

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan „Hochbuchwasen“ Gemarkung/Flur Reutlingen

Der Bebauungsplan „Hochbuchwasen“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20.07.2017 am 22.09.2017 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine Zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
 - der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
 - der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - der geprüften Planungsalternativen
- Beizulegen, siehe:

- Anlage 1 zum Bebauungsplan
Textteil
- Anlage 2 zum Bebauungsplan
Begründung mit Umweltbericht-
- Anlage 3 zum Bebauungsplan
Stellungnahmen der Behörden (A) und der
Öffentlichkeit (B) Öffentliche Auslegung in der Zeit vom
17.05.2016 bis 24.06.2016

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplanverfahren wurden die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Gemeinschaftsschuppenanlage mit einem benachbarten Schafstall für den Verein „Neckarschnucken e.V.“ im Bereich zum Hochbuchwasen Reutlingen Mittelstadt geschaffen. Es werden 3 gemeinschaftlich betriebene Scheunengebäude der Gemeinschaftsschuppen GBR Mittelstadt mit je 6 Nutzungseinheiten ermöglicht. Die landwirtschaftlichen Schuppen dienen vorwiegend nicht privilegierten Landwirten und Hobbylandwirten der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Gütern, sie dienen durch Ihre Funktion im weiteren Sinn auch der Landschaftspflege, da die Schuppenbetreiber und auch der Verein Neckarschnucken e. V. zur Kulturlandschaftspflege beitragen.

Die Schuppengebäude sind jeweils 36m Lang und 12m breit bei einer Traufhöhe von m max. 5.5m an der vorhandenen Straße „Zum Hochbuchwasen“ und benötigen somit keine weitere öffentliche Erschließung. Eine geschotterte Hofffläche ermöglicht die Zufahrt zum Schafstall und einem rechtwinklig stehenden Scheunengebäude. Die beanspruchte Fläche beträgt ca.

0,45 ha, bisher unversiegelte landwirtschaftliche Weidefläche. Im Norden und Osten, getrennt durch die Straße „Zum Hochbuchwasen“, grenzt das Gewerbegebiet „Lachenhau“ an, im Süden befindet sich die Hofstelle „Mühlehofs Hochbuchwasen“ und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan und auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Hierfür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgte durch die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und die Bewertung der Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter. Für das Plangebiet bestehen Vorgaben aus festgelegten Umweltschutzziele verschiedener Fachgesetze und -pläne, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgte durch Maßnahmen zur Vorsorge (Vermeidung und Verringerung), sowie durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Anlagen. Weiterhin erfolgen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz, sowie Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten. Durch Zusammenfassung der Schuppen zu einer Gemeinschaftsschuppenanlage am Rande der Ortslage mit dem Winterstall für Schafe wird eine gestreute Einzelbebauung von ökologisch möglicherweise wertvolleren Flächen in der freien Landschaft und der Außenbereich geschont und Verkehr und Emissionen durch kurze Wege vermieden.

Durch das Schuppengebiet wird bisher unversiegelte, landwirtschaftlich wertvolle Fläche in Anspruch genommen und zu einem erheblichen Teil versiegelt. Zur Minderung des Eingriffs sind Regenwasser-Versickerungsmulden und die Eingrünung durch heimische Streuobstbäume und Sträucher geplant. Für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden verbleibt ein Defizit, das durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird. Als solche externen Ausgleichsmaßnahmen werden neben der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen südlich des Planungsgebietes auch die Umwandlung eines ehemaligen Weihnachtsbaumackers zu einer dauerhaft extensiv bewirtschafteten Fettwiese festgelegt sowie ein Abschnitt der bereits umgesetzten Renaturierungsmaßnahme am Wiesenbach in Rommelsbach zugeordnet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen von den Bürgern zum Bebauungsplan ein.

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung evtl. berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die fachlichen Stellungnahmen wurden größtenteils im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund dessen an verschiedenen Stellen um Hinweise und Klarstellungen ergänzt. Aufgrund einer Stellungnahme des Landratsamtes Reutlingen zur Notwendigkeit eines Geruchsgutachtens wurde mit dem Kreislandwirtschaftsamt Münsingen bei einem gemeinsamen Gespräch am 4.4.2017 erörtert. Dabei hat sich das Kreislandwirtschaftsamt zu einer überschlägigen Prüfung der Geruchsausbreitung mit dem Screeningmodell „GERDA III“ als sogenannte „worstcase“ Betrachtung bereit erklärt. Zu berücksichtigen ist neben dem neu geplanten Stall für Schafe und Ziegen auch die Vorbelastung des Gebietes, ausgehend von der Tierhaltung des südlich gelegenen Mühlehofs (Zum Hochbuchwasen 1), auf Grundlage der baurechtlich genehmigten Bestandsnutzung.

Im Ergebnis ergibt sich bei dem nächstgelegenen Wohnhaus Gotenstraße 5 aufgrund des bestehenden Mühlehofs als Vorbelastung eine Geruchshäufigkeit von ca. 9,6% der Jahreswochenstunden. Zu dieser Vorbelastung würde sich bei einer ganzjährigen Nutzung des neu geplanten Stallgebäudes eine Zusatzbelastung von 2,4 bzw. 3% addieren. Da jedoch lediglich eine Winterstallhaltung und halbjährige Weidehaltung der Schafe und Ziegen vorgesehen ist, reduziert sich die Zusatzbelastung auf 1,2 bzw. 1,5%.

Die hinzukommende Geruchsbelastung liegt unterhalb der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) beschriebenen Grenze zur Irrelevanz von 2% und ist gemäß Ziffer 4.4.1 der GIRL ohne Berücksichtigung von Vorbelastungen genehmigungsfähig. Im Ergebnis dieser „worstcase“ Betrachtung kann auf eine weitere gutachterliche Untersuchung der Geruchsimmissionen beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

3. Planalternativen

Neben der generellen Möglichkeit einer Nichtbebauung mit landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppen und einer weiteren Nutzung als Wiese/Weide und Brache, wäre als planerische Alternative auch die weitere Nutzung als Wiese denkbar. Eine Alternative zur intensiveren Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet oder alternativ als Wohngebiet scheidet aus, da diese Fläche südwestlich außerhalb der Ortslage liegt. Sie grenzt östlich an das Gewerbegebiet Lachenau und einem landwirtschaftlichen Betrieb an.

Im Vorfeld wurden sechs Standorte mit entsprechender Verfügbarkeit auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten für die Gemeinschaftsschuppenanlage geprüft. Alle verfügbaren Standorte liegen im Bereich von Gebieten für Bodenerhaltung und guter landwirtschaftlicher Bodengüte. Die Gemeinschaftsschuppenanlage wird daher an Standort 2 auf einer gut geeigneten ortsnahen Fläche im Außenbereich errichtet, die durch ihre Nähe zum Gewerbegebiet und durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine gewisse Vorbelastung durch Geräusch- und Geruchsimmissionen hat.

Durch die Bebauung mit kompakten Schuppengebäuden werden einer Einzelbebauung auf ökologisch möglicherweise wertvolleren Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt und viele Andienungsfahrten in die Landschaft über Feldwege vermieden. Die städtebauliche Planung des Gebietes verfolgt das Ziel von kompakten landwirtschaftlichen Zweckgebäuden mit guter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, um weitere Inanspruchnahmen zusätzlicher und ggf. ökologisch und landwirtschaftlich wertvollere Flächen zu vermeiden. Auch die Unterbringung des Schafstalls ergänzt den Standort sinnvoll und erlaubt über kurze Wege zum Ort eine optimale Betreuung der Tiere im Winter.

gez.

Dvorak