

Bebauungsplan „Lange Morgen II“, Gemarkung Sickenhausen

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

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.11.2023 bis 08.12.2023

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>A. <u>Behörden</u></p> <p>1. <u>IHK Reutlingen</u> v. 13.11.2023</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplan liegen aus unserer Sicht keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen die Zielsetzung, durch den Bebauungsplan der positiven Gewerbeentwicklung in Reutlingen und der Region Neckar-Alb Rechnung zu tragen und die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen abdecken zu können.</p> <p>Insbesondere begrüßen wir den Aspekt, dass mit der Ausweisung der Flächen der Bedarf an Baugrundstücken für überwiegend regionale Gewerbe- und Handwerksbetriebe gedeckt werden kann. Ebenso möchten wir explizit die Wahl der Fläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Lange Morgen I“ positiv hervorheben. Die Wahl ist sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Sicht sinnvoll und schont durch die Lage an landschaftlich unsensibler Stelle potenziell wertvollere Flächen.</p> <p>2. <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> v. 14.11.2023</p> <p>Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG hat Eingang in die Planunterlagen gefunden. Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgebracht.</p> <p>3. <u>Gemeinde Kirchentellinsfurt</u> v. 05.12.2023</p> <p>Die Gemeinde Kirchentellinsfurt bringt keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vor. Von unserer Seite aus gibt es derzeit auch keine Planungen oder Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bedeutsam sein können.</p> <p>4. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> REFERAT 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz v. 07.12.2023</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>5. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Technik Niederlassung Südwest v. 07.12.2023</p>	<p>Die Stellungnahme unterstreicht den gemeindlichen Ansatz zu Konzept und Standort der Planung.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p> <p>Anlage – Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<p>(war bereits im Textteil enthalten)</p> <p>wird den Planunterlagen beigefügt</p>
<p>6. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Kreisbauamt v. 06.12.2023</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p><u>Hinweis zur Festsetzung von Emissionskontingenten</u></p> <p>Macht eine Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Dies bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben muss oder ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16).</p> <p><u>Hinweis zum Ausschluss von Fremdwerbung</u></p> <p>Werbeanlagen für Fremdwerbung sind Gewerbebetriebe! Der durch planungsrechtliche Festsetzung vorgesehene Ausschluss von Fremdwerbung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung stattfindet) in einem Plangebiet ist rechtlich nicht zu beanstanden. Bei Verbot über eine örtliche Bauvorschrift verstößt die Gemeinde gegen Städtebaurecht (vgl. VG Mannheim, 3. Senat, Urteil vom 16.04.2008 – 3 S 3005/06).</p>	<p>(s.u. Nachreichung)</p> <p>Die Regelungen werden dahingehend modifiziert, dass Fremdwerbung u.a. über die Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen wird.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die im Textteil angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z.T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nach §§ 44 ff. BNatSchG v. 19.06.2020 und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich der Dicken Trespe (<i>Bromus grossus</i>) v. 12.01.2021, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Urte Biallas, Lichtenstein, werden inhaltlich mitgetragen. Die daraus abgeleiteten CEF-Maßnahmen wurden angemessen im Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der angehängten „Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und Grünordnerischen Festsetzungen“ besteht jedoch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde noch Verbesserungsbedarf. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha (43.067 m²). In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird jedoch nur rund ein Drittel des Plangebiets, ca. 1,5 ha (14.884 m² = ca. 35 %), einbezogen. Diese drastische Reduzierung des Eingriffs erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB durch Heranziehung eines Baulinienplans von 1928 auf Grundlage der damals gültigen Bauordnung für das Königreich Württemberg von 1910, was im Gutachten erfreulich offen und ausführlich dargelegt wird. Die Rechtmäßigkeit von Baulinienplänen als sog. „einfache“ bzw. „unqualifizierte“ Bebauungspläne und deren Anrechnung als bereits zulässigen Eingriff ist unstrittig, sofern deren Gültigkeit nicht ausdrücklich aufgehoben wurde. Dennoch steht aus naturschutzfachlicher Sicht zu bezweifeln, ob die Heranziehung des genannten Baulinienplans im vorliegenden Fall dazu geeignet ist, nachteilige Auswirkungen von Vorhaben auf die natürlichen Schutzgüter darzustellen.</p> <p>Bei der Berechnung der planexternen Ausgleichsmaßnahme M 1 werden die Bau-/Herstellungskosten der Fischtreppe am Frankonenwehr an der Echaz von 2018 in Höhe von 418.600 Euro in Ansatz gebracht, von denen damals 355.800 Euro (ca. 85 %) vom Land BW getragen wurden. Der Kostenanteil der Stadt Reutlingen betrug laut Gutachten somit 62.800 Euro. Im nächsten Schritt wird das faktorisierte Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden in Höhe von 31.048,36 Euro vom Kostenanteil der Stadt Reutlingen (62.800 Euro) abgezogen, sodass ein rechnerisches Restguthaben in Höhe von 31.751,64 Euro verbleibt. Bis hierhin ist das rechnerische Vorgehen nachvollziehbar. Fehlerhaft ist die darauffolgende Berechnung des Flächenanteils von insgesamt 204,5 m². Hier werden nicht die tatsächlichen Aufwendungen der Stadt Reutlingen (62.800 Euro), sondern die vollen Kosten inkl. BW-Zuschuss zugrunde gelegt. Richtigerweise wäre auch in diesem Schritt allein der Kostenanteil der Stadt ausschlaggebend, womit der anrechenbare Teilbereich des Frankonenwehrs eigentlich 101,10 m² betragen müsste (statt bisher 15,51 m²). Die Darstellung auf Seite 48 ist daher irreführend. Es wäre insgesamt wünschenswert und würde zum besseren Verständnis beitragen, wenn Dokumente zu dieser Maßnahme den Bebauungsplanunterlagen beiliegen würden, die die damalige aktive naturschutzfachliche Aufwertung darlegen.</p> <p>Belange des Bodenschutzes</p> <p>Es ist auf der Basis der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019) ein Boden-</p>	<p>wird angepasst</p> <p>§ 1a Abs. 3 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (...) zulässig waren; Baulinienplan gültig und lt. Gutachten kein relevanter Einfluss auf Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz</p> <p>künftig werden entsprechend Unterlagen bereitgestellt</p> <p>Das LBodSchAG fokussiert mit dem Bodenschutzkonzept explizit auf „Vor-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>schutzkonzept (BSK) einschließlich eines Bodenschutzplanes mit räumlicher Konkretisierung von Bodenschutzmaßnahmen (z.B. Lage der BE-Flächen, Lagerflächen für Bodenmieten, Verlauf von temporären/provisorischen Baustraßen, Ausweisung von Tabu-Flächen etc.; siehe beigefügtes Merkblatt) durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand zu erstellen und uns vorzulegen. Die Ergebnisse des Geotechnischen Gutachtens des IB Geoplan vom 28.04.2022 sind für die Erstellung des BSK nur sehr bedingt geeignet, da hier keinerlei bodenkundliche Aussagen enthalten sind.</p> <p>Eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) wird nicht gefordert, jedoch sind die Bodenarbeiten durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand beratend zu begleiten. Idealerweise hat dieser bereits das BSK erstellt.</p> <p>Unabhängig von der Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung sind die Bodenarbeiten unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, durchzuführen. Da im Baugebiet sehr hochwertige Böden anstehen (Bodenzahl > 60), ist besondere Sorgfalt bei den Arbeiten mit dem kulturfähigen Boden notwendig (z. B. Abtrag, Lagerung, Wiederaufbringung).</p> <p>Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein <u>Verwertungskonzept</u> erforderlich und den Planunterlagen beizufügen. Überschüssiger, kulturfähiger Boden kann zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden. Chemische Untersuchungen des Oberbodens gemäß den Vorgaben der BBodSchV n. F. sind grundsätzlich notwendig (Mindestuntersuchungsumfang gemäß Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV). Geplante Bodenauffüllmaßnahmen (> 500 m²) müssen bau- und naturschutzrechtlich genehmigt werden. Hierfür ist das beigefügte Formblatt „Auftrag von Bodenmaterial“ bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes (nachgereicht am 18.01.2024)</p> <p>Nach Nr. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Abschätzung und Bewertung der auf die umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 20-098/22, Gerlinger+Merkle, 29.09.2022) erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Emissionsbeschränkung in Form einer Lärmkontingentierung für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung eingehalten werden können. Dazu bringt die untere Immissionsschutzbehörde keine Bedenken vor.</p> <p><u>Zweckbestimmung Gewerbegebiet</u></p> <p>Nach Nr. 5.2.3 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1) ist für ein Gewerbegebiet als Flächenschallquelle ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags und nachts 60 dB(A) anzusetzen. Aus Tabelle 5 in Nr. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Emissionskontingente) ist ersichtlich, dass in keiner Teilfläche das „volle“ Emissionsniveau für zulässige Nutzungen in</p>	<p>haben“ i.S.d. § 29 BauGB, welche durch einen Bebauungsplan lediglich vorbereitet werden. Konkrete Aussagen, wie sie bspw. im benannten Formblatt abgefragt werden, können daher erst bei Baumaßnahmen getroffen werden, wie z.B. im Rahmen der Erschließung durch Abt. 66.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden als Information an (spätere) Bauherrn/ Vorhabenträger in den Textteil aufgenommen (insb. kommunaler Straßenbau).</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Gewerbegebieten zulässig sein soll. Die untere Immissionschutzbehörde weist darauf hin, dass nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 7.16 vom 07.12.2017) bei der internen Gliederung eines Plangebietes mindestens eine Teilfläche vorhanden sein muss, für die keine Beschränkung festgesetzt ist oder das für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb zulässt. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist andernfalls die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht mehr gewahrt.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht lässt dabei auch eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu. Das bedeutet, dass mindestens ein Gewerbegebiet im Gemeindegebiet uneingeschränkt vorhanden sein muss. Für diese baugebietsübergreifende Gliederung wird allerdings ein darauf gerichteter Planungswille verlangt, der in der Begründung zum Bebauungsplan zum Ausdruck kommen muss.</p> <p>Eine andere Möglichkeit bestünde nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde darin, die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente zu erhöhen (nach Anhang A.2 der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung). Dies würde dann den Teilflächen „zugutekommen“, die an den von den Immissionsorten abgewandten Bereichen positioniert sind. Ob dadurch Teilflächen entstehen, auf denen keine Emissionsbeschränkung erforderlich ist, kann allerdings nicht abgeschätzt werden.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis</u></p> <p>In Nr. 4.1 der Begründung ist im ersten Absatz aufgeführt, dass die Orientierungswerte (der DIN 18005-1, Beiblatt 1) von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in keinem Teilgebiet des geplanten Gewerbegebietes ausgeschöpft werden. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei diesen Orientierungswerten der DIN 18005 um Immissionswerte handelt, also um eine Lärmmenge, der eine Nutzung ausgesetzt ist und nicht um einen Lärmemissionswert, den eine Nutzung verursacht („ausschöpft“).</p> <p>Stellungnahme des Kreisstraßenbauamtes</p> <p>Seitens des Kreisstraßenbauamtes werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p> <p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Bei den Flurstücken Nr. 275, 276, 277, 278, 279/1/2, 280, 281, 282, 283/1/2, 284, 294/1/2/3/4, 295, 296, 297/1/2, 298, 299, 301, 302 und 303 handelt es sich um Ackerflächen (3,68 ha). Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der LEL (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz), bei der die Bodengüte mit agrarstrukturellen Faktoren verknüpft wurde, gehört das Gebiet der Vorrangflur Stufe I an. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den ökonomischen Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft sehr wertvolle und sehr gut zu bewirtschaftende Ackerflächen verloren.</p> <p>In der den Antragsunterlagen beigefügten Anlage 1, Textfestset-</p>	<p>Das aktuelle Plangebiet bildet mit „Lange Morgen I“ konzeptionell ein zusammenhängendes Gewerbegebiet. Die genannten Bedingungen sind erfüllt, da sich mit letztgenannter Vorgängerplanung im Bezirk Sickenhausen auch lärmintensivere Gewerbebetriebe ohne diesbezügliche Einschränkungen ansiedeln können.</p> <p>wird korrigiert</p> <p>wird zur Kenntnis genommen; Flächenbeanspruchung gilt gem. FNP 1980 als mit den übergeordneten Behörden/ TÖB abgestimmt bzw. im übergeordneten Bauleitplanverfahren abgewogen und als Entwicklungsmöglichkeit übernommen</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>zung, ist unter 1.9 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz ...“, zu entnehmen, dass die Ausgleichsmaßnahme M1 zwar planextern, aber über Ökokontopunkte ausgeglichen wird, dies wird begrüßt. Die Maßnahme M2 erfolgt ebenfalls planextern, allerdings auf einer Fläche, die ebenfalls der Vorrangflur I angehört. Das Kreislandwirtschaftsamt regt an, hierfür Alternativen zu prüfen bzw. eine weniger landbauwürdige Fläche als die bisher angedachte für den Ausgleich heranzuziehen. Dennoch sind planinterne Kompensationsmaßnahmen oder auch eine Kompensation über das Ökokonto zu bevorzugen.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung von planexternen Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vorschrift des § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden ist. Dementsprechend ist bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Es soll möglichst vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ebenso ist der Ausgleich über Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK), wie beispielsweise Blüh- und Brachestreifen und Feldlerchenfenster, bevorzugt anzuwenden.</p> <p>Auch ist nach § 15 Abs. 6 NatSchG [Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)/Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl.S.585)] das Kreislandwirtschaftsamt bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen. Das Kreislandwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes ist dem Kreislandwirtschaftsamt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung bekannt. Es ist Aufgabe der Planungsträgerin die Einhaltung der Orientierungswerte für Geruchsimmissionen zu überprüfen und die Datenbasis hierfür zu erheben. Ein Geruchsgutachten liegt dem Kreislandwirtschaftsamt nicht vor.</p> <p>Anlage 1: Merkblatt Bodenschutzkonzept Anlage 2: Formblatt Auftrag von Bodenmaterial</p> <p>7. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau v. 06.12.2023</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 31.07.2017</p>	<p>Die Wahl externer Ausgleichsflächen resultiert aus einer Abwägung von Qualitäten und Verfügbarkeit. Letztere ist in Reutlingen kaum noch gegeben. Wert und Bedeutung landwirtschaftlicher Nutzflächen wird grundsätzlich anerkannt.</p> <p>vgl. BVerwG, 15.09.2022: unter Würdigung des Einzelfalls (Ortstypik/ Nutzungen im Umfeld, Hauptwindrichtung etc.) sind massive Geruchsimmissionen nicht zu erwarten</p> <p>Hinweise wurden bereits redaktionell im Textteil ergänzt</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>(LGRB-Az. 2511//17-06439) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: „Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.“</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG). Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>s.o. (Stellungnahme LRA)</p> <p>nachfolgende Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-MapserverGeotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage: Merkblatt für Planungsträger</p>	
<p>8. <u>Landratsamt Tübingen</u> v. 04.12.2023</p> <p>I. Verkehr und Straßen</p> <p>1. Bedenken und Anregungen</p> <p>Das geplante Vorhaben tangiert die Zuständigkeit der Abteilung Verkehr und Straßen im Bereich der Kreisgrenze im Verlauf der K 6910. Grundsätzlich werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.</p> <p>Die bisherige Zufahrt der Straße „Am Bildstöckle“ zur Kreisstraße K 6910 soll aufgrund der Umwidmung der Straße „Am Bildstöckle“ geschlossen und rückgebaut werden. Im Sinne der Förderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird dies ausdrücklich begrüßt. Es wird darum gebeten, die bisherige Zufahrt so rückzubauen, dass eine nichtgenehmigte Ausfahrt ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>wird gewährleistet</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>2. Hinweis</p> <p>Im Planteil (Anlage 1, Planverkleinerung) sind die Bezeichnungen der Kreisstraßen auf Gemarkung Reutlingen und Tübingen vertauscht. Die K 6910 betrifft den LK Tübingen, die K 6722 den LK Reutlingen. Es wird um Berichtigung gebeten.</p> <p>9. <u>FairNetz</u> v. 07.12.2023</p> <p>Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 19.07.2017 wurde im Verfahren berücksichtigt und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit. Im Hinblick auf den zukünftigen Ausbau der Stromversorgung sehen wir es als unabdingbar, einen zusätzlichen Standort für eine Umspannstation zu reservieren. Zu optimierten Lastverteilung ist ein Standort im nord.-östl. Bereich und ein zweiter im süd.-westl. Bereich vorzusehen.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebiets sowie im Bereich Am Bildstöckle befinden sich Trinkwasserversorgungs- und Netzan-schlussleitungen, Kabel der Stromversorgung sowie Leitungen und Anlagen der Straßenbeleuchtung, die im Bestand zu beachten sind. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen mit einzubeziehen (07121 582-3879).</p>	<p>wird berichtigt</p> <p>wird im Zuge der Bodenordnung berücksichtigt und mit Amt 23 abgestimmt</p> <p>Leitungen werden bei Tiefbauarbeiten berücksichtigt (Information an 66)</p>
<p>B. <u>Öffentlichkeit</u></p> <p>9. <u>Bürger</u> v. 08.11.2023</p> <p>Nach Einsicht der Bebauungspläne ist uns einiges noch unklar.</p> <p>Wieso geht die Baulinie bis an unser Grundstück? Die Bebauung findet ja gegenüber der Straße statt.</p> <p>Des Weiteren kann man nicht daraus ersehen, wie der Sicht- und Lärmschutz ausgeführt wird.</p> <p>Außerdem sind die Ausgleichsflächen M1 und M2 gegenüber dem Bebauungsplan verschwindend klein.</p> <p>Wir bitten um Stellungnahme.</p>	<p>Baugrenze setzt jene der Vorgängerplanung fort (Baulasten sichern den Abstand)</p> <p>Lärmschutz wird nichtbauliche über Emissionskontingente geregelt</p> <p>Ausgleichsflächen werden überwiegend plangebietsextern bereitgestellt</p>