Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

08.04.2019

Begründung

zum Bebauungsplan

„Jugendtreff“

Gemarkung Ohmenhausen

Inhalt:

I. Planungsbericht

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Planverwirklichung**
6. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (städtebauliche Aspekte)**

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 (Umweltaspekte)**
8. **Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**
9. **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**
10. **Zusammenfassung Umweltbericht**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

In Ohmenhausen existiert ein städtischer Jugendtreff im Keller des früheren Schulgebäudes im Rotdornweg 4.
Durch die Aufgabe der Schulnutzung und die Nachnutzung durch Vereine und die VHS, muss er verlagert werden.
Nach Prüfung verschiedener Standorte hat sich das vorgesehene städtische Grundstück an der Hornstraße, in der Nähe der Waldschule als das geeignetste erwiesen.

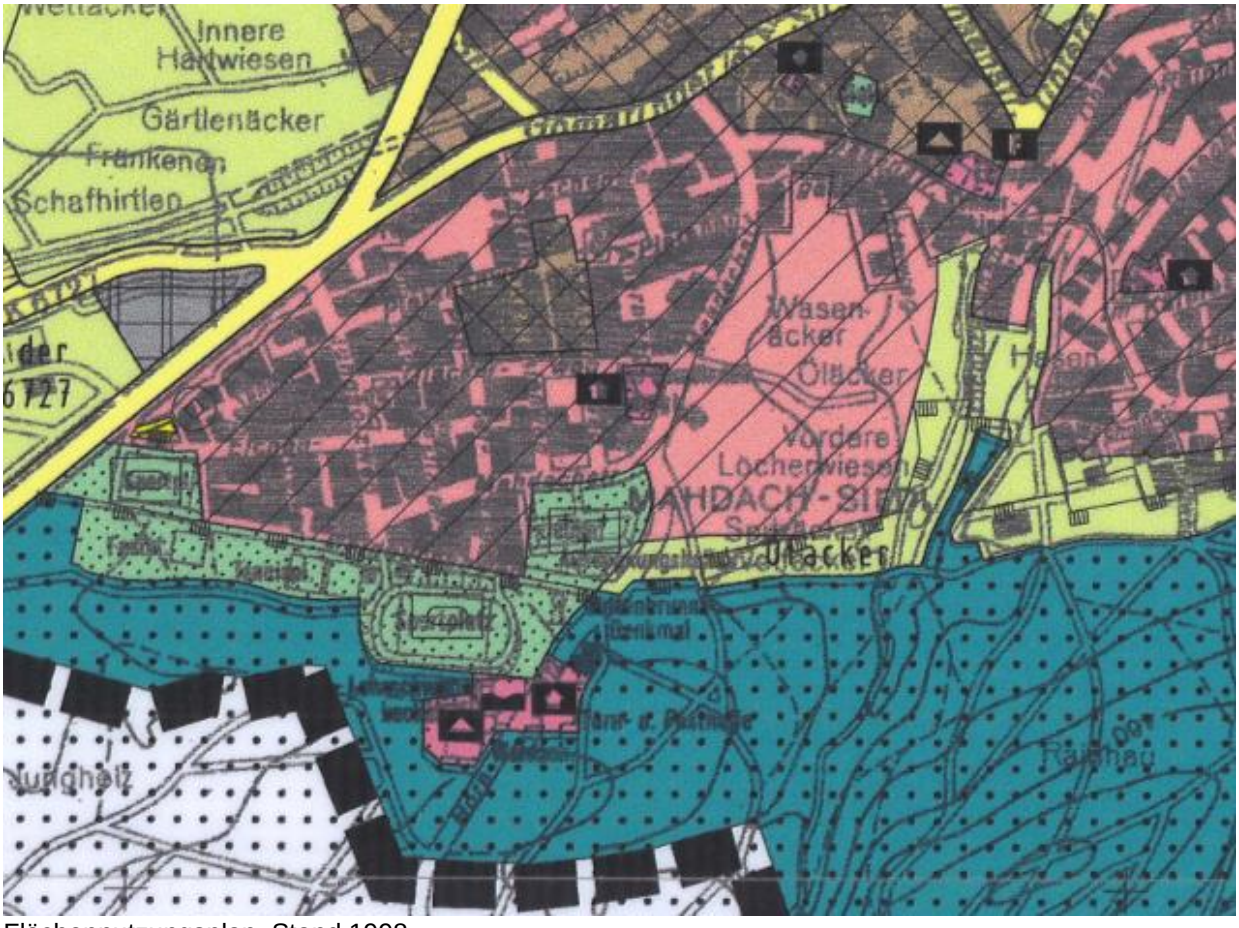
2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ohmenhausen und umfasst das Flurstück Nr. 3673 mit einer Fläche von ca. 0,34 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

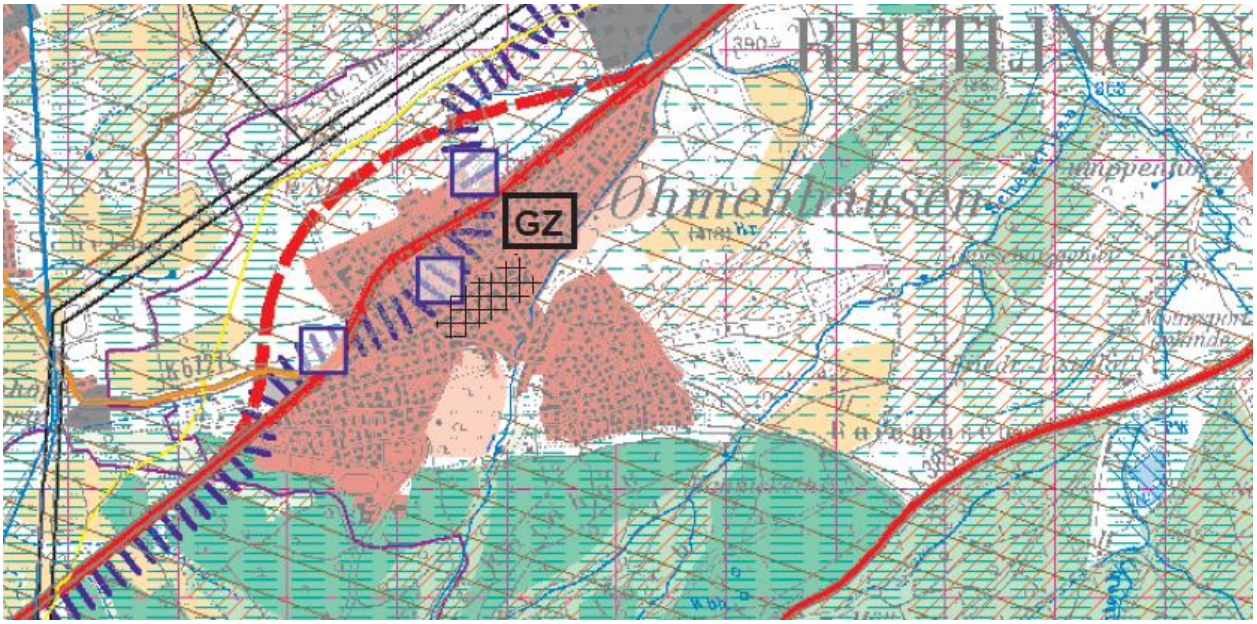
3.1. Derzeitige Nutzung
Das Grundstück wird derzeit als Ausweichparkplatz genutzt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht
Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im derzeit geltenden FNP am Rande der Entwicklungsfläche für Wohnnutzung dargestellt. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebaubarkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.



Flächennutzungsplan, Stand 1998

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist im Plangebiet keine entgegenstehende Vorbehaltsgebiete oder verbindlich zu beachtende Vorranggebiete aus. Ziele oder Grundsätze der Raumordnung sind deshalb durch die vorliegende Planung nicht berührt.



Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013

3.3. Denkmalschutz
Im Bebauungsplangebiet sind keine Denkmale vorhanden.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Für den Standort ist ein Jugendtreff als Solitärgebäude vorgesehen, das durch Grünstrukturen eingerahmt wird.

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

Art der baulichen Nutzung:
Die Art der baulichen Nutzung ist auf die geplante Gemeinbedarfseinrichtung Jugendtreff beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des notwendigen Bedarfs festgesetzt.
Zulässig ist ein eingeschossiges Gebäude mit max. 200 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen.
Festgesetzt wird eine offene Bauweise, da nur ein einzelnes Gebäude errichtet werden soll.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Pflanzbindungsflächen und den notwendigen Waldabstand begrenzt. Der Wald erstreckt sich zur Zeit der Beschlussfassung, von Süden her gesehen, bis zum Feldweg (Flst. 2070/2) bzw. fast bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans. Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass der Jugendtreff nicht innerhalb dieses Abstandes errichtet wird. Umgekehrt darf der Wald nach Errichtung des Jugendtreffs nicht näher heranrücken.

4.3. Erschließung (Verkehr, Entwässerung, Ver- und Entsorgung)

Verkehr:
Die Erschließung ist durch die Hornstraße sichergestellt
Die Endhaltestelle der Buslinien 7 und 71 „Mahdach“ liegt in etwa 350 m entfernt.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung:
Das Grundstück ist abwassertechnisch erschlossen, da südlich ein Kanal verläuft, der an einer Ecke das Grundstück quert. Dieses Teilstück ist nicht überbaubar und wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nach §§ 44 ff BNatSchG wurde vom Büro Menz durchgeführt und hat keine Hinweise auf Beeinträchtigung geschützter Arten ergeben. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

Vom Büro Biallas wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt sind. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter ermittelt und Aussagen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Grünordnungsplan

Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Ergänzend werden deshalb auch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets als Ausgleich zugeordnet.

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden unter Ziffer 5.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

4.5. Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen)

Stellplätze und Wege sind zur Begrenzung von Versiegelung mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

5. Planverwirklichung

5.1. Bodenordnung
Das Grundstück befindet sich in städtischem Besitz. Das Amt für Schule, Jugend und Sport wird in Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement den Jugendtreff errichten (lassen).

5.2. Flächenbilanz
Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 0,34 ha. Die Verkehrsflächen liegen außerhalb.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Ein aufwendiger und jahrelanger Suchlauf nach einer geeigneten Fläche kam zum Ergebnis, dass nur ein Standort an der Waldschule geeignet ist. Die zur frühzeitigen Beteiligung noch angedachte Alternative auf dem Flurstück 3674 wurde wegen widersprechender Belange im Rahmen der Abwägung verworfen.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. 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	Gemeinbedarfsfläche Jugendtreff
Art der Bebauung	Ein freistehendes, einstöckiges Gebäude mit max. 200 m² Grundfläche, ca. 100 m² Spielflächen und Wege
Flächenbedarf	Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden, der Bedarf an bisher unversiegelter Fläche für den Jugendtreff und Nebenanlagen beträgt max. 300 m².

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Minimierung von Flächenverbrauch, Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Nutzung bestehender Erschließungsfläche (Straße), relativ geringe Versiegelung*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Ausreichender Abstand zu Wohngebieten*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Regenwasserteich für Dachwasserversickerung, offenporige Beläge für die Spielflächen und Wege*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Die Baumreihe mit Unterwuchs und das Feldgehölz bleiben erhalten (Pflanzbindung); eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen) mit heimischen Arten und Nisthilfen, Waldabstand wird eingehalten*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Wiese, Feldgehölz und Baumreihe mit Unterpflanzung, Nutzung der Wiese als Ausweichparkplatz, angrenzend Wald

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<u>Lebensräume, Biotopstrukturen:</u> Als Ausweichparkplatz genutzte Wiese und Feldgehölz, entlang der Hornstraße eine Baumreihe mit Strauchunterpflanzung aus einer nicht-heimischer Art. Südlich an das Gebiet grenzt ein Wald an. Kein überregional bedeutsamer Wildtierkorridor. Keine Schutzgebiete (NSG, LSG, etc.).	Strauchunterpflanzung aus einer nichtheimischen Strauchart nur mit geringer Bedeutung, die Wiese mit mittlerer und das Feldgehölz mit hoher Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz
Boden und Fläche	<u>Geolog. Untergrund, Art des Bodens</u>: Gley aus Fließerden überlagert Verwitterungs- bzw. Festgesteine des Unteren Jura, im nördlichen Bereich: Posidonienschiefer (Lias epsilon“) <u>Versiegelung</u>: unversiegelt <u>Wasseraufnahme, Rückhaltung und Versickerung</u>: Geringe bis mittlere Versickerungsfähigkeit , mittlere Wasserdurchlässigkeit; größerer Teil des Niederschlagswassers verdunstet oder fließt oberflächlich ab. Rückhaltung: hoch. <u>Filter- und Pufferfunktion:</u> Gute Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, <u>Eignung für landwirtschaftliche Nutzung:</u> mittleres Ertragspotenzial für die Landwirtschaft, mittlere Eignung für Grünland und mittlere Bedeutung für die Funktion Bodenfruchtbarkeit <u>Altlasten:</u> Laut Altlastenkataster (HISTE) keine bekannt <u>Fläche:</u> Es handelt sich um eine unversiegelte Fläche im Außenbereich	Unversiegelte Fläche, daher sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten; mittlere Bedeutung für Landwirtschaft, Bedeutung insgesamt mittel bis hoch, d.h. mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Bei Bebauung ist mit oberflächennahen saisonalen Volumenänderungen des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Bei Überbauung von Ölschiefer (Posidonienschiefer) besteht die Gefahr von Baugrundhebungen, daher ist eine objektbezogene Baugrunduntersuchung zu empfehlen.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	Grundwasser: Grundwasserneubildung aus Niederschlag mittel, auf der Wiese durch Bodenverdichtung aufgrund der Nutzung als Ausweichparkplatz eingeschränkt kein Wasserschutzgebiet Oberflächenwasser (Quellen, fließende und stehende Gewässer): keine Oberflächengewässer Hochwasserschutz: kein Überschwemmungsgebiet	Mittlere Bedeutung
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte Flechten nur leicht geschädigt, d.h. geringe Luftbelastung und damit relativ gute Luftqualität	Geringe Vorbelastung, relativ gute Luftqualität
Klima	Kaltluftentstehungsgebiet, Ausgleichsraum hoher klimatisch-lufthygienischer Bedeutung	hohe Bedeutung
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild: Geringe Blickbezüge aus der Umgebung Erholung Geringes Potenzial für Tages- und Kurzzeiterholung durch Spazier- und Wanderwege, darunter auch ein überregionaler Wanderweg, die direkt am Gebiet vorbeiführen, angrenzend Erholungswald	Geringe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmimmissionen: Geringe Vorbelastung durch lokalen Verkehr in der Hornstraße und die Bewirtschaftung der angrenzenden Wiesen hauptsächlich im Sommer.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturdenkmale bekannt	Keine Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	**x**		Im Bereich des Gebäudes, der Spielfläche und Wege wird die Vegetation und damit Lebensraum zerstört, Fläche relativ gering, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Boden / Fläche	**x**		Bisher unversiegelter Boden wird beansprucht, die natürlichen Bodenfunktionen gehen im Bereich der Bebauung/Nutzung verloren, Fläche relativ gering; wegen des Untergrunds (u.a.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
			Ölschiefer) wird eine ingenieurgeologische Begleitung bzw. Baugrunduntersuchung empfohlen
Wasser		**x**	Nur mittlere Bedeutung, Eingriffe können durch Minimierungsmaßnahmen reduziert werden
Luft		**x**	Nur geringfügige Verschlechterung gegenüber bisheriger Situation zu erwarten
Klima		**x**	Aufgrund der Größe des Vorhabens sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung		**x**	Durch die Lage, Eingrünung und geringe Fläche sind die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung nur gering
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		**x**	Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine bleibenden, erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter		**x**	Voraussichtlich keine Beeinträchtigungen,

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
Eine Realisierung des Planvorhabens vermeidet eine Inanspruchnahme ökologisch höherwertigerer Flächen.

Verringerungsmaßnahmen
Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Umwelt wird der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen festgesetzt. Das heißt, das Feldgehölz, ein Teil der Wiese sowie die straßenbegleitenden Bäume mit ihrer Unterpflanzung werden erhalten.

Zudem sind innerhalb des Plangebiets zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß den Empfehlungen des Grünordnungsplans folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlegen eines offenen Regenwasserteichs zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Dachwassers sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Offenporige Beläge für die Versickerung des Niederschlagswassers der Wege und Spielflächen
- Neupflanzung standortgerechter heimischer Laubbäume
- Anbringen von insgesamt zehn Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten

Trotz des Erhalts von Grünstrukturen und Maßnahmen wie der Pflanzung heimischer Laubbäume oder der Anlage eines Regenwasserteichs ergibt sich für das Schutzgut Arten und Biotope ein Kompensationsdefizit.

Für das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich, auch hier verbleibt ein Defizit.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Da ein planinterner Ausgleich auf der kleinen Gebietsfläche nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume wird auf Vorschlag des Bezirks auf dem Flurstück 545, Gemarkung Ohmenhausen eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Der vorhandene Baumbestand aus teilweise überalterten Hochstamm-Streuobstbäumen soll durch die Neupflanzung von 6 Hochstamm-Obstbäumen im östlichen Bereich des Grundstücks ergänzt werden.
Durch die Maßnahme erfolgt eine deutliche Aufwertung des Grundstücks. Das Defizit beim Schutzgut Arten und Biotope wird dadurch kompensiert und zudem ergibt sich ein Überschuss.
Dieser Überschuss wird als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden verwendet, weil bodenspezifische Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Entsiegelungen, nicht zur Verfügung stehen.

5.3. Artenschutz
Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften 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 Menz, Tübingen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Wald- und Feldgehölzränder mit Sicherheit von Fledermäusen als Transferstrecke oder Jagdgebiet genutzt werden. Da das Gebiet bisher unbeleuchtet ist und der Wald unmittelbar angrenzt, sind auch lichtmeidende Arten zu erwarten. Um den Verbotstatbestand der erheblichen Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass die Gehölzränder nicht mit Streulicht belastet werden. Dies ist möglich, wenn das Gebäude so angeordnet wird, dass Zugang und Außennutzungsbereiche sich zur Hornstraße hin orientieren und eine Außenbeleuchtung östlich und südlich des Gebäudes nicht erfolgt. Außerdem sollten für das gesamte Gebiet insektenfreundliche Leuchtmittel, wie warmweiße LED-Leuchten, 3000 K, eingesetzt werden.

Diese Anpassung wird in den Bebauungsplan übernommen.
Folgende artenschutzrelevante Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen: Anbringung von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Anlage eines Regenwasserteichs. Zudem ist eine Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Brutvögeln erforderlich.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können.

5.4. Immissionsschutz
Es besteht eine Vorbelastung durch verkehrliche Immissionen der Hornstraße, die den Ortskern mit der Waldschule verbindet. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Wiesen können um den Sommer herum Immissionen durch landwirtschaftliche Geräte auftreten. Der Jugendtreff wird durch seinen Abstand von der Wohnbebauung, seine Größe und begrenzten Öffnungszeiten keine wesentliche Verschlechterung der Bestandssituation verursachen.

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

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)
Es kann angenommen werden, dass auch weiterhin die bisherige Nutzung beibehalten würde und somit kaum Änderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten wären.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Die Baumreihe entlang der Hornstraße sowie das Feldgehölz bleiben bestehen, ein Teil der Fläche wird für den Jugendtreff versiegelt. Die neu zu pflanzenden Bäume und Nisthilfen bieten neue Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Tiere, insektenfreundliche Beleuchtung und Ausrichtung des Gebäudes ermöglicht, dass auch weiterhin lichtempfindliche Fledermausarten ihr Jagdgebiet nutzen können.	Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück verschlechtert sich die Situation nicht maßgeblich.
Boden, Fläche	Teilweise Versiegelung des bisher unversiegelten Gebiets, der größte Teil bleibt unversiegelt	Auf dem bebauten Teil der Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in den Bereichen des Feldgehölzes und der Baumreihe bleiben sie erhalten.
Wasser	Im neu anzulegenden Teich wird Regenwasser gesammelt und der Abfluss gepuffert, die Spielfläche und die Wege sind mit offenporigen Belägen zur Versickerung versehen	Relativ niedrige Versiegelung; der Regenwasserteich mindert die Auswirkungen voraussichtlich ausreichend.
Luft	Durch die Nutzung als Jugendtreff und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehr sind nur begrenzte Schadstoffemissionen zu erwarten	Voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Luftqualität.
Klima	Kaltluftentstehungsfläche wird in geringem Umfang verringert.	Voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima.
Landschaftsbild und Erholung	Durch die Eingrünung ist das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt; die Naherholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Wanderwege bleiben erhalten.	Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung sind voraussichtlich nur geringfügig, für das Landschaftsbild ergeben sich durch die Eingrünung teilweise geringe Verbesserungen, die Nutzung der Spazier- und Wanderwege wird nicht eingeschränkt.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Eine gewisse Geräuschentwicklung ist während der Nutzungszeiten zu erwarten.	Durch den Abstand zur Wohnnutzung sind Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebiets nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Bisher keine, für den Jugendtreff wird ein Gebäude errichtet und eine Spielfläche hergestellt	Geringe Bedeutung

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Umweltaspekte)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Beteiligungsverfahren wurde ein alternativer Standort auf dem Flurstück 3674 geprüft. Hier wären aber nicht zu vertretende Eingriffe in die Natur sowie Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten gewesen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für den vorliegenden Umweltbericht liegen neben Erkenntnissen aus der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	· Regionalplan Neckar-Alb 1993 mit Landschaftsrahmenplan · Regionalplanentwurf Neckar-Alb 2013 · 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, Planungsbüro Menz, Tübingen vom 13.10.2016 · Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Planungsbüro Biallas, Lichtenstein vom Mai 2018
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach den Empfehlungen der LUBW etc.)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Für den Bebauungsplan wurde bereits eine erste Behördenbeteiligung durchgeführt, die dabei erhaltenen Erkenntnisse der Behörden sind in diesen Umweltbericht eingeflossen. 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.

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 als Ausweichparkplatz genutzte und durch Gehölzstrukturen eingerahmte Wiese im Außenbereich, die mit dem Bebauungsplanverfahren "Jugendtreff Ohmenhausen" einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt werden soll. Die vorgesehene Flächeninanspruchnahme ist mit 300 m² relativ gering und beschränkt sich auf das Gebäude, die Wege und Spielflächen.
Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Ohmenhausen. Die Anbindung an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Hornstraße.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist vor allem der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen. In einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Im Plangebiet sind neben dem Erhalt der Baumreihe und des Feldgehölzes auch Pflanzungen heimischer Laubbäume, offenporige Beläge, ein Regenwasserteich sowie Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten vorgesehen. Für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden verbleibt ein Defizit, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Hierfür werden den Eingriffen Obstbaumpflanzungen an anderer Stelle in Ohmenhausen zugeordnet.

Dvorak