetiefe im Verhältnis zur Gebäudebreite von 1/1 bis 2/3 empfohlen. Dadurch können überdimensionierte Gebäude mit schlechtem A/V-Verhältnis (Verhältnis von wärmeübertragender Außenhülle zu Gebäudevolumen) vermieden werden. Neben einem attraktiven und zur Lage am Ortsrand passenden Erscheinungsbild mit kleineren kompakten Gebäudekörpern wird so – im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Dachform - zu einer energetisch sinnvollen Gebäudekubatur beigetragen und damit auch ökologische Belange berücksichtigt.

Aufgrund der Festsetzungen zu Grundstücksgrößen, Baufeldern, Geschosszahlen etc. sind im gesamten Gebiet neben Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern nur kleinere maximal 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 3-8 Wohneinheiten umsetzbar, für die dieses Längen-/Breiten-Verhältnis eine empfohlene Kennzahl darstellt (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Hrsg., Solarfibel, 1998, S. 28).

5.2 Werbeanlagen und Automaten

Der Ausbildung eines möglichst harmonischen Gestaltungsbildes des allgemeinen Wohngebietes dient die Festsetzung zu Außenwerbeanlagen. Diese sind nur an der Stätte der Leistung und nur in einer beschränkten Größe zulässig. Die Bestimmungen zu Lichtwerbeanlagen lassen keine Blink- und Wechselbeleuchtung zu, was, wie das Verbot der Verwendung greller Signalfarben, auf die Gestaltung einer störungsfreien Wohnumgebung abzielt und gleichzeitig natur- bez. artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

5.3 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Um für die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft eine hochwertige Gestaltung und ökologisch zweckmäßige Nutzung sicherzustellen, wird vorgegeben, dass alle nicht für Erschließungszwecke genutzten Flächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen sind. Auf eine weitergehende Festsetzung hinsichtlich des Verbots von Schottergärten kann verzichtet werden, da das vorhandene, aber oft missachtete Verbot aus § 9 (1) der LBO seit der Novelle des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg vom 23.07.2020 noch einmal unmissverständlich klargestellt wurde.

Die Befestigung der Grundstücke wird auf die notwendige Erschließung beschränkt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Freiraumqualität und einer adäquaten Wohnumfeldgestaltung durch Ausbildung gärtnerisch angelegter Flächen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung privater Flächen werden möglichst offengehalten, um die individuelle Gestaltung der Flächen nicht einzuschränken. Die aus Gründen des Artenschutzes unter den „Pflanzgebieten“ festgesetzten Arten (heimische Obst- und Laubbäume, Gehölze und Sträucher) dienen gleichzeitig der Wahrung des Ortsbildes.

Ebenso wie die Gestaltung der Müllstandorte werden die maximal zulässige Höhe sowie die Ausgestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächenflächen im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Aus demselben Grund sind Einfriedungen mit Mauern und Zäunen bei Vorgärten generell ausgeschlossen.

Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Geländeausgleich zu Nachbargrundstücken, der aufgrund des geneigten Geländes erforderlich werden kann, nur mit Böschungen mit Neigung von max. 1:2 oder Stützmauern in Form von Trockenmauern bis zu 1,0 m Höhe ausgeführt werden.

5.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Für die Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Stellplatznachweis ist eine Reihenhauseinheit als ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu berücksichtigen. Die Stellplätze für die Reihenhäuser sind nicht unmittelbar auf dem Grundstück, sondern in einer Gemeinschaftsanlage vorgesehen, so dass die über 1,0 hinaus erforderlichen Stellplätze (0,25 pro WE) gemeinschaftlich genutzt werden können. Hintergrund für diese Regelung ist der möglichst sparsame Umgang mit Grund und Boden in Kombination mit einer überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anbindung seit Umsetzung des neuen Stadtbuskonzeptes Ende 2019: Im Umkreis von 200-350 m befindet sich die zentrale Bushaltestelle für den Nordraum „Rommelsbach Mitte“ mit einer sehr guten Busanbindung sowohl in die Innenstadt als auch in die angrenzenden Quartiere.

5.5 Ordnungswidrigkeiten

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeit ahnden zu können, wird auf § 75 LBO verwiesen.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Kombination mit 13 b BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 3.). Hierfür müssen neben den planerischen Voraussetzungen bestimmte Umweltkriterien erfüllt sein:

- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist für ein Wohngebiet nicht erforderlich.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird in diesen Verfahren abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB).

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

Unabhängig von den Ausnahmen nach § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Grundlage für die Bestandserfassung und -bewertung sind insbesondere Erhebungen im Untersuchungsgebiet, u.a. im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie eines Fachgutachtens (Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rommelsbach mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, m. 17.02.2021). Die Ergebnisse sind einerseits zusammenfassend in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben, andererseits im beigefügten Gutachten ausführlich dargelegt.

Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen:

Schutzgut	Ergebnis
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt	Das Gebiet liegt am Ortsrand und zeichnet sich durch ein Mosaik verschiedener kleinbäuerlicher Nutzungen und Gärten aus. Im Zentrum befinden sich Fettwiesen mit spärlichem Streuobstbestand. Der Baumbestand ist relativ alt und weist zahlreiche Spalten und Höhlen auf. Das Gebiet und insbesondere die Gehölze bieten Vögeln, Fledermäusen und Totholzkäfern Lebensmöglichkeiten, siehe dazu Abschnitt 6.3. (Artenschutz). Westlich schließt der Rommelsbacher Friedhof mit altem Baumbestand an. Durch die Neubebauung gehen die Lebensräume im Gebiet verloren, jedoch ist eine umfangreiche Begrünung des Baugebiets auch mit Baumpflanzungen vorgesehen, Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse werden als vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit

	<p>vorgesehen und Regelungen für den Umgang mit Totholz getroffen (s. Abschnitt 6.3).</p> <p>Seit der Aktualisierung des Fachplans landesweiter Biotopverbund werden die Gehölzbestände im Planungsgebiet als Kernfläche und Kernraum innerhalb des Biotopverbundes mittlerer Standorte geführt.</p> <p>Die Streuobstbestände erfüllen laut Gutachten (Umweltinformation, Büro Menz, Tübingen) nicht die Voraussetzungen des §33a NatSchG und müssen daher nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Aufgrund des Status als Kernfläche des Biotopverbundes und der großen Bedeutung für diesen im Bereich zwischen Rommelsbach und Oferdingen sind für den Verlust der Fläche Streuobst-Neupflanzungen auf geeigneten Flächen in räumlicher Nähe vorgesehen, um die "Trittsteinfunktionen" der Kern- und Suchräume zu fördern. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der derzeit in Erarbeitung befindlichen städtischen Biotopverbundplanung.</p> <p><i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich unter der Voraussetzung der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und des Streuobst-/ Biotopverbundflächen-Ersatzes</i></p>
Boden	<p><u>Geologischer Untergrund, Boden:</u> Lösslehm und holozäne Abschwemmmassen (entlang der Ermstalstraße) über verschiedenen Tonsteinformationen des unteren Jura (Trossingen- und Pilonotenton-Formation) und Angulatensandstein-Formation. Die darüber liegenden Böden (pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm) weisen eine natürliche Bodenfruchtbarkeit von hoher Bedeutung auf, eine ebenfalls hohe Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.</p> <p>Etwa ein Fünftel des Geltungsbereichs ist bereits durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Durch die zusätzliche Bebauung wird der Versiegelungsgrad erhöht. Auch gehen die hochwertigen, ackerbaulich genutzten Flächen verloren, sie sind jedoch insgesamt vergleichsweise klein.</p> <p><u>Baugrund:</u> Das geologische Landesamt (LGRB) weist darauf hin, dass mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen ist und die anstehenden Gesteine bei tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. Das Landesamt empfiehlt daher projektbezogene Baugrunduntersuchungen. Eine geotechnische Erkundung der Untergrund- und Grundwasserhältnisse des Ingenieur- und hydrogeologischen Büro ihb (Tübingen) liegt vor.</p> <p><u>Altlasten:</u> Das Plangebiet ist weder im Bodenschutz- und Altlastenkataster noch in der Luftbildauswertung der Bombardierungen des 2. Weltkriegs aufgeführt, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten sind. Laut geotechnischer Erkundung (ihb Tübingen) ist beim Bodenaushub mit einer eingeschränkten Wiederverwertbarkeit durch erhöhte Arsengehalte, die vermutlich natürlichen Ursprungs sind, zu rechnen. Sie befinden sich in den unteren Bodenschichten. Eine anschließende ergänzende Untersuchung des Oberbodens (ihb Tübingen) hat für den Oberboden keine erhöhten Werte hinsichtlich der Grenzwerte für die Nutzungen Kinderspielfläche und Wohnen ergeben. Der Oberboden kann demnach wieder eingebaut werden, eine Vermischung mit den unteren Schichten ist aber auszuschließen, solange diese nicht beprobt und für einen Wiedereinbau freigegeben wurden.</p> <p><i>Erg.: Gewisse Vorbelastung, Auswirkungen bei Einhalten der Vorgaben zum Umgang mit den unteren Bodenschichten voraussichtlich nicht erheblich</i></p>
	<p>Kein <u>Oberflächengewässer</u> im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe</p> <p>Bei <u>Starkregenereignissen</u> ist mit Überschwemmungen durch die nördlich des Gebiets liegenden Außenbereichsflächen zu rechnen. Daher sind ent-</p>

	<p>sprechende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung durchzuführen, wie im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu zählen z.B. die Dachbegrünung und die Begrünungsvorgaben, die u.a. den Versiegelungsgrad beschränken.</p> <p>Laut geotechnischer Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse des Ingenieur- und hydrogeologischen Büros ihb (Tübingen) ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Ein Teil der Fläche ist bereits heute bebaut und versiegelt. Durch die vorgesehene Bebauung wird die versiegelte Fläche größer, jedoch sind Dachbegrünung und Bepflanzungen vorgesehen. Die Auswirkungen werden, auch weil es sich um eine insgesamt relativ kleine Fläche handelt, voraussichtlich nicht zu gravierenden Veränderungen führen.</p> <p><u>Erg.:</u> <i>Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i></p>
Luft	<p><u>Geruch:</u> In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung, durch die landwirtschaftstypische und ortsübliche Gerüche auf das Plangebiet wirken (s. Abschnitt 6.4). Durch eine kombinierte Festsetzung von Wohn- und Dorfgebiet sowie privaten Grünflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung sind die Werte vertretbar (s. Abschnitte 4.5 und 6.4).</p> <p><u>Erg.:</u> <i>Vorbelastung durch ortstypische Geruchsbelastungen landwirtschaftlicher Betriebe in gewachsenen, vorhandenen Strukturen, die voraussichtlich nicht erheblich sind</i></p>
Klima	<p>Auf den Ackerflächen nördlich des Plangebiets bildet sich in Strahlungsnächten 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, erweiterte Solaranlagenpflicht).</p> <p><u>Erg.:</u> <i>Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i></p>
Weitere Aspekte der menschlichen Gesundheit	<p><u>Lärm:</u> Gewisse Vorbelastung durch umgebende Straßen (s. Abschnitt 6.4). Im Zuge der Neubebauung sind die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche bei Planung und Grundrissgestaltung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Besonnung / Verschattung:</u> Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Hanglage, abfallend nach Südosten) und der höhenmäßig gestaffelten Bebauung mit höheren Gebäuden im Norden sowie insgesamt einer Begrenzung der Gebäudehöhen ist eine ausreichende Besonnung sichergestellt.</p> <p><u>Erg.:</u> <i>Gewisse Vorbelastung vorhanden, Auswirkungen bei Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Schallschutzgutachten/der Lärmpegelbereiche voraussichtlich nicht erheblich.</i></p>
Landschaftsbild, Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Ortsrandsituation mit bereits bestehender Wohnbebauung entlang der Ermstal- und Tegernseestraße. Im Norden bildet der Gehölzbestand am Friedhofsrand einen Abschluss zur freien Landschaft, die Bäume zwischen vorhandener Bebauung und dem Weg „An den Gassenäckern“ tragen ebenfalls zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft bei. Von Süden und Osten wird das Gebiet als bereits bebaute Fläche wahrgenommen, während von Norden der Charakter eines kleinen Streuobstgürtels dominiert. Von Westen ist das Gebiet nicht einsehbar.</p> <p>Die das Gebiet umgrenzenden Wege und Straße werden mit Ausnahme der Ermstalstraße von Erholungssuchenden genutzt, um die freie Landschaft zu erreichen. Der nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum besitzt eine hohe Eignung für die siedlungsnahen Kurzzeiterho-</p>

	lung und steht weiterhin zur Verfügung. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. <i>Erg.: Auswirkungen nicht erheblich</i>

6.3 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Zur Untersuchung der Betroffenheit geschützter Arten wurde vom Büro menz umweltplanung, Tübingen, eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ sowie nachfolgend, im Rahmen einer Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange, eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen entwickelt.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebieten. Von der Planung sind auch keine FFH-Lebensraumtypen betroffen. Für die meisten Vogelarten ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entstehen. Es tritt jedoch ein Verlust von Brutbäumen des Stars, von Fledermausquartieren und von relevanten Strukturen der Totholzkäfer ein. Durch die Anbringung von Nist- und Quartierhilfen sowie das Erhalten der besiedelten, hohlen Stammbereiche als CEF-Maßnahmen bereits vor Eingriffen in das Gebiet soll die ökologische Funktion für Stare, Fledermäuse und Totholzkäfer durchgängig erhalten und die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Für den Star sollen auf dem direkt angrenzenden Friedhof vier künstliche Nisthilfen an Bäumen angebracht werden (s. Abb. 2). Für Fledermäuse sind insgesamt 35 Rundkästen auf dem Friedhof (Abb. 3, links), an Bäumen des Flurstücks 2051 nordöstlich von Orschel-Hagen (Abb. 4) sowie auf dem westlichen, nicht als Acker genutzten Teil des Flurstücks 2046/1, das südöstlich von Rommelsbach und nördlich an die Erweiterung des Gewerbegebiets Bühle anschließt (Abb. 3, rechts). Durch eine (vorhandene) Baumreihe ist der für die Artenschutzmaßnahmen vorgesehene Bereich von der anschließenden, als Acker genutzten Fläche bereits abgegrenzt. Auf diesen abgegrenzten Bereich des Flurstücks 2046/1 sollen auch die mit Totholzkäfern besiedelten Bäume (im Bebauungsplan als Bestandsbäume mit den Nummern 1-3 markiert) unmittelbar nach Fällung so transportiert und gelagert werden, dass die im Mulm vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend sollen diese Bäume in der natürlichen Wuchsrichtung aufgestellt und eine gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder der Aufbau einer zeltartigen Totholzpyramide vorgenommen werden (Abb. 1). Eine ökologische Baubegleitung durch einen im Umgang mit Totholz erfahrenen Fachgutachter ist dabei erforderlich.

Die Verortung der Einzelmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und beschriebenen Maßnahmenbereiche sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen:



Abb1: Standorte für die Anbringung der Totholzstämme auf dem Flst. 2046/1 im Südosten von Rommelsbach



Abb. 2: Standorte für die Anbringung der Starenkästen auf dem Friedhof von Rommelsbach



Abb. 3: Standorte für die Anbringung von 10 Rundkästen für Fledermäuse auf dem Friedhof von Rommelsbach (links) sowie 5 auf dem Flurstück 2046/1 im Südosten von Rommelsbach (rechts)



Abb. 4: Standorte für die Anbringung von 20 Rundkästen für Fledermäuse auf dem Flurstück 2051 im Südosten von Rommelsbach

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan auch geregelt, dass eine Gehölzfällung ausschließlich zwischen November und Ende Februar bei Frosttemperaturen zulässig ist, alternativ können die Fällungen auch nach einer vorherigen Inspektion durch einen Fledermausspezialisten zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden. Auch für Gebäudeabbrüche bzw. -sanierungen gilt, dass eine vorherige Inspektion (z.B. von Dachstuhl oder Keller und Fassade) durch Artenschutzexperten erforderlich ist, um auszuschließen, dass bei dem nachfolgenden Abbruch oder der Sanierung gegen die Regelungen des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Das Gebiet liegt am Ortsrand, daher werden invasive oder potentiell invasive nichtheimische Arten, für die gesichert ist oder für die klare Hinweise vorliegen, dass mit negativen Auswirkungen auf heimische Arten und Biotope zu rechnen ist, ausgeschlossen. Damit soll eine weitere Verbreitung aus den Siedlungsgebieten mit weiteren negativen Auswirkungen auf die heimischen Biotope und Arten aus naturschutzfachlichen Gründen vermieden werden. D.h. der Ausschluss dieser Arten dient in erster Linie dem Arten- und Biotopschutz. Grundlage hierfür sind die EU-Verordnung Nr. 1143/2014 einschließlich Erweiterungen, die sogenannte „Unionsliste“ europaweit problematischer Arten, und die deutschlandspezifischen Schwarzen und Grauen Listen des hierfür zuständigen Bundesamts für Naturschutz. Das Gutachten empfiehlt geeignete heimische Arten und bewährte Obstsorten, die in die Festsetzungen des Be-

bauungsplans übernommen werden. So soll auf jedem Grundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche je ein Baum aus dieser Liste gepflanzt werden. Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten für den Straßenraum stadtklimafeste Arten, darunter auch nicht-heimische Arten, die jedoch nach bisher vorliegenden Erkenntnissen naturschutzfachlich (und damit auch artenschutzfachlich) unproblematisch sind. Auch diese Liste fließt in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Aus Artenschutzgründen trifft der Bebauungsplan auch Regelungen zur Beleuchtung und zur Bodenfreiheit von Einfriedungen sowie – aufgrund der unmittelbaren Nähe zum un bebauten Außenbereich und dem dadurch zu erwartenden vermehrten Aufkommen von Vögeln und Fledermäusen – eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag.

Um das Töten und Verletzen von Kleinsäugetieren zu vermeiden, sind die Straßenabläufe und Kellerschächte mit Ausstiegshilfen (geeignetes Geotextil oder Amphibienleiter) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen werden als interne und externe Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine unzulässige Schädigung ist somit nicht zu erwarten (vgl. § 19 Abs. 1 BNatSchG i. Verb. mit USchadG).

Die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets finden entweder auf landwirtschaftlich nicht genutzten Grundstücken, wie z.B. Friedhof, oder auf Streuobstwiesen bzw. anderen Baumbeständen statt. Die vorgeschlagenen Flächen befinden sich alle in städtischem Eigentum. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen der Nutzung entzogen.

Dokumentation und Monitoring:

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu begleiten, zu dokumentieren und die Dokumentation der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Nisthilfen für Vögel und die Nisthilfen für die Fledermäuse sind in den ersten fünf Jahren nach Anbringen zweimal jährlich zu kontrollieren, diese Prüfung ist zu dokumentieren und der Stadt vorzulegen. Die Starenkästen sind jährlich im Herbst, die Fledermauskästen jährlich im Winter zu reinigen. Sollte die Maßnahme nicht wirksam sein, müssen ggf. Nacharbeiten erfolgen bzw. sind neue Ersatzhabitate in gleicher Größe herzustellen, um die Funktionsfähigkeit zu erreichen. Das Monitoring beginnt anschließend erneut.

6.4 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Lärm

Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Gassenäcker vom 10.12.2019 durch das Büro SoundPLAN GmbH wurden die Lärmbelastungen aufgrund der Verkehrs auf der Ermstalstraße sowie aus Schallimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben untersucht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete werden in Bezug auf den Verkehrslärm aus der Ermstalstraße für den größten Teil des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten. Im Nahbereich zur Ermstalstraße gibt es allerdings deutliche Überschreitungen. In Bezug auf Schallimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben werden die Werte für die aktuelle Situation als Dorfgebiet eingehalten. Bei einer Ausweisung eines Wohngebietes kann es zu einzelnen Überschreitungen kommen, die aber als ortsüblich zu bezeichnen sind. Gesundheitsgefährdende Geräuscentwicklungen liegen nicht vor.

Als aktive Maßnahme wurde im Gutachten die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der Ermstalstraße von Tempo 50 auf Tempo 30 vorgeschlagen. Dies wurde im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans Ende 2020 entlang des Plangebietes auf der Ermstalstraße beschlossen, was die Situation deutlich entspannt hat und für geringere Anforderungen an den ergänzenden passiven Schallschutz gesorgt hat.

Da weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / -wall) entlang der innerörtlichen Straße zum Schutz der Bebauung nicht möglich sind, werden zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen bei Neubauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dabei sind die in der jeweils geltenden DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - festgesetzten Schalldämm-Maße und die in der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern - angegebenen Richtwerte für Innengeräuschpegel zu beachten. Durch entsprechende Gebäudeplanung (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Konstruktion der Außenbauteile) ist ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Im Zuge der Neubebauung sind die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wurden getroffen.

Geruch

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich vier landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Im größten Teil des Plangebiets werden die Geruchswerte für Misch- und Wohngebiete eingehalten. Im südöstlichen Viertel sind die Werte überschritten, hier wäre partiell ein Dorfgebiet zulässig. Unmittelbar entlang der Ermstalstraße sind auch diese Werte überschritten.

Die Werte für Geruchsbelastungen aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung werden im Nahbereich der Ermstalstraße überschritten. In begründeten Einzelfällen sind auch Überschreitungen oberhalb dieser Werte vertretbar, u.a. bei Vorbelastung durch die gewachsenen Strukturen und der Ortsüblichkeit der Nutzung (landwirtschaftliche Betriebe). Unter 4.5 ist ausführlich dargelegt, warum die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit noch als verträglich eingestuft werden können und welche Maßnahmen zur Minimierung (u.a. Entfall von geplanten Gebäuden) getroffen wurden.

6.5 Landwirtschaft

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.

6.6 Ökologische und weitere umweltbezogene Festsetzungen/ klimaangepasste Stadtplanung

Umweltbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Festsetzungen im Hinblick auf eine klimaangepasste Stadtplanung sind:

- Begrünung von Dächern, Tiefgaragen, Fassaden, Stellplätzen und Müllstandorten
- Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern
- Ortsrandeingrünung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien bei befestigten Freiflächen und deren Unterbau
- Lärmpegelbereiche, die bei Planung und Grundrissgestaltung zu beachten sind
- energetische Optimierung der Gebäude + flächensparender Umgang mit Grund und Boden (*durch Einforderung energiesparender kompakter Gebäudekubaturen über eine Kombination der Festsetzungen von Gebäudehöhe, minimaler bzw. zwingender Geschossigkeit, Baufeldern, minimaler und maximaler Gebäudelängen, zur Höhe passende Dachformen, Gebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend zuzüglich eines Nichtvollgeschosses als Dachgeschoss; flächensparende Bauweise über Vorgabe von Geschosswohnungsbauten in einem Teilbereich durch Festsetzung von min. und max. Flächengrößen in Kombination mit der Festsetzung zwingend III-geschossig und Einzelhausbebauung*); außerdem Hinweis, dass Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Gebäudevor- und Rücksprünge/ Erker und Nische energetisch ungünstig sind und nach Möglichkeit vermieden werden sollen sowie Hinweis zum energetisch optimalen Verhältnis von Gebäudetiefe zu Gebäudebreite
- Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen in den meisten Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen
- Regelungen zur Zulässigkeit von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge
- Ableitung Oberflächenwasser über offenen Graben
- Drosselung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken
- Vermeidung von Verschattung: Regelung zu Abstand zwischen Kronenraum und Hauptfassade, Empfehlung zum Ausschluss von Garagen vor Südfassaden (Hinweis)
- Solarfestsetzungen über den gesetzlichen Standard der PVPf-VO hinaus
- Vorgabe von Pflanzlisten und Ausschluss von Arten, die für das Ökosystem schädlich sind
- Hinweis auf Einforderung eines Freiflächengestaltungsplans

Die Begründung für diese Festsetzungen inkl. der Festsetzungen von Maßnahmen der Regenwasserversickerung sind v.a. unter dem Punkt „4.6 Grün- und Freiflächenplanung“ ausführlich dargestellt.

Die umweltbezogenen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie weiteren Aspekten der menschlichen Gesundheit zu Gute.

6.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind, sofern die als Voraussetzung benannten Maßnahmen umgesetzt werden. Die Auswirkungen durch die neue Versiegelung des Bodens werden durch die zuvor benannten ökologischen Festsetzungen gemindert und

sind im Rahmen der Neuerschließung eines Wohngebiets nicht zu vermeiden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Bereitstellung geeigneter Wohnbaugrundstücke ist ein Umlegungsverfahren notwendig. Die Grundstückseigentümer wurden hierzu nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 47 BauGB angehört. Das weitere Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

7.2 Baugebot

Im April 2017 wurde im Rahmen der Wohnbauflächenoffensive ein Maßnahmenpaket zur Förderung des Wohnungsbaus beschlossen. Eine der Maßnahmen ist die Anwendung der Baugebote gemäß § 176 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 59 (7) BauGB im Rahmen von Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren.

Viele Grundstücke in Reutlingen, auf denen ein Baurecht für Wohnraum vorhanden ist oder geschaffen wurde, bleiben z.B. aufgrund von Bodenspekulation oder als Bauoption für Kinder oder Enkelkinder unbebaut. Das Ziel des Baugebotes ist daher, neu entstehende Baugebiete zeitnah im größtmöglichen Umfang durch die entsprechende Bauverpflichtung zu bebauen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Unter Hinweis auf § 176 BauGB sind die Grundstücke daher innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung zu bebauen. Die Festsetzung des Baugebotes erfolgt im Einzelfall durch Bescheid der Gemeinde. Die Maßnahme wird mit den betroffenen Eigentümern gemäß § 175 (1) BauGB im Zuge der Umlegungsverhandlungen erörtert und mit der Aufstellung des Umlegungsplans beschlossen. Die Prüfung bezüglich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach § 176 (3) BauGB erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens.

7.3 Flächenbilanz

In der folgenden Übersicht sind die Kennzahlen nach Flächenkategorien gegliedert. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 18.845 m².

Dorfgebiet	3.784,16 m ²
Allgemeines Wohngebiet	11.609,50 m ²
Verkehrsfläche	2.234,82 m ²
Grünfläche	1.190,32 m ²
Sonstiges (Elektrizität)	26,08 m ²

Hinzu kommen ca. 35.446 m² an externen Ausgleichsflächen für Artenschutzmaßnahmen, die aber nicht flächig genutzt werden, sondern nur punktuell innerhalb dieser Flächen.

7.4 Kosten

Die Flächen für die öffentliche Erschließung werden der Stadt Reutlingen innerhalb des eingeleiteten Umlegungsverfahrens entschädigungslos bereitgestellt. Damit entstehen keine Grunderwerbskosten für die Stadt Reutlingen.

Die Kosten für die Herstellung der Straße inkl. Beleuchtung und Bepflanzung werden im Rahmen der Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Die Kosten für die Artenschutzmaßnahmen werden über die Kostenerstattungssatzung auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Die Kosten für die innere kanaltechnische Erschließung (inkl. Regenwassermulde) und anteilig die äußere kanaltechnische Erschließung tragen ebenfalls die Grundstückseigentümer.

Folgende Kosten sind in den Budgets der jeweiligen Fachämter zu berücksichtigen, sofern sie nicht (oder nur anteilig) als Erschließungskosten auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden können:

- Kosten für die äußere kanaltechnische Erschließung (Verbreiterung Kanal Ermstalstraße). Diese Maßnahme wäre in geringerem Umfang auch ohne den Bebauungsplan Gassenäcker erforderlich gewesen und entfällt daher anteilig auf die Stadt.
- Kosten für die Anpassung der Flächenneigung im Bereich der Kreuzung Gaiernstraße / Tegernseestraße sowie die Errichtung des Walls zum Schutz des Plangebietes bei Starkregenereignissen
- Kosten für den Spielplatz
- Kosten für die Versetzung des Strommastes

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Neubebauung gegenwärtig unbebauter, vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen verfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den übergeordneten Planwerken (Regionalplan Neckar Alb, FNP des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen) als geplante Baufläche dargestellt und somit bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt. Im Zuge dieser Planungen erfolgte eine Prüfung unterschiedlicher Möglichkeiten für die künftige Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Reutlingen, von denen die in den übergeordneten Planungen dargestellten Erweiterungsflächen als am besten für die künftige bauliche Erweiterung geeignet hervorgegangen sind.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche Rommelsbachs stehen nur noch wenige Flächen für Wohnbedarf zur Verfügung. Zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur ist ein kontinuierlicher Zuzug anzustreben, der durch die Neubebauung im Bereich Gassenäcker gewährleistet ist. Da die unmittelbar an das Plangebiet südlich und westlich angrenzenden Flächen bereits deutlich durch Bebauung vorgeprägt sind, stellen die gegenwärtig unbebauten Flächen ein Verdichtungspotenzial dar, das für die bauliche Weiterentwicklung genutzt werden soll. Durch die siedlungsnahe Lage mit guter ÖPNV-Anbindung hilft das Projekt - im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ - motorisierten Individualverkehr zu vermeiden. Da auch die grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen für eine bauliche Entwicklung gegeben ist, hat sich die Stadt Reutlingen zur Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle gemäß den Darstellungen und Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung entschieden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in dieser integrierten und gut erschlossenen Lage entspricht den Entwicklungszielsetzungen der Stadt Reutlingen und des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen. Um eine Lenkung der künftigen baulichen und sonstigen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen, ist die Bauleitplanung zwingend erforderlich.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden mehrere Planungsvarianten geprüft. Der vorliegende Entwurf wurde favorisiert und durch den Gemeinderat 2017 in seinen Grundzügen beschlossen.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gassenäcker“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan ‚Gassenäcker‘ in Rommelsbach vom 22.03.2018 durch das Büro menz umweltplanung
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gassenäcker“ vom 10.12.2019 durch das Büro SoundPLAN GmbH
- Geruchsimmissionsprognose B-Plan „Gassenäcker“ vom 02.01.2020 durch das Büro Müller-BBM GmbH
- Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Gassenäcker“ in Rommelsbach vom 14.11.2022 durch das Büro menz umweltplanung
- Bebauungsplan „Gassenäcker“ - Würdigung der Starkregensituation im Bebauungsplanverfahren, Erläuterungsbericht, 23.07.2021 / 04.08.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH

Im Zuge der Straßenvorentwurfsplanung für die Planstraße (22.03.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH) wurde zudem folgendes Gutachten (geotechnische Erkundung) erarbeitet, auf das in der Begründung Bezug genommen wird:

- Erschließungsgutachten Baugebiet 'Gassenäcker' in Reutlingen-Rommelsbach vom 25.06.2020, Büro ihb, Tübingen
- Untersuchungsbericht Oberboden Baugebiet 'Gassenäcker' in Reutlingen-Rommelsbach vom 24.08.2022, Büro ihb, Tübingen

gez.

Dvorak