Stadt **Reutlingen**

**Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung**

12.03.2019

Begründung

zum Bebauungsplan

„Im Besterwasen“

Gemarkung Oferdingen

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 (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 Oferdingen fehlen Gewerbeflächen, um investitionsbereiten örtlichen Handwerksbetrieben ein Angebot machen zu können, um sich im Ort weiter zu entwickeln. Verschiedene ortsansässige Firmen sind mit Erweiterungs- bzw. Neubauabsichten auf die Verwaltung zugekommen. Der Bezirksgemeinderat hat sich deshalb dafür ausgesprochen, das bestehende Gewerbegebiet „Betmauerstraße“ am westlichen Ortsrand von Oferdingen in Richtung Altenburg und in Richtung Süden zu erweitern. Die bestehenden Straße Im Besterwasen und die Heeräckerstraße sollen hierzu genutzt werden.

Die Ausweisung ausreichender Gewerbeflächen ist für die Entwicklung einer Gemeinde von großer Bedeutung. Wenn möglich, sind vorrangig bestehende Gebiete zu erweitern, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu minimieren. Durch die geplante Erweiterung kann dringend benötigter Spielraum für die Ansiedlung investitionsbereiter Unternehmen gewonnen werden, was mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Ort und damit auch in Reutlingen verbunden ist.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oferdingen und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Überplant wird der Bereich südlich der Straße Im Besterwasen, sowie zwischen der Heeräckerstraße und der bestehenden 220-/380-kV –Hochspannungsfreileitung der Amprion GmbH, die westlich an Oferdingen vorbeiführt. Zu dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird analog zum bestehenden Gewerbegebiet Abstand gehalten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr.743/3 und 4, 744/1, 745/1, 746/3, 749/1, 750/1, 756/1, 759/1, 760/1, 762/3 und 4, 764/2 und 5, 765/1 und 4, 762/1, 761, 755, 611/2, 607/1, 606/2, 602, 600/1, 599/2, 598/1, 595/1, 598/3, 599/3, 606/6, 611/1, 755/1, 754/4, 593/1, 531/1, Teile der Heeräckerstraße mit den Flurstücks-Nr. 531 und 612, und Teile der Straßenfläche Im Besterwasen mit der Flurstücks-Nr. 754.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft, die ganz überwiegend als Ackerflächen oder Wiesen genutzt werden. Die Bewirtschaftung erfolgt zum Großteil durch den nördlich im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Nach Osten hin grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet und südlich der Straße im Besterwasen an die dort bestehende Wohnbebauung mit dahinterliegenden Gartenflächen. Nach Westen wird das Gebiet begrenzt durch die bestehende 220 / 380 kV-Hochspannungsfreileitung der Fa. Amprion GmbH.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

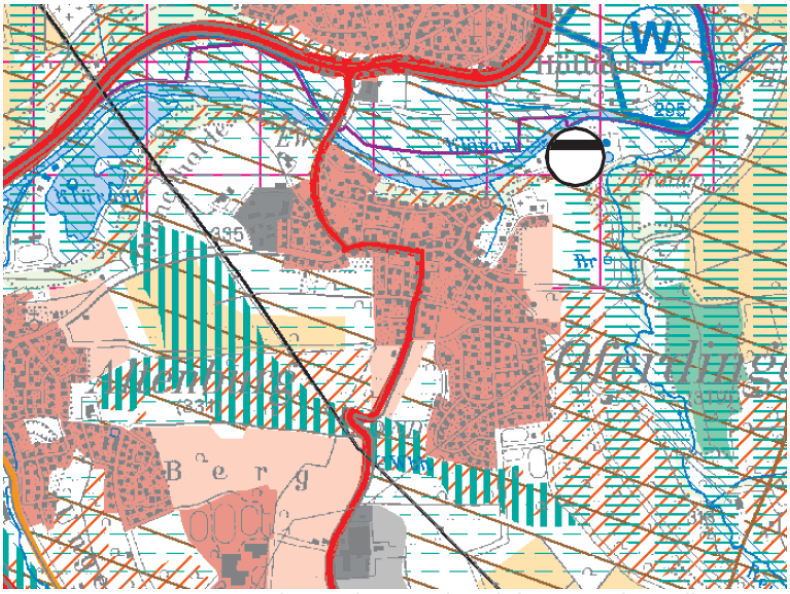
Die Erweiterungsflächen liegen im Außenbereich und sind im derzeit geltenden FNP als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es handelt sich um eine Arrondierung am unmittelbaren Siedlungsrand, das Plangebiet schließt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Unter dem Altenburger Weg / Betmauer“, in Kraft am 25.07.1975 an. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebaubarkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern, das Änderungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist im Plangebiet Vorbehaltsgebiete für einen regionalen Grünzug, Bodenerhaltung und Erholung aus (= Grundsätze der Raumordnung). In solchen Bereichen soll durch die Träger der Bauleitplanung vor Inanspruchnahme der Flächen eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Darüber hinaus ist Oferdingen im Norden, Osten und Süden gemäß Regionalplan umgeben von noch hochwertigeren und zu schützenden Freiflächen (siehe Kartenausschnitt). Deshalb stehen alternative und weniger

schützenswerte Flächen als die hier überplante Fläche für eine gewerbliche Entwicklung in Oferdingen nicht zur Verfügung. Die maßvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand bedeutet also trotz der dortigen Vorbehaltsgebiete den geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft. Auf einen sparsamen Umgang mit den beanspruchten Flächen wird geachtet. Weniger schützenswerte Flächen für eine gewerbliche Entwicklung stehen in Oferdingen nicht zur Verfügung.

Verbindlich zu beachtende Vorranggebiete (= Ziele der Raumordnung) gibt es im Regionalplan 2013 für das Plangebiet nicht. Ziele der Raumordnung sind deshalb durch die vorliegende Planung nicht berührt.



Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013

3.3 Märkte- und Zentrenkonzept
Laut dem Reutlinger Märkte- und Zentrenkonzept von 2007 sollen Gewerbegebiete für produzierende Betriebe und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sollen ausgeschlossen werden.

3.4 Denkmalschutz
Im Bebauungsplangebiet sind keine Denkmale vorhanden.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept
Zweck der Planung ist eine Erweiterung und Abrundung des einzigen Gewerbegebiets in Oferdingen, am westlichen Ortsrand in Richtung Altenburg gelegen, um investitionswilligen Unternehmen aus dem Ort ein Angebot machen zu können und wieder Spielraum zur Ansiedlung neuer Betriebe zu erhalten. Hierzu sollen zwischen der Heeräckerstraße und der bestehenden 220-/380-kV –Hochspannungsfreileitung, und südlich der Straße Im Besterwasen neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Wegen des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen in Reutlingen soll das gesamte Plangebiet, also südlich und nördlich der Straße Im Besterwasen, einer gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Die östlich angrenzenden, gemischten Gebiete sind sinnvoll arrondiert, eine Weiterführung der Mischnutzung in Richtung Westen ist städtebaulich nicht empfehlenswert und ginge zu Lasten der dringend benötigten Gewerbeflächen. Das geplante Gewerbegebiet stellt insbesondere für das örtliche Handwerk die passende Gebietsform dar. So sind neben den jeweiligen Gewerbebetrieben auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig.

Bei einer Ausweisung als Mischgebiet würde sich die dem Gewerbe zur Verfügung stehende Fläche stark verringern und die bestehende gewerbliche Nachfrage könnte nicht mehr abgedeckt werden. Wegen der notwendigen Rücksichtnahme wäre gleichzeitig die Nutzbarkeit für die wenigen verbleibenden Gewerbeeinheiten deutlich eingeschränkt. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen stehen in Oferdingen gemäß Flächennutzungsplan ausreichende Entwicklungsflächen am östlichen Ortsrand zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden am westlichen Ortsrand Oferdingens für ein Mischgebiet ist deshalb nicht zu rechtfertigen und das komplette Plangebiet „Im Besterwasen“ soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Geplant ist südlich der Straße im Besterwasen eine Grundstücksreihe mit einer für Gewerbeflächen sinnvollen Tiefe von ca.50m, so dass auch kleinere und mittlere Betriebe möglich sind. Westlich der Heeräckerstraße ergibt sich die Gebietsgröße aus der Lage der dortigen Hochspannungsfreileitung (220/380 kV-Leitung) und den dazu notwendigen Abständen, zur Leitungsmittellinie ist für Gewerbegebiete ein Schutzstreifen von 21m einzuhalten.

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

Art der baulichen Nutzung:
Die Art der baulichen Nutzung wird als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets (GE) festgesetzt, das vorwiegend von produzierendem Gewerbe genutzt werden soll. Danach sind Einzelhandelsbetriebe, und Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Diskotheken nicht zulässig.

Auf Grund der im Westen an das Plangebiet anschließenden Hochspannungsfreileitung (220/380 kV-Leitung) und der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe (Heeräckerstraße und Hauweg) werden in Teilen des Plangebietes empfindliche Nutzungen ausgeschlossen.

Der Mindestabstand zur Hochspannungsfreileitung für Wohnnutzung beträgt 40m. Die sonst im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung (GE 1) wird deshalb in einem Streifen von 19m (19m + 21m Schutzstreifen = 40m) entlang des westlichen Gebietsrandes ausgeschlossen (GE 2).

Zum Schutz vor möglichen Geruchsimmissionen der nördlich des Plangebiets liegenden, landwirtschaftlichen Betriebe (Heeräckerstraße 24 und Hauweg 26-28) wird auch in einem Streifen von 20m entlang des nördlichen Gebietsrandes die sonst ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Für schutzbedürftige Räume wie Büros, Schulungs- und Ausstellungsräume sowie Werkstätten in diesem Bereich (GE 3) ist eine mechanisch Belüftung mit geeigneter Zuluftaufbereitung vorzusehen. Aufenthaltsbereiche im GE 3 sollen möglichst im Süden der Grundstücksflächen angeordnet werden.

Um ein verträgliches Nebeneinander zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, wird ein Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Zulässig sind dort nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das vorhandene Gewerbegebiet „Unter dem Altenburger Weg/ Betmauer“ festgesetzt. Zugelassen wird eine GRZ von 0,8 in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m, was einer 3-geschosssigen Büronutzung entspricht. Im Bereich des GEE wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,0 m begrenzt, um einen verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Festgesetzt wird abweichende Bauweise mit den Abstandsregeln der offenen Bauweise gem.
§ 22 (2) BauNVO, jedoch mit der Maßgabe, dass auch größere Gebäudelängen bis max.100m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

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

Verkehr:
Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehenden, bisher aber nur einseitig angebauten Straßen „Im Besterwasen“ und Heeräckerstraße. In Richtung Altenburg soll nördlich der Straße ein Fuß- und Radweg ergänzt werden. In den übrigen Bereichen ist ein einseitiger 1,50m breiter Gehweg jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden. Am südlichen Gebietsrand ist zur Erschließung der landwirtschaftlichen Restgrundstücke ein neuer landwirtschaftlicher Weg geplant, der jedoch lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben soll.

Die Straßenbreiten sind mit ca. 6,5m im Besterwasen und ca. 7,0m in der Heeräckerstraße auch für den durch die Gebietserweiterung hinzukommenden Verkehr ausreichend dimensioniert.

Die Anbindung des Gewerbegebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Im Besterwasen und die Betmauerstraße hin zur Pliezhäuser Straße. Um eine Mehrbelastung für die dort liegenden Mischgebiete in Grenzen zu halten, sollen Betriebe und Einrichtungen mit erheblichem Verkehrsaufkommen beschränkt werden.

Die Bushaltestelle „Pliezhäuser Straße“ der Linien 3 und X3 ist in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung:
Die Heeräckerstraße ist bisher nur teilweise abwassertechnisch erschlossen. Im Besterwasen endet derzeit die Kanalisation auf Höhe der Paul-Lörcher-Straße. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist deshalb in der nördlichen Heeräckerstraße und in der Straße Im Besterwasen der Bau neuer Kanäle und Versorgungsleitungen zur Ergänzung des bestehenden Netzes notwendig.

Im Bereich "Im Besterwasen" aus Richtung Süden zufließendes Außengebietswasser soll über neu anzulegende Regenwassergräben am Gebietsrand gesammelt, gepuffert und anschließend über eine Regenwasserkanalisation dem Neckar zugeleitet werden. Hierfür ist der weitere Ausbau der Regenwasserkanalisation in der Straße im Besterwasen erforderlich. Die angrenzenden Baugrundstücke sind durch Aufschüttungen von ca. 50cm Höhe vor Überflutungen bei Starkregen zu schützen.

Für den nordwestlichen Teil Oferdingens ist darüber hinaus bereits heute der Ersatz des vorhandenen Regenauslasses Hauweg/Pliezhäuser Straße durch den Neubau eines Regenüberlaufbeckens (RÜB) notwendig. Die Gesamterschließung des Gewerbegebietes ist nicht vor dem Bau dieses RÜB möglich.

Der Bau des RÜB “Pliezhäuser Straße“ ist in der mittelfristigen Planung der SER vorgesehen. Die Planungen hierfür wurden bereits aufgenommen.

Um dennoch unabhängig dem dringendsten Ansiedlungsbedarf örtlicher Unternehmer entgegenkommen zu können, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren mittels einer Schmutzfrachtberechnung vom Büro InfraConsult (vom September 2017) geprüft, ob eine Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, der teilweise heute schon abwassertechnisch erschlossen ist, auch schon vor Bau des RÜB und vor Herstellung der Gesamterschließung möglich ist. Die Berechnungen haben dies bestätigt und wurden dem Landratsamt zur Zustimmung vorgelegt.

Bestehende Versorgungsleitungen
Westlich des Plangebietes verläuft die bestehende 220 / 380 kV-Hochspannungsfreileitung der Fa. Amprion GmbH. Der Schutzstreifen zu Gewerbegebieten beträgt 21m, der Schutzstreifen für Wohnnutzung beträgt 40m. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind die jeweiligen Nutzungen nicht zulässig und werden, soweit diese Schutzstreifen im Plangebiet liegen, ausgeschlossen. Rund um die bestehenden Masten ist darüber hinaus ein Schutzradius von 25m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Sämtliche auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung und in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen der Zustimmung der Fa. Amprion GmbH.

Im Westen des Plangebietes befindet sich außerdem eine 10-kV Freileitung der FairNetz GmbH. Zum Schutz dieser Leitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt mit einem Abstand von 5 m beidseitig der Leitungsachse Eine Bebauung innerhalb des Leitungsrechtes ist mit Zustimmung der FairNetz GmbH möglich, solange der Abstand zu den Kabeln mindestens 3m beträgt.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

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

Ebenfalls 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.

Zur Durchgrünung der Gewerbeflächen und Einbindung in die Landschaft werden straßenbegleitende Laubbäume und ein Pflanzstreifen mit standortgerechten Sträuchern rund um das Gewerbegebiet festgesetzt, ergänzt durch flächenbezogene Festsetzungen für eine Extensivwiese unter den straßenbegleitenden Bäumen. Zur Begrünung größerer Parkplätze im Gewerbegebiet ist pro 5 Stellplätzen ein Laubbaum zu bepflanzen. Stellplätze im Gewerbegebiet sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Um neue Lebensräume zu schaffen, sind auf den Baugrundstücken Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse oder Insekten anzubringen und für einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren nach Baufertigstellung vorzuhalten. Auf zusätzliche Maßnahmen zur Fassadenbegrünung wird aufgrund der zu erwartenden Gebietsstruktur und der umfassenden Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen verzichtet.

Der Eingriff kann durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur zum Teil ausgeglichen werden. Ergänzend werden deshalb auch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets als Ausgleich dem geplanten Gewerbegebiet zugeordnet, um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen.

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

4.5. Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen)
Größere Nebenanlagen wie Garagen o.ä sind außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Offene Stellplätze sind zur Begrenzung von Versiegelung mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform werden entsprechend der Nutzung als Gewerbegebiet Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit 0 bis 7° zugelassen. Um den Gesamteindruck des Gebietes nicht zu dominieren, werden Werbeanlagen in Ihrer Lage und Größe beschränkt.

6. Planverwirklichung

6.1. Bodenordnung
Die Grundstücke sind überwiegend in Privatbesitz. Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Bereitstellung geeigneter Gewerbegrundstücke wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

6.2. Flächenbilanz
Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2,6 ha.

Gewerbegebiet	20.060 m²
Verkehrsflächen	4.890 m²
Grünfläche	980 m^2
Gesamtgebiet	**25.930 m²**

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Durch die vorgesehene Abrundung des Gewerbegebiets Betmauerstraße können mit relativ geringem Aufwand neue Gewerbebauflächen erschlossen werden, die notwendigen Verkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden. Überplant wird der unmittelbare westliche Ortsrand Oferdingens bis zur bestehenden Hochspannungsleitung. Damit bleibt die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen im Außenbereich vergleichsweise gering.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche Oferdingens stehen alternative Flächen für gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind komplett belegt. Durch die Reutlinger Gewerbeimmobilien-Datenbank existiert ein Instrument, mit dem eventuelle Leerstände in bestehenden Gebieten erfasst werden, um diese möglichst rasch einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Eine Erweiterung des einzigen bestehenden Gewerbegebietes ist deshalb die einzige Möglichkeit, um investitionswillige Handwerksbetriebe aus Oferdingen im Ort halten zu können.

Eine von Teilen der Eigentümer gewünschte Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet würde die dem Gewerbe zur Verfügung stehende Fläche stark reduzieren und wegen der notwendigen Rücksichtnahme gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe deutlich einschränken. Für eine Entwicklung von Wohnbauflächen stehen in Oferdingen gemäß Flächennutzungsplan ausreichende Entwicklungsflächen am östlichen Ortsrand zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden am westlichen Ortsrand für ein Mischgebiet ist deshalb nicht zu rechtfertigen und das komplette Plangebiet „Im Besterwasen“ soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

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	Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets am Ortsrand
Art der Bebauung	Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Flächenbedarf	Die Verkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden, der Bedarf an bisher unversiegelter Fläche für die neuen Gewerbeflächen beträgt ca. 2 ha.

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	*Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, so dass die bisherigen Erschließungsflächen mitgenutzt werden können,*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Ausreichender Abstand zur benachbarten Hochspannungsleitung, Ausschluss bzw. Beschränkungen für empfindliche Nutzungen in Teilen des Plangebiets, Festsetzung von GEE im Übergang zu Wohngebieten*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Anlage neuer Gräben für die Zuleitung von Regenwasser und Außengebietswasser, Weiterleitung Richtung Neckar, Dachbegrünung vorgesehen*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Flächenerweiterung, die hauptsächlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nimmt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen, Feldhecke) mit heimischen Arten und Nisthilfen*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Acker- und Wirtschaftswiesen, noch unbebaut und Straßen

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Lebensräume, Biotopstrukturen: Hauptsächlich intensiv bewirtschaftete Äcker und Wirtschaftswiesen, auch im Umfeld; nur geringfügig gärtnerische Nutzung und Baumbestand. Schutzgebiete (NSG, LSG, etc.) Landschaftsschutzgebiet „Neckartal zwischen Tübingen und Plochingen“ und Überschwemmungsgebiet Neckar in ca. 300m Abstand.	Hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz Bereiche der Umgebung (vor allem Neckaraue und Ränder) mit hoher/sehr hoher Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
Boden	Geolog. Untergrund, Art des Bodens: Lösslehm über Keuper (vermutlich Stubensandstein), Parabraunerde aus 1,0-1,5m mächtigem Löß über älterem Lößlehm Versiegelung: bis auf die Verkehrsflächen unversiegelt Wasseraufnahme, Rückhaltung und Versickerung: Flächen mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit, zur Verschlämmung neigende, schluffreiche Oberböden; Wasserleitfähigkeit, Durchlüftung und Eigenschaften als Wasserspeicher gut, hohe abflussdämpfende Wirkung bei Starkregen; mittlere bis hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Eignung für landwirtschaftliche Nutzung: Sehr gute Eignung für Ackerbau, mittlere bis gute Eignung für Grünland Altlasten: Laut Altlastenkataster (HISTE) keine bekannt	Landwirtschaftlich genutztes Gebiet, großteils unversiegelt, Bodenfunktionen weitgehend erhalten, hochwertige Böden für die Landwirtschaft und mit hoher Bedeutung für die Wasserrückhaltung
Wasser	Grundwasser: Grundwasserneubildung aus Niederschlag mittel, kein Wasserschutzgebiet Oberflächenwasser (Quellen, fließende und stehende Gewässer): Das Plangebiet liegt oberhalb des Neckartals, keine Oberflächengewässer, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Bodenverdichtung) Hochwasserschutz: Überschwemmungsgebiet Neckar weiter nördlich	Mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, mittlere Bedeutung insgesamt für das Schutzgut Wasser

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte Flechten nur leicht geschädigt, geringe Luftbelastung; Geruchsimmissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe	Geringe Vorbelastung Auswirkungen auf die Gewerbeflächen gutachterlich zu prüfen
Klima	Kaltluftentstehungsgebiet, Ausgleichsraum hoher klimatisch-lufthygienischer Bedeutung	Das Gebiet liegt im Bereich eines Kaltluftentstehungsgebiets
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild: Umgebung durch Landwirtschaft geprägt; Vorbelastung durch die bestehende Hochspannungsleitung Erholung Nur einzelne Gartennutzung	Geringe Bedeutung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmimmissionen: Gewisse Vorbelastung der östlich angrenzenden Wohnbebauung, durch gewerblichen, landwirtschaftlichen und überörtlichen Verkehr und die Immissionen der Gewerbebetriebe. Sonstige Immissionen: Vorbelastung durch Hochspannungsleitung	Mittlere 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**	hauptsächlich Äcker und Wirtschaftswiesen, nur wenige Bäume, Erweiterungsfläche relativ gering
Boden	**x**		Bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Boden hoher Bodengüte wird beansprucht
Wasser		**x**	Erstmalige Versiegelung von Flächen wirkt sich negativ auf die Wasserbilanz aus, allerdings nur geringe Gebietsgröße, daher voraussichtlich nur geringe Relevanz für den Hochwasserschutz
Luft		**x**	Nur geringfügige Verschlechterung gegenüber bisheriger Situation zu erwarten
Klima		**x**	Die Kaltluftentstehungsfläche wird verringert, aufgrund der Gebietsgröße und Lage zum Siedlungskörper jedoch keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung		**x**	Durch die Ortsrandlage und die geringe Erweiterungsfläche sind die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung nur gering und können durch Eingrünung des Gebiets minimiert werden.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		**x**	Nach jetzigem Kenntnisstand kaum Verschlechterungen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter		**x**	Voraussichtlich 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
Eine Realisierung des Planvorhabens vermeidet eine Inanspruchnahme ökologisch höherwertigerer Flächen.

Verringerungsmaßnahmen
Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Umwelt werden auf den Baugrundstücken Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Laubbaum- und Straucharten und straßenbegleitende Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Zudem sind Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse oder Insekten anzubringen.

Zur Minimierung des Eingriffs wird außerdem empfohlen, brauchbaren Erdaushub nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes unterzubringen.

Ausgleichsmaßnahmen
Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt sind gemäß den Empfehlungen des Grünordnungsplans innerhalb des Plangebiets folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlegen eines offenen Regenwassergrabens
- Herstellung eines Grasweges mit befestigten Fahrstreifen als landwirtschaftlicher Weg

Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich nur ein geringes Kompensationsdefizit, so dass der Eingriff durch die geplanten Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet als in etwa ausgeglichen angesehen werden kann. Für das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich, hier verbleibt ein Defizit, das im Interesse eines sparsamen Umgangs mit den hochwertigen landwirtschaftlichen Böden an anderer Stelle auszugleichen ist.

Weil leider bodenspezifischen Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Entsiegelungen oder Bodenverbesserungen nicht zur Verfügung stehen, wird gemäß den Empfehlungen der LUBW eine monetäre Kompensation gewählt, die anhand des verbleibenden Defizits und auf Basis der AAVO berechnet wird. Die so berechneten finanziellen Mittel in Höhe von ca. 58.160 € werden zweckgebunden für Maßnahmen zur positiven Entwicklung von Natur und Landschaft eingesetzt, die dann als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern.

Im vorliegenden Fall werden diese Mittel eingesetzt für die Gegenfinanzierung von Teilen einer Gewässer-Renaturierungsmaßnahme am Neckar auf Gemarkung Altenburg, konkret für die Anlage eines Seitenarms für den Neckar auf den Flurstücken 1162, 1223, 1229,1230 und 1231, Gemarkung Altenburg. Diese Maßnahme wird durchgeführt vom Land Baden-Württemberg, die Realisierung ist 2020/21 vorgesehen. Die Stadt beteiligt sich in Höhe des oben genannten monetären Ausgleichsbedarfs an der naturnahen Befestigung der Gewässersohle und den geplanten Steinwürfen, wie in der Anlage 1.2 zum Textteil dargestellt. Auf den Grünordnungsplan des Büros Biallas wird verwiesen.

Zur Vereinbarung der Zusammenarbeit wird ein Kooperationsvertrag zwischen der Stadt und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Tübingen, abgeschlossen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Da die Erschließungsanlagen bereits im Bestand vorhanden sind und nur geringfügig angepasst werden, werden die beschriebenen planinternen und die planexternen Maßnahmen zum Ausgleich komplett den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die Kosten sind von den Grundstückseigentümern im Plangebiet gemäß Kostenerstattungssatzung zu tragen.

5.3 Artenschutz
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 ebenfalls durch das Planungsbüro Biallas.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen (s.u.) Verbotstatbestände durch die Umsetzung der Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Diese zu berücksichtigenden Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten Ansitzstangen für Greifvögel, Anlage von Feldhecken mit heimischen Gehölzen, Pflanzung von Laubbäumen und Anlage eines begrünten Entwässerungsgrabens) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Immissionsschutz
Durch den nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Heeräckerstraße 24 (Rinder- und Schweinemast) sowie durch einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb in ca. 280 m Entfernung zum Plangebiet im Hauweg 26 (Milchvieh und Mastbullen) entstehen Geruchsimmissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken. Um eine verträgliche Nachbarschaft auf Dauer zu gewährleisten, wurde geprüft, ob sich für das geplante Gewerbegebiet Einschränkungen auf Grund dieser Geruchsemissionen ergeben. Die Untersuchung erfolgte durch das Büro Dr. Dröscher, Tübingen.

Der Tierbesatz und die Haltungsform der Betriebe wurden auf Grundlage von Betreiberangaben und Vorortbesichtigungen berücksichtigt. Die Immissionsprognose für beide Betriebe ergab, dass bereits mit den aktuellen Tierzahlen an den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen im Siedlungsbestand die Immissionswerte ausgeschöpft sind. Erweiterungen beider landwirtschaftlichen Betriebe können somit nur unter dem kompensierenden Einsatz emissionsmindernder Maßnahmen erfolgen („Gebot der Rücksichtnahme“), weshalb potentielle Erweiterungen der Betriebe nicht weiter betrachtet wurden.

Die Geruchsimmissionen im Plangebiet wurden anhand von Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft Anhang 3 ermittelt und nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet, nach der für Gewerbegebiete ein Geruchsimmissionswert von max. 15 % Geruchsstunden der Gesamtzeit einzuhalten ist.

Im Ergebnis ist nur am nordwestlichen Gebietsrand mit Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 15-19% zu rechnen. Zur Vermeidung unzumutbarer Geruchsbelästigungen in diesem Bereich wird deshalb in einem Streifen von 20m entlang des nördlichen Gebietsrandes die sonst ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Für schutzbedürftige Räume wie Büros, Schulungs- und Ausstellungsräume sowie Werkstätten in diesem Bereich ist eine mechanisch Belüftung mit geeigneter Zuluftaufbereitung vorzusehen. Aufenthaltsbereiche sollen möglichst im Süden der Grundstücksflächen angeordnet werden.

Damit sind unzumutbare Belästigungen der Gewerbebetriebe durch Gerüche auszuschließen und es entsteht durch die Neubebauung keine Erhöhung der Rücksichtnahmepflicht für die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gegenüber heute.

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 landwirtschaftliche 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	Überwiegend Versiegelung durch gewerbliche Gebäude, Stellplätze, Straßen etc. Die neu anzulegenden Feldhecken, Bäume und Nisthilfen bieten v.a. an den Gebietsrändern neue Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Tiere.	Durch die gewerbliche Bebauung gibt es nur in relativ geringem Umfang Lebensräume innerhalb des Gebiets (z.B. Bäume und kleine Grünflächen), am Übergang zur freien Landschaft ist das Angebot durch die Feldhecken größer.
Boden	Weitgehende Versiegelung des bisher hauptsächlich unversiegelten Gebiets	Im größten Teil der Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Da mit einem kleinräumig unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist und der Grundwasserflurabstand bauwerksrelevant sein kann, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Wasser	Über Dachbegrünung, neue und bestehende offene Regenwassergräben wird Regenwasser aus dem Gebiet, gering verschmutztes Dachwasser und von außen in das Gebiet fließendes Regenwasser gesammelt, gepuffert und dem Neckar zugeleitet.	Relativ hohe Versiegelung; direkte Versickerung im Gewerbegebiet ist nur noch eingeschränkt möglich; Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und Regenwassergräben mindern die Auswirkungen voraussichtlich ausreichend.
Luft	Nach jetzigem Kenntnisstand ist durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nur eine geringfügige und lokale Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Geruchsbelastungen durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch Begrenzung der zulässigen Nutzungen in Teilen des Plangebiets vermieden.	Voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Luftqualität. Unzumutbare Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe sind bei entsprechender Umsetzung nicht zu erwarten.
Klima	Lokal ist durch die Bebauung eine stärkere Aufheizung als bisher zu erwarten, die voraussichtlich jedoch nur gering und lokal wirksam ist und zumindest in Teilbereichen durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und durch Dachbegrünung abgemildert wird.	Voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima
Landschaftsbild und Erholung	Das Landschaftsbild gewinnt durch die Eingrünung mit Bäumen und Hecken; die Naherholungsmöglichkeiten werden durch die Nutzung des Gebiets voraussichtlich nur geringfügig eingeschränkt.	Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung sind voraussichtlich nur geringfügig, für das Landschaftsbild ergeben sich durch die Eingrünung teilweise geringe Verbesserungen.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	Im Plangebiet ist der Einsatz erneuerbarer Energien möglich.	Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist möglich.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Weiterhin gewisse Belastung des Gebiets durch die bestehende Hochspannungsfreileitung westlich des Plangebietes.	Durch Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände für Gewerbe bzw. Wohnnutzung sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine Bedeutung

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Umweltaspekte)

Durch die vorgesehene Abrundung des Gewerbegebiets Betmauerstraße können mit relativ geringem Aufwand neue Gewerbebauflächen erschlossen werden, die notwendigen Verkehrsflächen sind bereits im Wesentlichen vorhanden. Überplant wird der unmittelbare westliche Ortsrand von Oferdingen bis zur bestehenden Hochspannungsfreileitung. Damit bleibt die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen im Außenbereich vergleichsweise gering.

Eine von Teilen der Eigentümer gewünschte Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet würde die dem Gewerbe zur Verfügung stehende Fläche stark reduzieren und wegen der notwendigen Rücksichtnahme gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe deutlich einschränken. Für eine Entwicklung von Wohnbauflächen stehen in Oferdingen gemäß Flächennutzungsplan ausreichende Entwicklungsflächen am östlichen Ortsrand zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden am westlichen Ortsrand für ein Mischgebiet ist deshalb nicht zu rechtfertigen und das komplette Plangebiet „Im Besterwasen“ soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

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 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 Biallas, Lichtenstein, Stand 10.03.2019 · Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Planungsbüro Biallas, Lichtenstein, Stand 15.02.2019 · Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen zum Bebauungsplanverfahren, Büro Dr. Dröscher, Tübingen vom 10.07.2017 · Schmutzfrachtberechnung vom Büro InfraConsult, Stuttgart vom September 2017
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach den Empfehlungen der LUBW Ausbreitung der Immissionen nach Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL etc.)
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.

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 "Im Besterwasen" einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Nutzung und passen sich in der Höhe und der Gestaltung dem anschließenden bestehenden Gewerbegebiet Betmauer an. Als Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet wird dieser Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet liegt am südlich-westlichen Rand des Stadtteils Oferdingen. Die Anbindung an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehenden Straßen „Im Besterwasen“ und Heeräckerstraße.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, sind vor allem der Verlust von landwirtschaftlich hochwertigem Boden und den entsprechenden 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 -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingrünung zur freien Landschaft durch Feldhecken und die Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen als Allee, kleinere Wiesenflächen und begrünte Regenwassergräben sowie die Aufstellung von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten vorgesehen. Das Schutzgut Arten und Biotope wird dadurch ausgeglichen. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit, das durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Hierfür werden den Eingriffen externe Gewässerentwicklungsmaßnahmen am Neckar zugeordnet.

Dvorak