Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“

Stadt Reutlingen
Gemarkung Mittelstadt

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1:500).

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen im Plangebiet außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegende der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:
Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:
Folgende in § 8 (1) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:
- Wohnungen nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Erotikshops als Einzelhandelsbetrieb
- Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle oder Ähnliches im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellen von Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) nach Eintrag in der Planzeichnung

1.2.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 BauNVO genannten Grundflächen ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)
- siehe Planeinschrieb -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Flachdächer:
max. Gebäudehöhe (GH max) 23,50m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche oder Attika.

Geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie und untergeordneten technischen Aufbauten sind zulässig.

1.3 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

1.3.1 Baugrenzen
- siehe Planeinschrieb -

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig ist die abweichende Bauweise (a1) gem. § 22 (4) BauNVO.
Es gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen, in Sickeranlagen oder Retentionsanlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern oder zu speichern und ausreichend gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Die Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers kann z.B. durch begrünte Dachflächen oder Mulden etc. erfolgen. Auf die entsprechenden Regelungen zur Dachbegrünung wird hingewiesen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Die zulässigen Abflussmengen und erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Verkehrsgrün:

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. Erforderliche Zufahrten und Zugangsbereiche sind zulässig.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 i.V.m. § 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Planeinschrieb -

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
Sonstige Nutzungen und Änderungen in diesem Bereich sind erst nach Zustimmung der Stadt und des Versorgungsträgers zulässig.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Energieversorger, Gasleitung mit Steuerungskabel)

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Dachbegrünung

Ungenutzte Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit gebietsheimischem Grüngut zu begrünen, auch unter Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten (Dränmatte mit Wasserspeicherfunktion). In den Dachaufbau ist eine Retentionsfläche zu integrieren. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

1.10 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (pfb)
(§ 9 (1) 25 b BauGB)
- siehe Planeinschrieb -

1.10.1 Pflanzbindung 1 – Zwischen Fußweg und geplanter Halle
Der Baumbestand zwischen dem Fußweg und der geplanten Halle ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nötige Schutzmaßnahmen werden durch eine Absprache der Umweltbaubegleitung mit der ausführenden Baufirma getroffen.

1.10.2 Pflanzbindung 2 – Zwischen Lachenhauweg und Fußweg
Der Gehölzbestand und die Grünfläche zwischen Lachenhauweg und Fußweg ist zu erhalten.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Baufeldräumung
Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum 1. Oktober bis 15. Oktober vorzunehmen. Zudem ist die krautige Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu mähen und bis zum Baubeginn kurz zu halten, um ein Einwandern von Bodenbrütern zu verhindern.
Unter Einhaltung der folgenden Rahmenbedingungen ist eine Ausweitung des Rodungsfensters auch außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse denkbar:

- Sträucher und Bäume bis 20 cm Durchmesser sowie Bäume, in denen aufgrund mangelnder Habitatstrukturen sicher keine Fledermausquartiere vorkommen, können im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar gefällt werden.
- Habitatbäume der Fledermäuse müssen endoskopisch auf eine Besiedelung untersucht werden. Kann sichergestellt werden, dass die Habitatbäume unbesetzt sind, kann gefällt werden.
- Bei einer Besiedelung ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und die Höhlen evtl. mit Einwegverschlüssen auszustatten, um den Tieren die Möglichkeit der Abwanderung zu geben. Eine Rodung ist erst nach abermaliger Kontrolle und Abwesenheit der Fledermaus möglich. Bei einem bleibenden Besatz der Höhle durch Fledermäuse kann der Baum nicht gefällt werden.

Bei der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass Fahrspuren und sonstige im Rahmen der Arbeiten entstehende Bodenvertiefungen umgehend wieder verfüllt werden, um die Entwicklung von temporären Kleingewässern, die als Laichhabitat für Amphibien geeignet sein könnten, zu verhindern.
Die Umsetzung der Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu überwachen. Gegenstand der Begleitung ist die (Detail-)Planung der Ausführung der Festsetzungen sowie die Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Verwirklichung.

Maßnahme 2: Beschränkung der Beleuchtung
Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit nur nach unten strahlenden Leuchten (Full-cut-off-Leuchten) mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden

wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden. Zudem ist in den Sommermonaten (mind. Mai – August) vorsorge zu treffen, dass es durch eine nächtliche Beleuchtung zu keiner erheblichen Störung vorhandener Wochenstuben im angrenzenden Waldbereich kommt. Hierfür ist die nächtliche Beleuchtungsinfrastruktur mit entsprechender Dimm- bzw. sensorgesteuerten Abschaltfunktionen auszustatten und so auszurichten, dass die Waldflächen nicht angestrahlt werden.

Maßnahme 3: Schonender Umgang mit Böden
Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen.
Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.
Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Maßnahme 4: Andeckung der Böschung mit Oberboden
Die Böschung im Süden des Geltungsbereichs ist mit Oberboden in einer Schichtstärke von mindestens 20 cm anzudecken. Hierzu kann der anfallende humose Oberboden aus dem Geltungsbereich genutzt werden.

Maßnahme 5: Entwicklung einer Saumvegetation im Bereich der Böschung
Auf der Maßnahmenfläche im Süden des Geltungsbereichs ist durch Ansaat ein Saumstreifen zu entwickeln. Hierzu wird auf der gesamten Länge der Böschung eine nitrophytische Saumvegetation entwickelt. Eine Verzahnung des Saumstreifens und des angrenzenden gestuften Waldrandes (Externe Maßnahme E4) ist anzustreben. Die Fläche ist alle zwei Jahre im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu mähen und das Mahdgut abzutragen.

1.12 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 9 Abs. (1a) BauGB i. V. m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen E1- E5 dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Baugrundstück als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

1.12.1 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1a
Ausweisung eines Buchenwaldrefugiums (CEF-Maßnahme)

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2583, Gemarkung Reutlingen wird auf einer Fläche von 1,6 ha ein Waldrefugium auf ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um ein ca. 145 jähriges Buchenaltholz im Markwald östlich von Sondelfingen. Die Maßnahme dient der mittel bis langfristigen Entwicklung von Jagd- und Quartiergebieten von Fledermäusen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3. Die Maßnahme ist vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme). Die Dokumentation des Waldrefugiums erfolgt im Forsteinrichtungswerk und den Forsteinrichtungskarten. Die Sicherung erfolgt über einen Vertrag mit der Waldeigentümerin (Stadt Reutlingen).

Die Ausweisung des Waldrefugiums orientiert sich an der AuT-Praxishilfe: Ausweisung von Waldrefugien (Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt, 2019). Auf der Fläche sind dauerhaft keine Hieb- oder Pflegemaßnahmen zur ökonomischen Wertsteigerung bzw. zur Offenhaltung von Infrastruktureinrichtungen zulässig. Sofern Maßnahmen zur Verkehrssicherung notwendig werden, muss das hierbei anfallende Holz im Waldrefugium verbleiben. In begründeten Ausnahmefällen sind Pflegeeingriffe mit arten - bzw. naturschutzfachlicher Zielsetzung möglich. Vor einem (Pflege -) Eingriff in einem Waldrefugium müssen folgende Kriterien geprüft und erfüllt sein:

- Es gibt einen konkreten naturschutzfachlich begründeten Anlass, die Maßnahme im betroffenen Waldrefugium vorzunehmen. Den Anlass geben könnten z.B. Beeinträchtigungen neu bekannt gewordener Fortpflanzungsstätten geschützter, streng geschützter, prioritärer sowie sonstiger bedrohter Arten (ASP - Maßnahmen). Hinweise auf Artvorkommen und geeignete Maßnahmen können die unteren oder oberen Naturschutzbehörden sowie die FVA geben.
- Die Maßnahme dient wichtigen, unaufschiebbaren naturschutzfachlichen Zielen, die nicht oder nur mit (noch) größerem Aufwand auf einer anderen Fläche umgesetzt werden können.
- Das Ziel, alte, überstarke Bäume zu erhalten bzw. entstehen zu lassen sowie starkes Totholz anzureichern, darf durch den Eingriff nicht beeinträchtigt werden.
- Das anfallende Holz verbleibt auf der Fläche.
- Bei Pflegeeingriffen muss die Arbeitssicherheit unbedingt gewährleistet sein. Falls dies nicht sichergestellt ist, müssen Pflegemaßnahmen unterbleiben.

Darstellung siehe Anlage 1.2 Übersicht Ausgleichs- und CEF Maßnahmen zum Bebauungsplan.

1.12.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E1b (CEF-Maßnahme)
Teilstilllegung eines Alteichenbestands mit begrenzter forstlicher Nutzung

Auf einer ca. 0,8 ha großen Teilfläche der Flurstücke 1476 und 1479, Gemarkung Mittelstadt wird ca. 600 m nordöstlich des Geltungsbereichs (s. Abb. Anlage 1.2 zum Bebauungsplan) ein Alteichenbestand teilweise aus der Nutzung genommen. Es handelt sich laut Forsteinrichtungsdatenblatt um einen lockeren 160 bis 200-jährigen Eichenaltholzbestand mit einem 40 % Naturverjüngungsvorrat an Bergahorn. Im Winter 2022/23 fand bereits eine Pflegemaßnahme statt, bei der Unterwuchs und vereinzelt Eichen herausgenommen wurden. Die Dokumentation des Waldrefugiums erfolgt im Forsteinrichtungswerk und den Forsteinrichtungskarten. Die Sicherung erfolgt über einen Vertrag mit der Waldeigentümerin (Stadt Reutlingen).

Die Maßnahme dient der mittel- bis langfristigen Entwicklung von Jagd- und Quartiergebieten von Fledermäusen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3. Die Maßnahme ist vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

Eine forstwirtschaftliche Nutzung von maximal 1/3 des Eichenbestandes ist weiterhin möglich, sofern ein Bestockungsgrad von > 75 % erhalten bleibt. Die Nutzung von Eichen mit Habitatfunktion ist untersagt. Habitatbäume müssen erhalten bleiben. Alteichen sind sowohl als Quartierbäume als auch zur Entwicklung der Nahrungsinsekten von zentraler Bedeutung. Auf der gesamten Fläche sind dauerhaft 3 Pflegeeingriffe in 20 Jahren zur

Herausnahme der Buche oder sonstiger Bäume, welche in die Kronen der Alteichen einwachsen, durchzuführen. Die Häufigkeit der Pflegemaßnahmen ist abhängig vom Aufwuchs.
Darstellung siehe Anlage 1.2 Übersicht Ausgleichs- und CEF Maßnahmen zum Bebauungsplan.

1.12.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E2 (CEF-Maßnahme) Anbringen von Nist- und Quartierhilfen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind zum vorgezogenen Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Stares und des Grauschnäppers vor Baubeginn im an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestand je drei Nisthilfen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter anzubringen. Zudem sind entlang von Waldwegen angrenzend an das Eingriffsgebiet zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zum vorgezogenen Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse 50 Quartierhilfen in Form von Rundkästen entlang von Waldwegen angrenzend an das Eingriffsgebiet auszubringen.
Die jährliche Reinigung und Wartung der Nisthilfen für Vögel ist dauerhaft, die Reinigung und Wartung der Fledermausquartiere ist über einen Zeitraum von mind. 20 Jahren zu gewährleisten.
Die Umsetzung der Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu überwachen. Gegenstand der Begleitung ist die (Detail-)Planung der Ausführung der Festsetzungen sowie die Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Verwirklichung.

1.12.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E3 Versetzen der von xylobionten Käferarten besiedelten Wurzelstubben und Baumstämmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die vom Alpenbock und Berliner Prachtkäfer besiedelten Bäume innerhalb des Geltungsbereichs vorsichtig aus dem Bestand zu entnehmen und an einem besonnten Standort im angrenzenden Waldbereich als Totholzpyramide aufzustellen. Die von diesen Arten besiedelten Bäume im Bereich des Umbaus des Hochwalds in einen strukturreichen Waldrand (Maßnahme E4) sind, sofern ein Gefährdungspotenzial der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden kann, im Bestand zu belassen und bis zum natürlichen Verfall zu erhalten. Bei Bedarf können die Bäume stark eingekürzt werden.
Baumstubben und Bäume, welche vom Hirschkäfer besiedelt werden, sind großzügig mitsamt Wurzelballen auszugraben und an einem neuen geeigneten Standort in der Umgebung wieder einzugraben. Bei den Wurzelstubben mit Besatz des Hirschkäfers, die innerhalb der Transekte der archäologischen Sondierungsgrabungen liegen (vgl. Hinweise 2.3), werden parallel zur Grabung die Hirschkäferlarven geborgen und in Rücksprache mit einem Käferexperten direkt in die bereits verpflanzten Wurzelstubben eingepflegt.
Die Umsetzung der Maßnahme ist durch einen Fachgutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu überwachen. Gegenstand der Begleitung ist die (Detail-)Planung der Ausführung der Festsetzungen sowie die Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Verwirklichung.

1.12.5 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E4: Umbau der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldränder von Hochwald in einen strukturreichen, gestuften Waldrand

Zur Wahrung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 4 Abs. 3 LBO) sind aus Sicherheitsgründen in einem Abstand von 30m ab der Baugrenze südlich und östlich des Geltungsbereiches regelmäßig alle hochwüchsigen Bäume zu entfernen, welche ein

Gefährdungspotenzial für die geplante Gewerbebebauung darstellen könnten. Dies soll in Verbindung mit der Maßnahme 1 und der Ersatzmaßnahme E3 geschehen.
Sofern es sicherheitstechnisch möglich ist, sollen Bäume, welche ein hohes Quartierpotenzial für Totholzkäfer oder Fledermäuse innehaben, im Bestand zu belassen und langfristig erhalten werden. Bei Be-darf können die Bäume stark eingekürzt oder nur die Baumtorsi stehengelassen werden. Eingriffe in die Gehölze sind zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.
Die betroffene Fläche wird zu einem gestuften Waldrand umgebaut. Die Waldrandgestaltung sowie die Häufigkeit der Rückschnitte erfolgt nach Vorgaben des Forstes.

1.12.6 Planexterne Ausgleichsmaßnahme E5
Neuaufforstung

Auf einer Teilfläche der Flurstücke 1115 und 1115/1 Gmk. Mittelstadt ist durch Pflanzung ein naturnaher Laubwald mit gestuftem Waldrand auf einer Fläche von 0,65 ha zu entwickeln. (Darstellung siehe Anlage 1.2 zum Bebauungsplan).
Es ist ein Hartholzauwald (Stieleichen-Ulmen Auwald) mit Arten der Pflanzliste 1 zu entwickeln und nach Vorgaben des Forstes mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste 1

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Wasserschneeball	*Viburnum oppulus*

Darstellung siehe Anlage 1.2 Übersicht Ausgleichs- und CEF Maßnahmen zum Bebauungsplan

1.13 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
- siehe Planeinschrieb -

1.13.1 Aus den Berechnungen zur Starkregengefahrenkartierung (SRGK) der Stadt Reutlingen geht hervor, dass sich bei Starkregen Oberflächenabflüsse aus südlicher Richtung in den Geltungsbereich einstellen.
Wege- und Geländehöhen im Plangebiet sind so auszubilden, dass das abfließende Oberflächenwasser bei Starkregen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst wird und keine Gefährdung für schützenswerte Nutzungen wie Bauwerke entsteht.
Wasserzutritte in das Gebäude (z.B. über Zugänge, Tore, Rückstau aus der Kanalisation etc.) sowie dadurch entstehende Gefährdungen für Leib und Leben oder Gefährdung sensibler Gebäudetechnik sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden.
Gemäß dem Gutachten zur Beurteilung der Starkregengefährdung vom 02.05.2023 (Reik Ingenieurgesellschaft mbH) sind hierzu nachfolgende Maßnahmen zu treffen:

1.13.2 W1 Querneigung Fußweg
Das Quergefälle des Fußweges im Geltungsbereich ist so auszubilden, dass anfallendes Oberflächenwasser in westliche Richtung abgeleitet wird.

1.13.3 W2 Gestaltung der Umfahrung zur Ableitung von Oberflächenwasser
Zum Schutz der Bebauung muss die geplante Umfahrung so hergestellt werden, dass breitflächig anfallendes Oberflächenwasser aus südlicher Richtung in der geplanten Umfahrung gesammelt, und geordnet in östliche Richtung in die bestehende Umfahrung abgeleitet wird.

1.13.4 W3 Ausbildung der Geländeoberkante zur östlichen Grenze des Bebauungsplanes
Die Geländeoberkante parallel zur östlichen Grenze des Bebauungsplanes ist so auszubilden, dass bei Starkregenereignissen kein Oberflächenwasser aus der östlich angrenzenden Fläche in den Planbereich abgeleitet wird.

1.14 Vermeidungsmaßnahmen als aufschiebende Bedingung für bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m § 1a (3) BauGB und § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

1.14.1 Grundsätzliche Zulassungsvoraussetzung für die Bautätigkeiten innerhalb des Plangebietes ist die vorherige Umsetzung folgender Maßnahmen:

1.14.1.1 CEF-Maßnahmen
Die Baufeldfreimachung/Rodung und Erschließung des Gebiets sowie eine Bebauung der als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die folgenden CEF- Maßnahmen E1a, E1 b, und E2 (gem. Ziffer 1.12.1, 1.12.2 und 1.12.3) funktionsfähig hergestellt sind.

1.14.2 Grundsätzliche Zulassungsvoraussetzung für eine Bebauung innerhalb des Plangebietes ist der Nachweis einer vertraglichen Vereinbarung mit den Eigentümern der Flächen der zur Umsetzung der Planexternen Ausgleichsmaßnahmen.

1.15 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)
- siehe Planeinschrieb -

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist für die geplanten Gebäudeteile im Plangebiet über NHN-Normalhöhen festgelegt.
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal +/- 0,2 m abweichen.

2. Hinweise / Empfehlungen

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.
Die für die Erdarbeiten zu beachtenden Konsistenzen sind nach DIN 19682-5 geregelt.

2.2 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen umgehend zu benachrichtigen.

Das Vorhaben liegt angrenzend an den im Bestandsgrundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen dokumentierten Standort „GWSF Riedericher Straße 84“ (Objekt Nr. 04322), der mit B Nex (Belassen – Neubewertung bei Änderung der Exposition) bewertet ist. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung seitens der Behörde keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind. Bei den Baugrundbohrungen wurden keine Auffälligkeiten dokumentiert. Es wird die Planung eines Erdmassenausgleichs zur Minimierung der abzufahrenden Aushubmenge empfohlen.
Geplante Versickerungsflächen sollten im Vorfeld der Bodenschutz- und Altlastenbehörde angezeigt werden. Ggf. sind weitere Maßnahmen wie z. B. laborchemische Untersuchungen des Untergrunds im Hinblick auf die unschädliche Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Funde der Mittelsteinzeit und römischer Gutshof“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.
An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.
Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden. Aufgrund der Lage des Kulturdenkmales im Wald können die Sondierungsgrabungen erst nach der Fällung des Waldes erfolgen. Für die Sondierungsgrabungen wird auf je 2 m Breite die Humusschicht abgezogen und bis in einer Tiefe von 60 cm in den gewachsenen Boden untersucht. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Die Sondierungsarbeiten müssen mit der Bergung von vier Wurzelstubben als potentielle Bruthabitate des Hirschkäfers koordiniert werden. Es bedarf einer Umweltbaubegleitung.

2.4 Überflutungsnachweis

Nach DIN 1986-100 ist für Grundstücke >800qm ein Überflutungsnachweis zu erstellen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“

Stadt Reutlingen
Gemarkung Mittelstadt

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
(Lageplan M 1:500)

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Bisherige Örtliche Bauvorschriften:
Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)
Dächer sind als Flachdach auszuführen mit Dachbegrünung gemäß Pflanzgebot 1.
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen, müssen sich der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Verwechslungen von Werbeanlagen mit verkehrlichen Anlagen und Blendungen sind auszuschließen. Fahnenmasten sind zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt.

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Lachenhau – Teil B, Erweiterung "

2. Örtliche Bauvorschriften „Lachenhau – Teil B, Erweiterung "

Stadt Reutlingen
Gemarkung Mittelstadt

Aufstellungsbeschluss	13.12.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung	16.12.2022
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Ortsübliche Bekanntmachung	16.12.2022
- Einsichtnahme / Erörterung	27.12.2022- 03.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.12.2022- 03.02.2023
Auslegungsbeschluss	29.06.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung	03.07.2023
- Öffentliche Auslegung	17.07.2023 bis 18.08.2023
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	30.11.2023

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Reutlingen, den 11.12.2023

gez. Weiskopf
Bürgermeisteramt

Ortsübliche Bekanntmachung 15.12.2023

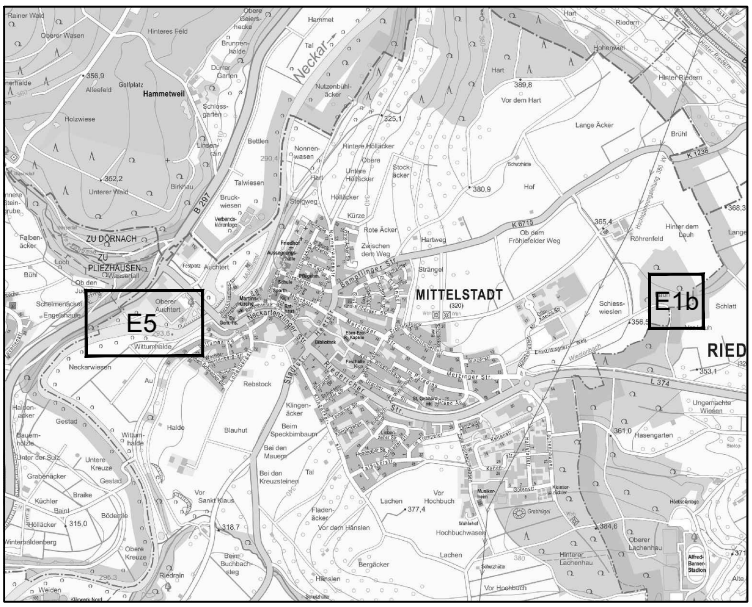
Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

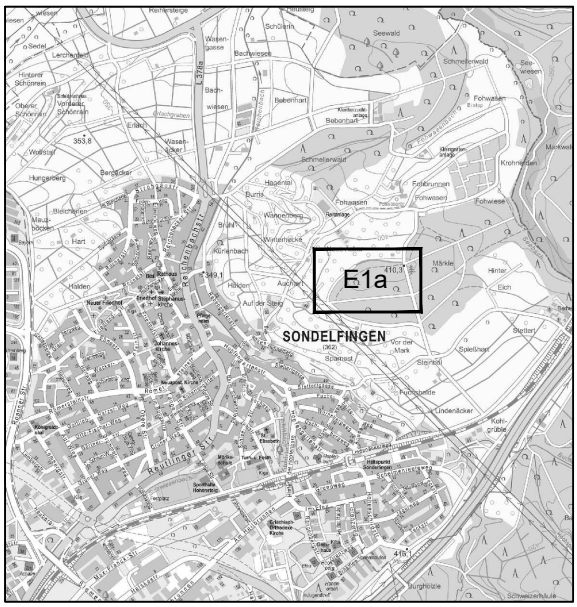
Reutlingen, den 21.12.2023

gez. Krause
Bürgerbüro Bauen

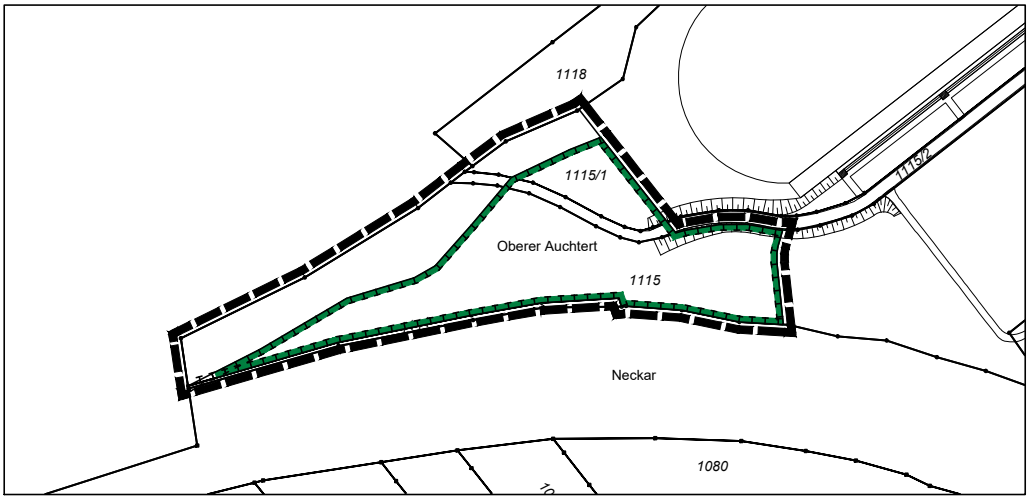
Übersicht Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe textlicher Teil Ziff. 1.12):





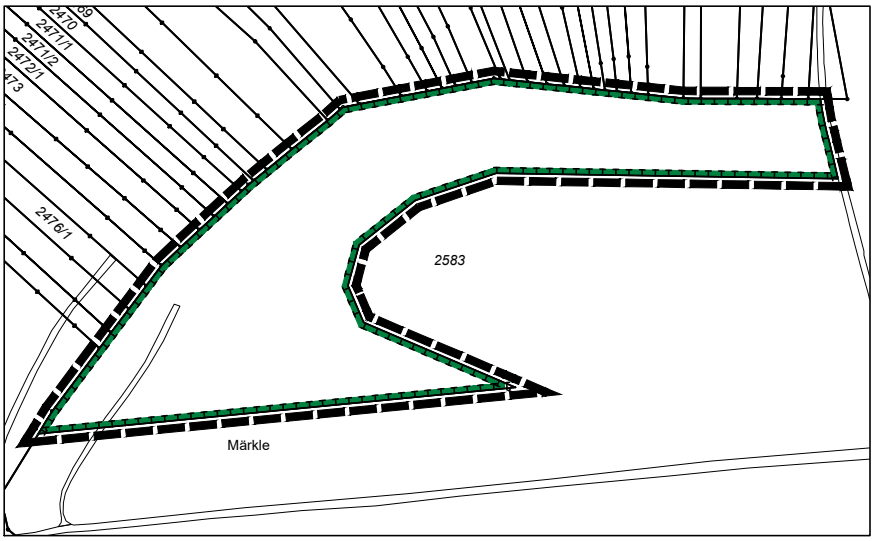
E5: Neuaufforstung



Gemarkung Mittelstadt
Gewann Oberere Auchtert
(neben der Sportfläche)

Teilbereiche Flst. 1115
und 1115/1

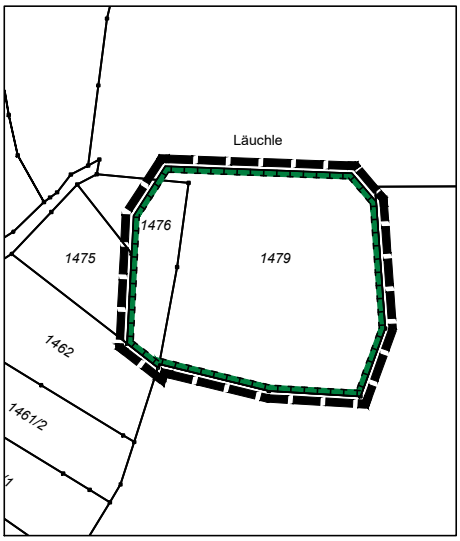
E1a (CEF): Ausweisung eines Buchen-Waldrefugiums



Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen
Gewann Märkle

Teilbereich Flst. 2583

E1b (CEF): Teilstilllegung eines Alteichen-bestandes mit begrenzter forstlicher Nutzung



Gemarkung Mittelstadt
Gewann Läuchle

Teilbereiche Flst. 1476 und 1479