Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

Stand: 08.03.2016 /29.05.2017

Bebauungsplan

„Gemeinschaftsschuppenanlage zum Hochbuchwasen“

Gemarkung Mittelstadt

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt:

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Planverwirklichung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele
2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes
4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter
5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitorring)
10. Zusammenfassung Umweltbericht

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Aufgrund der stetig hohen Nachfrage zur Errichtung von landwirtschaftlichen Scheunen und Schuppen im Außenbereich, wird entsprechend des örtlichen Bedarfs in den Reutlinger Stadtbezirken jeweils an einem geeigneten Standort ein Bebauungsplan für landwirtschaftliche Gemeinschaftsschuppen aufgestellt.

Für engagierte Nebenerwerbs- und Hobbylandwirte besteht sonst keine Möglichkeit landwirtschaftliche Schuppen zu errichten, um ihre Geräte, Maschinen und Ernteprodukte unterzubringen. In den Dörfern fehlen zunehmend die Räumlichkeiten zum Abstellen der Geräte und das Lagern der landwirtschaftlichen Produkte, ebenso stoßen weitergehende Betätigungen, wie z. B. Holzsägen oft auf Kritik der Wohnnachbarn.

Durch eine aktive Bauleitplanung wird das landwirtschaftliche Engagement der Betreiber unterstützt und die erforderlichen Baukörper gleichzeitig landschaftsverträglich und städtebaulich geordnet im Ortsgebiet untergebracht. Die Errichtung der Gemeinschaftsschuppen und die Gründung der erforderlichen GbR dienen im erweiterten Sinne daher auch der Landschaftspflege und dem Naturschutz, da hierdurch insbesondere von nicht privilegierten Landwirten ein wichtiger landschaftspflegerischer Beitrag durch Nutzung, Verwertung landwirtschaftlicher Produkte und die Pflege z.B. von Wald, Wiesen, Streuobstwiesen, Äckern und Nutzgärten erbracht wird.

In diesem Gemeinschaftsschuppengebiet können Interessenten entsprechend ihrem individuellen Bedarf nach der Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gemeinsam Gemeinschaftsschuppen mit Schuppeneinheiten errichten. In Mittelstadt wurde ein entsprechender Bedarf nachgewiesen und es hat sich eine Gemeinschaftsschuppen-GBR nach bürgerlichem Recht gebildet. Durch die geplante kompakte Gemeinschaftsschuppenanlage wird einer Zersiedelung der Landschaft durch diverse kleinere Nebengebäude und Schuppen vorgebeugt. Voraussetzung für die Errichtung der Gemeinschaftsschuppen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Gemeinschaftsschuppen.

Als besondere Anforderung wurde durch den Verein der „Neckarschnucken e.V." Mittelstadt der Bedarf für ein Winterquartier (Stallgebäude) für Schafe angemeldet. Auf Grund der Lage und der Grundstücksgeometrie des Plangebietes kann dieses Stallgebäude im Bereich des Bebauungsplans sinnvoll mit untergebracht werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf Teilen der städtischen Flurstücke 254, 253/1, 1360/6 und Flurstücks 253/2 südwestlich der Straße „Zum Hochbuchwasen" Reutlingen Mittelstadt und umfasst ca. 4500 m². Die Geländehöhen im Bereich der Gemeinschaftsschuppen liegen bei circa 375 m ü. NN.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung
Das gewählte Plangebiet im Bereich „Zum Hochbuchwasen" (Flurst. 254, 253/1, 253/2, 1360/6) wird derzeit als Wiese/Weide genutzt. Im Norden und Osten, getrennt durch die Straße „Zum Hochbuchwasen", grenzt das Gewerbegebiet „Lachenhau" an, im Süden befindet sich die Hofstelle „Hochbuchwasen" und westlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

3.2. Bestehendes Planungsrecht
Planungsrecht besteht derzeit in diesem Bereich westlich der Straße „Zum Hochbuchwasen" nicht. Im FNP ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, östlich befinden sich gewerbliche Flächen. Der FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Im Regionalplan Neckar Alb ist diese Fläche als Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und als Bodenerhaltungsgebiet dargestellt. In der Abwägung der öffentlichen Belange mit den privaten Belangen wird die Bedeutung dieser Vorga-

be überprüft und abgewogen. Die Schuppenanlage widerspricht nicht diesem Grundsatz, da 6 alternative Standorte geprüft wurden und im Weiteren durch die Schuppennutzung die Bewirtschaftung gerade von landwirtschaftlichen Flächen im Regionalen Grünzug unterstützt und langfristig gesichert wird.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Die Bebauungsplanung sieht eine kompakte, aus drei Scheunengebäuden bestehende, teilweise hofbildende landwirtschaftliche Gemeinschaftsschuppenanlage mit maximal 15 Einheiten und einem nach Westen vorgelagerten Stallgebäude als Winterquartier für Schafe vor. Die Anlage liegt in guter Erreichbarkeit zu Mittelstadt am Rande der Ortslage im Bereich des Gewerbegebietes Lachenhau.

Die Gemeinschaftsschuppenanlage wird in Bauabschnitten realisiert, je ein Gemeinschaftsschuppengebäude mit fünf Nutzungseinheiten steht dann Nebenerwerbs- und Hobbylandwirten in der Nähe ihrer bewirtschafteten Flächen zur Verfügung. Diese Hobbylandwirte tragen mit ihrem Engagement zur Pflege der Kulturlandschaft und zum Erhalt des typischen Voralblandschaftsbildes bei. Die Schuppengebäude und der Stall zeigen zur freien Landschaft hin eine geschlossene ruhige Ansicht. Auf einem vorgelagerten Pflanzstreifen werden zur weiteren Einbindung in die Landschaft heimische Sträucher und Laubbäume angeordnet. Die Gebäude der Schuppenanlage sollen mit Holz verschalt und mit ziegelrotem Dachdeckungsmaterial gedeckt werden, um möglichst dem Landschaftsbild der heimischen Kulturlandschaft zu entsprechen. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Orientierung der Nutzer zur Pflege der Kulturlandschaft erscheint diese Nutzung am äußeren östlichen Rande des Grünbereichs städtebaulich vertretbar.

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

Es wird ein Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppenanlage“ (So1) und „Stallgebäude“ (So2) mit eingeschränkter Nutzung nach BauGB festgesetzt. Zugelassen werden nur landwirtschaftliche Schuppen mit einer Traufhöhe von maximal 5,0 m Höhe, mit Satteldach 15°-25° Dachneigung bzw. Pultdach für das Stallgebäude; eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Bei einer Zusammenfassung von 5 Einheiten entstehen Schuppengebäude von ca. 12,0 m Tiefe x 30,0 m Länge, für den Schafstall wird eine Größe von 9,0 m x 16,0 m Länge mit einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m ermöglicht. Als Bauweise wird „offene Bauweise“ festgesetzt.

Um die überbaubare Fläche unabhängig vom Grundstück festzulegen wird, statt der GRZ die maximal überbaubare Fläche je Baufeld (Baugrenze) für die Schuppen und den Schafstall als maximale Grundfläche festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von landwirtschaftlichen Schuppen (Gemeinschaftsgeräteschuppen) zur Unterbringung von Maschinen und Geräten - auch mit Verbrennungsmotoren - für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Garten- und Grundstückspflege und zur Lagerung von Brennholz und Erntegut. Zulässig ist außerdem die Lagerung von Futtervorräten. Im Bereich des Schafstalls wird Tierhaltung (Schafe und Ziegen) zugelassen, die jedoch auf maximal 60 Tiere begrenzt wird, einschließlich einer untergeordneten Zahl von Begleittieren.

Die Unterbringung und das Abstellen von Campingfahrzeugen (Wohnmobilen, Caravans und ähnliches), Booten und anderen Freizeitgegenständen, sowie PKW und LKW in den Geräteschuppen oder im Freien auf der gesamten Anlage, sind nicht zulässig.

Nicht zugelassen werden Aufenthalts- und Arbeitsräume, ebenfalls unzulässig ist die Lagerung von nicht der Landwirtschaft dienenden Farben, Chemikalien und chemischen Flüssigkeiten u.ä.

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

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Zum Hochbuchwasen“, auf eine befestigte Hoffläche auf der auch die Parkierung erfolgt. Diese Hofflächen werden so ausgebildet, dass sie Regenwasser versickern lassen. Das übrige anfallende Regenwasser soll dem natürlichen Wasserhaushalt über Regenwassermulden zugeführt werden. Der Schafstall wird über eine Geh-Fahr- und Leitungsrechtsfläche zugunsten der angrenzenden Grundstücke erschlossen. Die Erschließungsflächen werden von privater Seite durch die Betreiber der Gemeinschaftsschuppen und des Vereins „Neckarschnucken e. V.“ erstellt. Eine Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen, lediglich für den Schafstall ist ein Trinkwasseranschluss sinnvoll. Photovoltaikanlagen sind möglich, für die Beleuchtung sind insektenfreundliche, zeitgesteuerte LED-Lampen zu verwenden. Im Bereich des Schafstalls ist eine

Aufstellfläche für einen Sammelcontainer für Dung vorgesehen, über eine vertragliche Vereinbarung wird eine Entsorgungsregelung durch den Betreiberverein sichergestellt.

Bei der Tierhaltung handelt sich um eine extensive Schafhaltung im Winterbetrieb, das heißt die Sommerherde wird im Winter regelmäßig auf ca. 50 Tiere (Schafe und Ziegen) reduziert, zugelassen werden max. 60 Muttertiere mit ihren Jungtieren. Die Schafe werden in diesem Stall lediglich den Winter über gehalten, ansonsten befinden sie sich auf Sommerweiden rund um Reutlingen-Mittelstadt.
Die Anzahl und Art der Tiere wird im Textteil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt.

Das Kreislandwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme vom 14.6.2016 darauf hingewiesen, dass eine gesicherte Aussage über den Umfang der Immissionsbelastung durch den Stall und die Dunglege für das nächstgelegene Wohnhaus nur mittels eines Geruchsgutachtens getroffen werden kann. Die Notwendigkeit eines Geruchsgutachtens wurde mit Vertretern des Kreislandwirtschaftsamts 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 „worst-case“ Betrachtung bereiterklärt. 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 „worst-case“ Betrachtung kann daher in Absprache mit dem Kreislandwirtschaftsamt auf eine weitere gutachterliche Untersuchung der Geruchsimmissionen beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren verzichtet werden.

4.4. Grünordnung / Grünplanungskonzept

Zur Einbindung in die Landschaft werden heimische Obstbäume (Streuobst) und Erhaltungs- und Pflanzstreifen mit heimischen Sträuchern rund um die Gemeinschaftsschuppenanlage auf der Wiesenfläche festgesetzt. Zusätzlich wird eine weitere Baumreihe südlich der Schuppenanlage auf einer vorhandenen Wiesenfläche im Eigentum der Stadt Reutlingen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet und festgesetzt, diese Bäume dienen auch der landschaftlichen Einbindung der Anlage und bilden zukünftig eine Streuobstwiese.

Die Zufahrten, Hofflächen und Zwischenflächen werden nur mit offenen Belägen zugelassen, so dass Regenwasser versickern kann. Das Regenwasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt über Rückhalte- und Versickerungsmulden wieder zuzuführen.

Im Weiteren werden grünplanerische Maßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach Grünordnungsplan (GOP) auf den vorgeschlagenen Grünflächen südlich, westlich und nördlich der Gemeinschaftsanlage entsprechend der Bilanzierung berücksichtigt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen unterstützen sinnvoll die in diesem Gebiet vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, so dass eine gute Integration in die Landschaft erreicht werden kann. Gleichzeitig wird der vorhandene Streuobstgürtel ergänzt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung in den Landschaftsraum werden landschaftstypische Außengestaltungselemente für die Gemeinschaftsschuppen vorgegeben. Massive Konstruktionen aus Stein und Beton sind für die Schuppen als Hauptkonstruktion nicht zulässig. Außenverkleidungen sind in Bretterschalung oder als Stülpschalung in Holz auszuführen. Untergeordnete Lichtbänder innerhalb der Fassadenflächen sind zulässig.

Als Dachform werden Satteldächer von 15° bis 25° Dachneigung und für den Schafstall Pultdachformen mit 15° bis 25° Dachneigung zugelassen. Photovoltaikanlagen sind zulässig. Als Dachfarbe der Dächer wird nur der Farbbereich ziegelrot zugelassen. Die Verwendung von Metallblechen aus Kupfer und unbehandeltem verzinktem Stahl sowie anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund oder angrenzende Gewässer gelangen könnten, sind nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden Werbeanlagen nicht zugelassen. Zäune werden nur als Weidezaun für die Schafhaltung bis 1,20 m Höhe zugelassen.

6. Planverwirklichung

6.1. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, die Fläche für die Gemeinschaftsschuppenanlage wird von der GbR-Gemeinschaftsschuppenanlage von der Stadt erworben, zwischenzeitlich konnte das Flurstück 253/2 für die Maßnahme erworben werden. Der Verein Neckarschnucken e.V. wird voraussichtlich ebenfalls die benötigten Flächen von der Stadt erwerben.

6.2. Regionalplan/Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist an der geplanten Stelle angrenzend an die Siedlung einen als Vorbehaltsgebiet festgelegten regionalen Grünzug und ein Gebiet für Bodenerhaltung aus. Unter I.7. und Punkt II.7. wurden weitere 5 mögliche Standorte geprüft und in die Gesamtabwägung eingestellt. Die Ziele der Raumordnung sind somit in ihrer raumbedeutsamen Wirkung angemessen berücksichtigt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen derzeit noch als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend der Planung angepasst und im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Ein entsprechender Antrag wurde beim Nachbarschaftsverband gestellt.

6.3. Flächenbilanz

Sondergebiet „Gemeinschaftsschuppen“ und „Schafstall“ ca. 0,45 ha

6.3. Kosten

Die landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppen, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig von der Betreiber GbR und dem Verein „Neckarschnucken e. V.“ übernommen und realisiert.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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 Lachenhau 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.

Standortvorschlag 1 **- bedingt geeignet;** Regionalplan: Vorbehaltsfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung; tangiert Streuobstwiesen, zusätzliche Erschließung erforderlich, tangiert das Landschaftsbild, städtebaulich noch sinnvoll

Standortvorschlag 2 **- gut geeignet;** Regionalplan: Vorbehaltsfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung; sehr günstige Lage nahe Gewerbegebiet, Landschaftsbild eingeschränkt tangiert, städtebaulich sinnvoll **-> vorgeschlagener Standort**

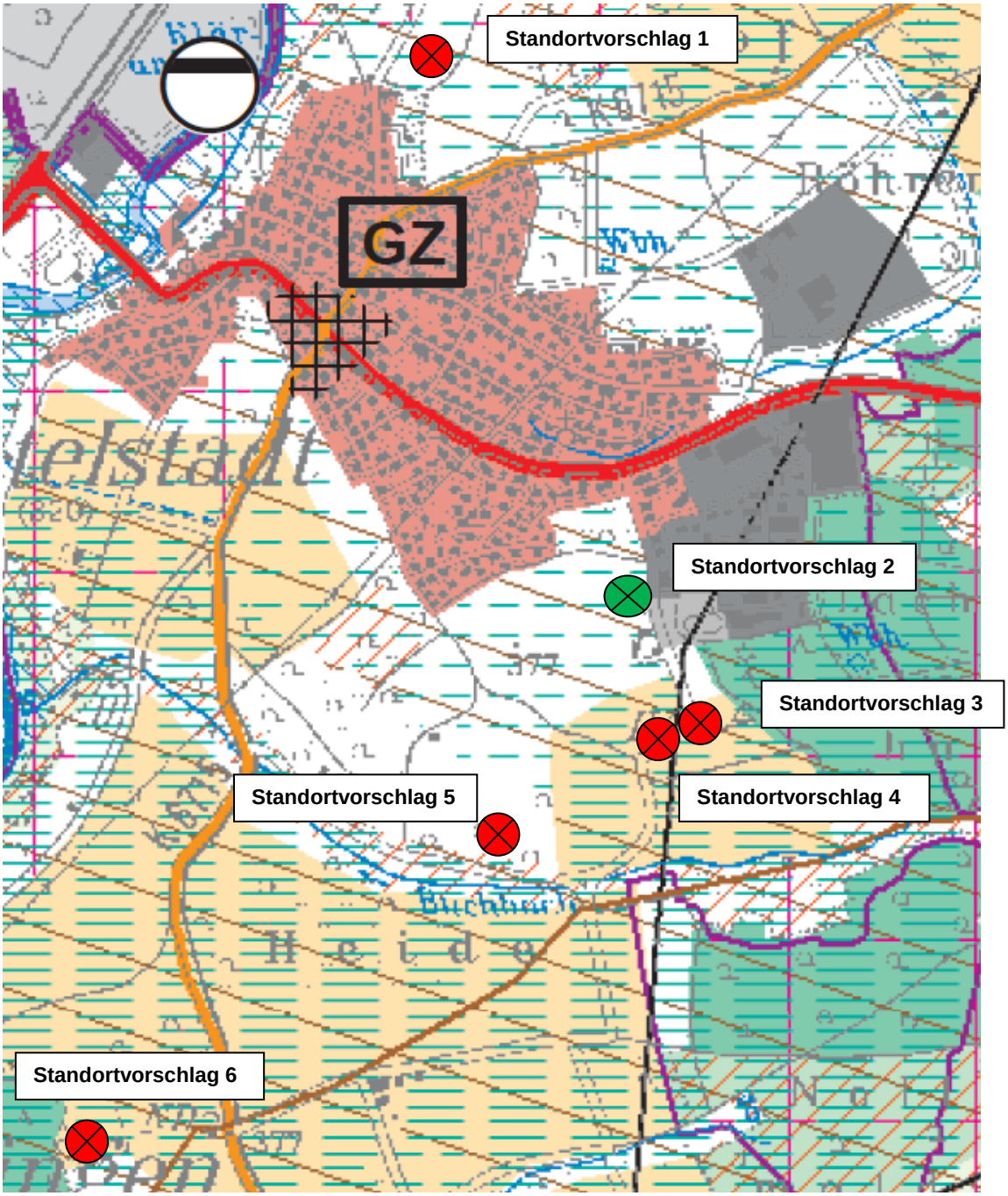
Standortvorschlag 3 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Vorrangfläche Reg-Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung/Gebiet für Naturschutz; tangiert bedingt das Landschaftsbild (Hochspan-

nungsleitung vorhanden)

Standortvorschlag 4 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Vorrangfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung / Gebiet für Naturschutz; tangiert bedingt das Landschaftsbild (Hochspannungsleitung vorhanden)

Standortvorschlag 5 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Gebiet für Bodenerhaltung / Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege; ungünstige Lage am Hang - keine sinnvolle Nutzung durch Scheunengebäude möglich, Streuobstwiesen, tangiert das Landschaftsbild

Standortvorschlag 6 **- nicht geeignet;** Regionalplan: Vorrangfläche Regionaler Grünzug / Gebiet für Bodenerhaltung; ungünstige Lage, weite Wege durch Abseitslage, Kreisstraße K6715 wird gequert, tangiert das Landschaftsbild



Plangrundlage: Regionalplan 2013 (Ausschnitt Reutlingen-Mittelstadt)

Von den fünf Standorten wäre noch als bedingt geeignet der nördliche Bereich („Hölläcker“ Standort 1) von Mittelstadt in Frage gekommen, in diesem Bereich befinden sich jedoch Obstbaumwiesenstrukturen und

Landschaftsbereiche, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Ebenso war hier die Nähe zu den überwiegend im Süden liegenden bewirtschaften Flächen nicht gegeben (lange Wege), im Weiteren wäre eine aufwändige Erschließung mit entsprechendem Flächenverbrauch erforderlich.
Der gewählte Standort 2 ist im Ergebnis in der Abwägung aller Belange der geeignetste.

Die Gemeinschaftsschuppenanlage wird an Standort 2 auf einer 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 wertvollerer 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.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter sowie mögliche Wechselwirkungen geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht entspricht dem aktuellen Erkenntnisstand.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets	Sondergebiet für landwirtschaftliche Schuppenanlagen und einen Schafstall
Art der Bebauung	Gemeinschaftsschuppenanlage, Schafstall
Flächenbedarf	Ca. 0,45 ha, bisher unversiegelte landwirtschaftliche Fläche

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Zusammenfassen von landwirtschaftlichen Schuppen statt Einzelschuppen an unterschiedlichen Stellen der Gemarkung.* *Es ist keine Unterkellerung der Schuppenanlage zulässig.* *Für die Erschließungsflächen werden offene Beläge, die einer Regenwasserversickerung zuträglich sind, vorgeschrieben.*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Durch die Zusammenfassung mehrerer Schuppen werden die Lärmemissionen an einer Stelle konzentriert und andere Landschaftsbereiche verschont. Im Plangebiet ist die Lagerung von Chemikalien, Farben, chemischen Flüssigkeiten u.ä., die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen, ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Geruchsemissionen werden die maximale Anzahl der Tiere und die Nutzungszeit des Stalls auf den Winter beschränkt.*

Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge *Für die Erschließungsflächen werden offene Beläge, die eine Regenwasserversickerung ermöglichen, vorgeschrieben, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Muldenbereiche vorgesehen.* *Die Lagerung von Farben, Chemikalien und chemischen Flüssigkeiten, die nicht der Landwirtschaft dienen, ist unzulässig. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die der Landwirtschaft dienen, wird im Textteil geregelt.*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten. *Durch Erhaltungs-, Pflanzgebote und Pflanzbindung wird die Eingrünung durch Obstbäume (Streuobst) und Sträucher (heimische Arten) gewährleistet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Landwirtschaftliche Fläche (Weideland) südlich von Mittelstadt

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<u>Lebensräume, Biotopstrukturen:</u> Das Plangebiet wird als Weideland genutzt. Weder das Plangebiet noch Teile davon liegen in bestehenden oder geplanten Schutzgebieten. Für das Plangebiet sind keine besonderen Artenvorkommen bekannt. Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an weitere landwirtschaftliche Weiden und Ackerflächen an. Nördlich grenzt eine nach §33 NatSchG geschützte Biotopfläche entlang der Straße Hochbuchwasen an, die jedoch vom Plangebiet nicht tangiert wird.	Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Planungsgebietes hat mittlere Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz.
Boden	<u>Geolog. Untergrund</u> Das Planungsgebiet liegt im Verbreitungsbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Baugrund stehen oberflächennah verwitterte Gesteine des Knollenmergels bzw. des Stubensandsteins (beides Keuper) an. <u>Art des Bodens</u> Parabraunerde aus Lösslehm Flächen mit hohem Ertragspotential für die landwirtschaftliche Nutzung, gute Eignung für die Ackernutzung, eine mittlere bis gute Eignung für Grünland <u>Versiegelung</u>	In dem unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Gebiet sind die Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Es handelt sich um hochwertigen Boden für die Landwirtschaft. Als Ausgleichskörper ist der Boden mit mittel zu bewerten, als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	Das Plangebiet ist unversiegelt. Wasseraufnahme, -rückhaltung und Versickerung mittlere abflussdämpfende Wirkung der feuchten Böden bei Starkregen Altlasten: Laut Altlastenkataster keine bekannt	
Wasser	Das Untersuchungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf und besitzt keinen Status als Wasserschutzgebiet. In der Nähe befindet sich ein Wassergraben, dem das Oberflächenwasser zufließen kann. Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen mit hoher abflussdämpfender Wirkung bei Starkregen. Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung, da es sich um Böden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit handelt.	Das Schutzgut Wasser wird mit der Stufe mittel bis hoch bewertet.
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte Flechten mit leichter Schädigung (Flechtenkarte 2010)	Das Gebiet hat eine relativ gute Luftqualität.
Klima	Das Plangebiet liegt nicht direkt in einem Kaltluftentstehungsgebiet.	Hat lediglich kleinklimatische Bedeutung.
Landschaftsbild und Erholung	Das Gebiet ist Teil eines weiträumigen Grünlandgürtels in der Ortsrandlage von Mittelstadt, östlich angrenzend ein Gewerbegebiet, südlich liegt ein Aussiedlerhof mit mehreren größeren und kleineren Gebäuden	Für Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet nur von geringer Bedeutung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Vorbelastung durch angrenzendes Gewerbegebiet und landwirtschaftlichen Hof	Mittlere Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine architektonischen Kulturgüter oder sonstige Sachgüter bekannt.	Keine Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	**x**		Die geplante Schuppenanlage führt zum Verlust von Weideflächen bzw. Wiesen als Lebensraum
Boden	**x**		Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
Wasser		**x**	Bedingte kleinräumige Verschlechterung der Versickerungsmöglichkeit

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Luft		**x**	Voraussichtlich nur sehr geringfügige und kleinräumige Verschlechterung der Luftqualität
Klima		**x**	Voraussichtlich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima, insbesondere keine siedlungsklimatischen Auswirkungen.
Landschaftsbild und Erholung		**x**	Ortsrandlage, Eingrünung geplant
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		**x**	Voraussichtlich keine Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		**x**	Keine Bedeutung

5. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Planungsgebiet liegt im unbeplanten Außenbereich, der mit der Planung ermöglichte Eingriff ist bisher nicht zulässig. Daher ist ein Ausgleich erforderlich.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung samt Eingriffs-/Ausgleichbilanz erstellte das Planungsbüro Biallas.

5.2 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen
Durch die Errichtung kompakter Gemeinschaftsschuppenanlagen wird die Inanspruchnahme neuer, möglicherweise ökologisch wertvollerer, Flächen durch einzelne Schuppen oder viele kleinere Schuppenanlagen in der freien Landschaft vermieden und die Kulturlandschaft geschont.

Verringerungsmaßnahmen
Für das anfallende Regenwasser sind Versickerungsmulden anzulegen. Die Zufahrten, Hofflächen und Zwischenflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge, so dass Regenwasser versickern kann.

Zur Einbindung in die Landschaft werden heimische Streuobstbäume und ein Pflanzstreifenmit heimischen Sträuchern um die Gemeinschaftsschuppenanlage festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen
Aufgrund der vorgesehenen intensiven Nutzungsmöglichkeit kann ein planinterner Ausgleich auf der kleinen Gebietsfläche nicht erreicht werden. Zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB sind daher erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume wird eine Reihe mit sieben Hochstamm-Obstbäumen südlich der Schuppenanlage auf einem angrenzenden städtischen Wiesenstreifen festgesetzt, diese bildet mit den zu pflanzenden planinternen Bäumen eine Streuobstwiese.
Zudem wird auf einem Teil (rund 3.800 m²) des städtischen Flurstücks Nr. 1261/1 der Gemarkung Mittelstadt eine extensiv bewirtschaftete Fettwiese auf Dauer als solche festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Christbaumacker.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden stehen kaum geeignete Maßnahmen zur Verfügung. Daher wird das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden durch Monetarisierung entsprechend den Vorgaben der LUBW-Bewertungsmethode ausgeglichen. Die festgelegte Kompensationszahlung wird zweckgebunden für eine andere Maßnahme zur positiven Entwicklung von Natur und Landschaft, für rund 46 Bachmeter der Renaturierung des Wiesenbachs in Rommelsbach, eingesetzt. Diese Maßnahme ist bereits umgesetzt.

5.3 Artenschutz

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des §44 BNatSchG zu beachten.

Zur Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf Arten, die nach deutschem und europäischem Recht besonders bzw. streng geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen einer Geländebegehung wurden die im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen betrachtet und daraufhin eine Einschätzung bezüglich der Vorkommen geschützter Tiere im Plangebiet durchgeführt. Diese Vorprüfung erfolgte durch das Planungsbüro Biallas.

Die Untersuchung ergab keine Anhaltspunkte, dass Verbotstatbestände des §44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung entstehen können.

Um die Auswirkungen der geplanten Schuppenanlage zu verringern, ist die Anbringung von sechs Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten geplant und festgesetzt.
Die Auswahl und Platzierung der Nisthilfen erfolgt im Rahmen einer ökologischen Beratung durch Fachleute.

5.4 Immissionsschutz

Da durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung bereits Geruchsemissionen entstehen, war zu prüfen, ob durch eine weitere Tierhaltung (Schafe und Ziegen) im Plangebiet die zulässigen Geruchsimmissionen überschritten werden. Diese Prüfung erfolgte durch das Kreislandwirtschaftsamt.
Nach überschlägiger Prüfung der Geruchsausbreitung mit dem Screeningmodell „GERDA III“ als sogenannte „worst-case“ Betrachtung ergibt sich durch den geplanten Stallneubau und die geplante Schaf-/Ziegenhaltung beim nächstgelegenen Wohnhaus in der Gotenstraße eine Zusatzbelastung von ca. 1,2-1,5%. Die zusätzliche Geruchsbelastung liegt damit unterhalb der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) beschriebenen Grenze zur Irrelevanz von 2%.
Die geplante Tierhaltung ist daher gemäß Ziffer 4.4.1 der GIRL genehmigungsfähig.
Zur Begrenzung von Geruchsimmissionen wird die Zahl der Tiere auf 60 Muttertiere mit ihren Jungtieren beschränkt. Die Nutzung des Stallgebäudes wird zudem auf die Nutzung als Winterquartier für Schafe und Ziegen beschränkt.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die bauliche Entwicklung würde der Planbereich weiterhin landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Die Bestandsbewertung gibt daher die Bewertung der Nullvariante wieder.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Durch die Umsetzung der Planung gehen Wiesenflächen dauerhaft verloren, Sträucher und Obstbäume werden gepflanzt.	Die bisherigen Weideflächen gehen weitgehend verloren, am Rand werden Sträucher und Obstbäume gepflanzt, eine artenreichen Fettwiese an anderer Stelle der Gemarkung angelegt; dadurch können neue Lebensräume insbesondere für Fledermäuse, Vögel und Insekten entstehen.
Boden	Landwirtschaftlich guter Boden wird durch die Schuppen und die Hofflächen zum großen Teil versiegelt und geht in diesen Bereichen verloren, der Boden bleibt in den Bereichen mit Pflanzbindung erhalten.	Die Bodenversiegelung führt nicht nur zu einem Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, sondern auch zu einem Verlust der Flächen für die Landwirtschaft. Wegen der geologischen Verhältnisse (toniger/tonig-schluffiger

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
		Verwitterungsboden) ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes und mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) zu rechnen.
Wasser	Durch die Versiegelung und die damit einhergehende verringerte Versickerungsrate erhöht sich der Oberflächenabfluss; Versickerungsmulden werden angelegt.	Der bisher unversiegelte Boden ermöglichte eine direkte Zuführung des Niederschlags in den Wasserkreislauf, dies entfällt mit der Bebauung; die Regenwasserversickerung erfolgt über die begrünten und geschotterten Flächen sowie die Versickerungsmulden. Flächen für Mistlagerung sind den Vorschriften der Landwirtschaft entsprechend versiegelt auszubilden.
Luft/Klima	Die geplante Bebauung reduziert an der bebauten Stelle die klimawirksamen Bodenflächen. Neue Gebäudekörper können die die lokalen Luftströmungen verändern und die Wärmeabgabe z.B. über Wand/Dachflächen erhöhen.	Die Beeinträchtigung ist nach jetzigem Kenntnisstand als nicht wesentlich einzustufen.
Landschaftsbild und Erholung	Die Bebauung verändert das Landschaftsbild, die Eingrünung wird im Lauf der Zeit dichter.	Zur Einbindung in die Landschaft werden heimische Streuobstbäume und ein Pflanzstreifen mit heimischen Sträuchern um die Gemeinschaftsschuppenanlage festgesetzt.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	Im Plangebiet ist der Einsatz erneuerbarer Energien möglich.	Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist möglich und liegt in der Verantwortung der Investoren.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Durch das angrenzende Gewerbegebiet besteht eine bedingte Vorbelastung durch Lärm. Diese wird durch die Nutzung der Schuppenanlage und die Tierhaltung nur minimal verstärkt.	Die Auswirkungen sind nach jetzigem Kenntnisstand unproblematisch.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturdenkmale.	Keine Bedeutung.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Neben der generellen Möglichkeit einer Nichtbebauung mit landwirtschaftlichen Gemeinschaftsschuppen 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 Lachenhau und einen landwirtschaftlichen Betrieb an.

Im Vorfeld wurden sechs Standorte mit entsprechender Verfügbarkeit für die Gemeinschaftsschuppenanlage geprüft. Alle verfügbaren Standorte liegen im Bereich von Gebieten für Bodenerhaltung und guter landwirtschaftlicher Bodengüte.

Der gewählte Standort wurde unter Abwägung aller Belange als der geeignetste angesehen, da durch die Nähe zum Gewerbegebiet bereits eine gewisse Vorbelastung besteht.

Durch die Bebauung mit kompakten Schuppengebäuden wird einer Einzelbebauung von ökologisch möglicherweise wertvolleren Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für den vorliegenden Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	· Regionalplan Neckar-Alb 2013 mit Landschaftsrahmenplan · Flächennutzungsplan NBV Reutlingen-Tübingen · Landschaftsplan NBV Reutlingen-Tübingen 1997 · Historische Erhebung altlastenrelevanter Flurstücke (HISTE) · Flechtenkartierung Reutlingen 2010 · Freiräume in Stadtlandschaften Reutlingen-Tübingen 1981
Gebietsbezogene Grundlagen	· Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach §§44 BNatSchG · Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung / Grünordnungsplan mit Grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zum Hochbuchwasen“ (Planungsbüro Biallas, Stand April 2017) · Worst-Case Betrachtung Geruchsimmissionen Schafstall
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Bewertung nach den Empfehlungen der LUBW, GERDA II zur Abschätzung der Geruchsimmissionen nach GIRL).
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung zeigt jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen auf. Für diesen Plan wurde bereits eine vorgezogene Behördenbeteiligung durchgeführt, so dass deren Wissen und Informationen in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen konnten.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Die Überwachung möglicherweise erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten (kommunales Umweltindikatorensystem, KUIS). Die Stadt Reutlingen kann jedoch kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreiben. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, die mit dem Bebauungsplanverfahren „Gemeinschaftsschuppenanlage zum Hochbuchwasen“ einer Bebauung durch eine landwirtschaftlich genutzte Gemeinschaftsschuppenanlage und einem Stallgebäude für Schafe als Winterquartier zugeführt werden soll. Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Mittelstadt und liegt westlich eines Gewerbegebiets. Da das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich liegt, ist der mit der Planung ermöglichte Eingriff bisher nicht zulässig.

Durch das Schuppengebiet wird bisher unversiegelte, landwirtschaftlich wertvolle Fläche in Anspruch genommen und zu einem erheblichen Teil versiegelt.

Zur Minderung des Eingriffs sind Regenwasserversickerungsmulden 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.

Die Zusammenfassung der Schuppen zu einer Gemeinschaftsschuppenanlage mit dem Winterstall für Schafe vermeidet die Einzelbebauung von ökologisch möglicherweise wertvolleren Flächen in der freien Landschaft.

gez.

Dvorak