Stadt **Reutlingen**

**Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung**

05.10.2023

Begründung

zum Bebauungsplan

„Lachenhau – Teil B, Erweiterung“

Gemarkung Mittelstadt

Verfasser:

■ K Ü N S T E R S T A D T P L A N U N G ©
Bismarckstraße 25, 72764 Reutlingen

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)**
8. **Gutachten**

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

Die Firma KION Group ist einer der weltweit führenden Anbieter für Flurförderzeuge wie Gabelstapler, Lagertechnikgeräte sowie integrierte Automatisierungstechnologien und Softwarelösungen für die Optimierung der Lieferketten und aller damit verbundenen Dienstleistungen. KION Warehouse Systems (KWS) ist innerhalb der KION Group das Kompetenzzentrum für Entwicklung und Produktion von Fahrzeugen im Schmalgangbereich von Hochregallagern.

Die Marken Linde und STILL sind seit Jahrzehnten renommierte Marken im Flurförderfahrzeugbereich. Für diese Marken werden am Standort Reutlingen-Mittelstadt Hochregalstapler und Vertikalkommissionierer entwickelt und produziert. Die Geräte kommen vorwiegend in Lagerhäusern zum Einsatz und helfen, Waren zu lagern und zu kommissionieren. Neben Entwicklung und Produktion bietet KWS auch technischen Support und Service, sowie Vertriebsunterstützung für anspruchsvolle Kundenlösungen. In der VNA-Academy (VNA= Very Narrow Aisle = Schmalganggeräte) werden Techniker, Service- und Vertriebsmitarbeiter der Händler und Niederlassungen geschult.

KWS bzw. STILL-Wagner verbindet eine lange Entwicklungsgeschichte mit Reutlingen:
- Bau und Erweiterungen des Werkes in Mittelstadt von 1960 bis 1990
- Verkauf des Grundstücks im Gebiet Mark West in Reutlingen für Daimler
- Ausweisung und Kauf von Gewerbeflächen mit Gebiet Lachenhau II
- Umzug der Verwaltung aus RT nach Mittelstadt und Neubau des Schulungszentrums

Um das weiter zu erwartende Firmenwachstum am Standort abwickeln zu können, möchte KWS nun in Reutlingen investieren und den Produktionsstandort in Mittelstadt ausbauen.

Ziel ist ein Ausbau der Produktionskapazität um ca. 60%. Dabei müssen zunehmende Kundenansprüche an immer höhere Bauhöhen der Fahrzeuge und die Möglichkeit zur Automatisierung berücksichtigt werden. Der Ausbau bedeutet Investitionen in erheblichem Umfang in den Standort Reutlingen. KWS soll als Kompetenzzentrum für das KION Produktportfolio erhalten und ausgebaut werden, mit der Erweiterung soll der Standort für die Zukunft abgesichert werden. Der Ausbau der Produktionskapazität hat auch Einfluss auf die Beschäftigung am Standort: Von 250 Mitarbeitern im Jahr 2010 ist das Unternehmen auf über 400 Mitarbeitende gewachsen. Der Ausbau würde zusätzliche Arbeitsplätze am Standort generieren. Von den heutigen Beschäftigten der KWS kommen derzeit ca. 130 aus dem Bereich der Stadt Reutlingen und ca. 280 aus dem Landkreis Reutlingen.

Geplant ist eine Erweiterung der bestehenden Produktionshallen in Richtung Süden mit Verlegung der Werksumfahrung. Die innerbetrieblichen Produktionsabläufe könnten so mit geringem Flächenbedarf deutlich optimiert werden. Nach Prüfung verschiedener Optionen erfüllt für KWS lediglich diese Lösung die betriebstechnischen und organisatorischen Anforderungen zur Sicherung des Standorts.

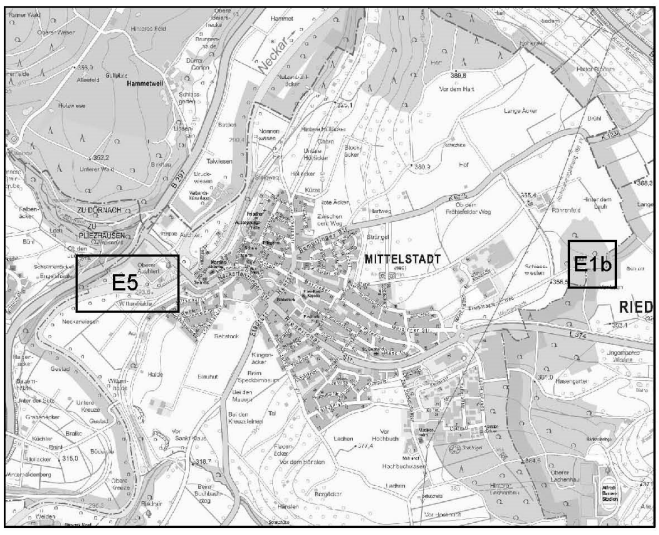
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung sind ein Bebauungsplanverfahren und eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

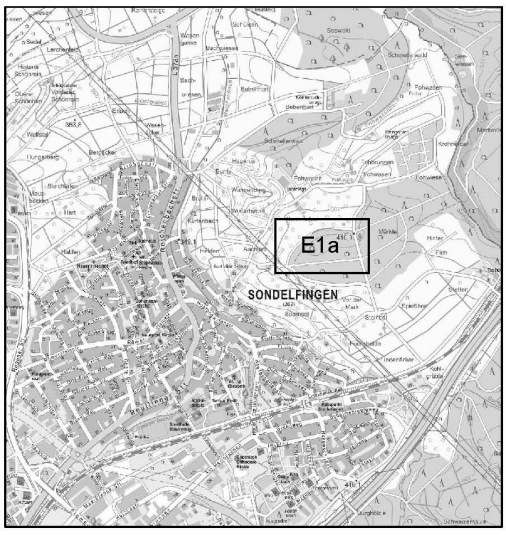
2. Lage und Geltungsbereich

Die geplante Erweiterung des bisherigen Gewerbegebiets „Lachenhau – Teil B“ erfolgt am südlichen Gebietsrand, auf Gemarkung Mittelstadt. Sie umfasst den noch nicht bebauten Teil von Flurstück Nr. 2289 sowie den nördlichen Teil des bewaldeten Flurstücks Nr. 1407. Das Plangebiet grenzt, wie das gesamte Firmengrundstück, im Osten unmittelbar an die Gemarkungsgrenze zu Riederich an.

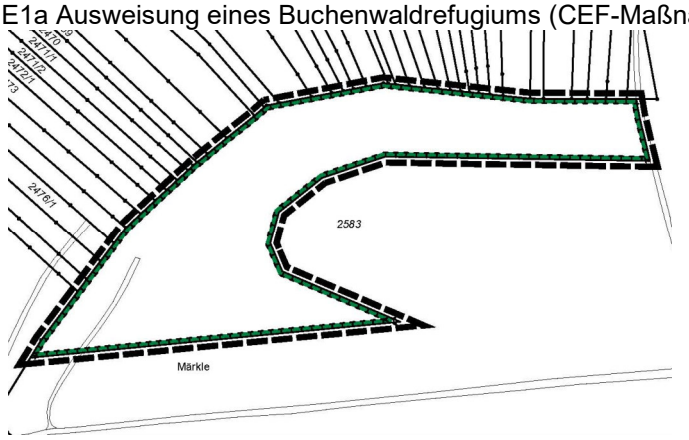
Zusätzlich zur vorgesehenen Gewerbegebietserweiterung wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens externe Flächen und Maßnahmen für den notwendigen forstwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleich festgelegt und sind dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugeordnet und in den Geltungsbereich einbezogen.

Folgende Planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden festgelegt:
E1a Ausweisung eines Buchenwaldrefugiums (CEF-Maßnahme),
E1b Teilstilllegung eines Alteichenbestands mit begrenzter forstlicher Nutzung (CEF-Maßnahme)
E5 Neuaufforstung



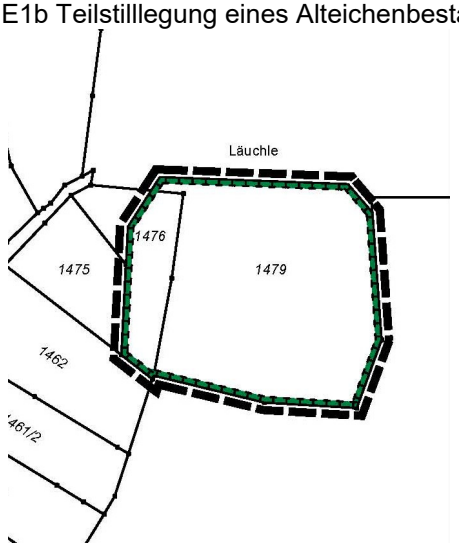


E1a Ausweisung eines Buchenwaldrefugiums (CEF-Maßnahme),



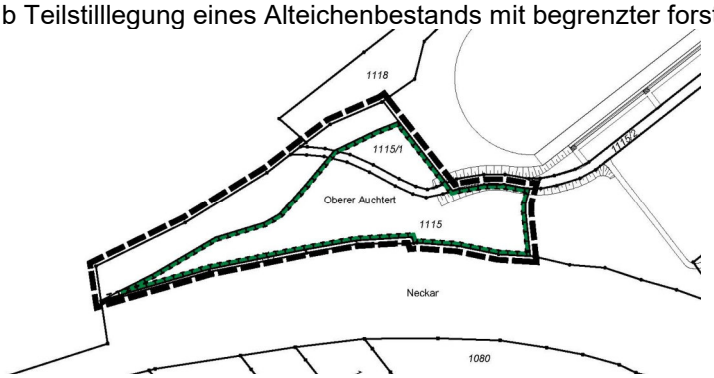
Lage:
Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen,
im Gewann Märkle
Teilbereich Flst. 2583
Geltungsbereich und Maßnahmenfläche:
(ca. 1,6ha)

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



Lage:
Gemarkung Mittelstadt,
im Gewann Läuchle
Teile der Flurstücke 1476 und 1479
Geltungsbereich und Maßnahmenfläche:
(ca. 0,8ha)

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



Lage:
Gemarkung Mittelstadt,
im Gewann Oberer Auchtert
Teile der Flurstücke 1115/1 und 1115
Geltungsbereich:
(ca. 1,0ha)
Maßnahmenfläche:
(ca. 0,7ha)

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Waldfläche (Teilfläche von Flst. 1407). Auf der überplanten Teilfläche (Flst. 2289) des bestehenden Gewerbegebiets befindet sich die bisherige Zufahrt des bestehenden Betriebes.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Die Erweiterungsfläche liegt im unbeplanten Außenbereich. Für die überplanten Flächen des bestehenden Gewerbegebiets gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lachenhau – Teil B“, in Kraft seit 11.05.1979, mit Deckblattänderung, in Kraft seit 01.03.1991. Zur Realisierung der Planung ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Voraussetzung für die notwendige Inanspruchnahme der Waldfläche ist eine Waldumwandlungsgenehmigung der mittleren Forstbehörde, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegen muss. Der Antrag auf Waldumwandlung wird im Parallelverfahren gestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand August 2014) setzt für die Fläche des bestehenden Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche fest, die Erweiterungsfläche ist als Fläche für Wald ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Regionalplan Neckar-Alb 1993 weist auf der Fläche des Plangebiets einen Regionalen Grünzug (VBG), ein Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) und ein Gebiet für Erholung (VBG) aus. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung und Versiegelung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere sind bauliche Maßnahmen soweit wie möglich auf solche Gebiete zu konzentrieren, die für bestimmte bodenabhängige Nutzungen und Funktionen eine geringere Bedeutung haben. Die Stadt Reutlingen räumt der geplanten baulichen Nutzung in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für regionale Grünzüge sowie das Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz den Vorrang ein. Die Flächen im Bereich des regionalen Grünzugs und der Fläche für den Bodenschutz wird nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Zudem ist ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft (VRG) dargestellt. Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb fällt der Eingriff in das Vorranggebiet für Forstwirtschaft unter die planerische Unschärfe, da der Eingriff weniger als 50 Meter beträgt. Hierdurch wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
Ein Antrag auf Waldumwandlung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt. Der Erweiterung des Bebauungsplans stehen somit regionalplanerische Belange nicht entgegen. Eine Überplanung ist ermöglicht, sofern der forstrechtliche Ausgleich erbracht und der Waldumwandlungsantrag von der höheren Forstbehörde genehmigt wird.

3.3. Denkmalschutz

Die Erweiterungsfläche liegt teilweise im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Funde aus der Mittelsteinzeit und römischer Gutshof“ - Hallstattstraße/ Keltenstraße/ Lachenhauweg/ Riedericher Straße, gem. §2 DSchG.
Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden zu rechnen.
In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) werden im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durchgeführt.
Aufgrund der Lage der Erweiterung im Wald können diese erst nach der Rodung des Waldes erfolgen. Eine entsprechende Investorenvereinbarung zwischen dem LAD und der Fa. Kion zur archäologischen Voruntersuchung des geplanten Baugebietes wurde bereits getroffen.

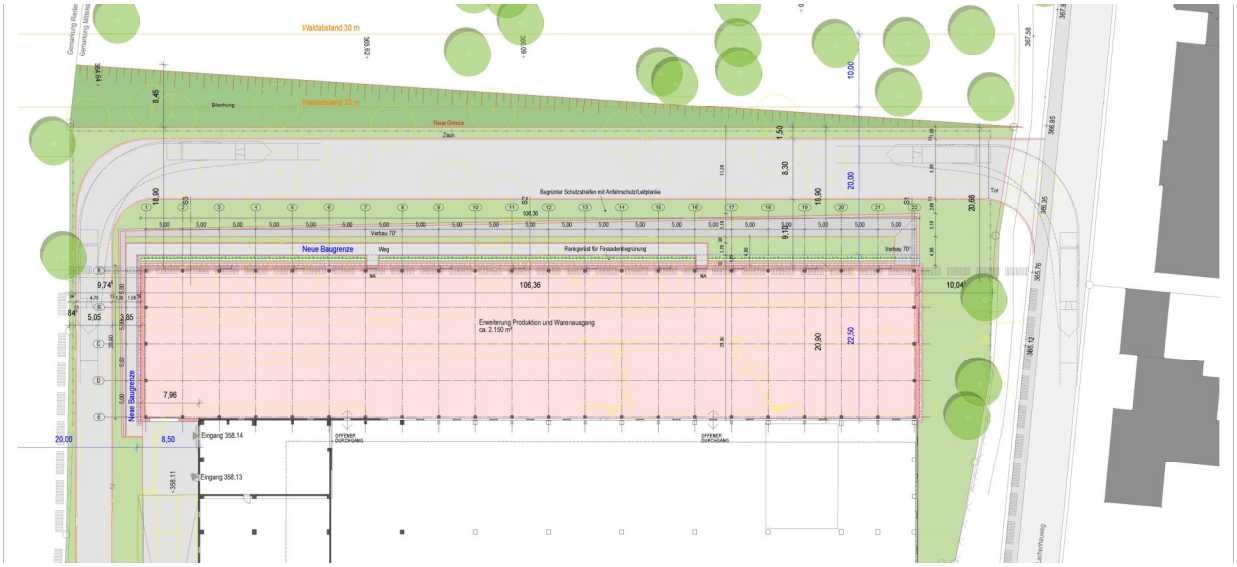
Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan integriert.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Zweck der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Richtung Süden um einen Anbau an die bestehende Betriebshalle und die Verlegung der Betriebsstraße des bestehenden Betriebs zu ermöglichen.

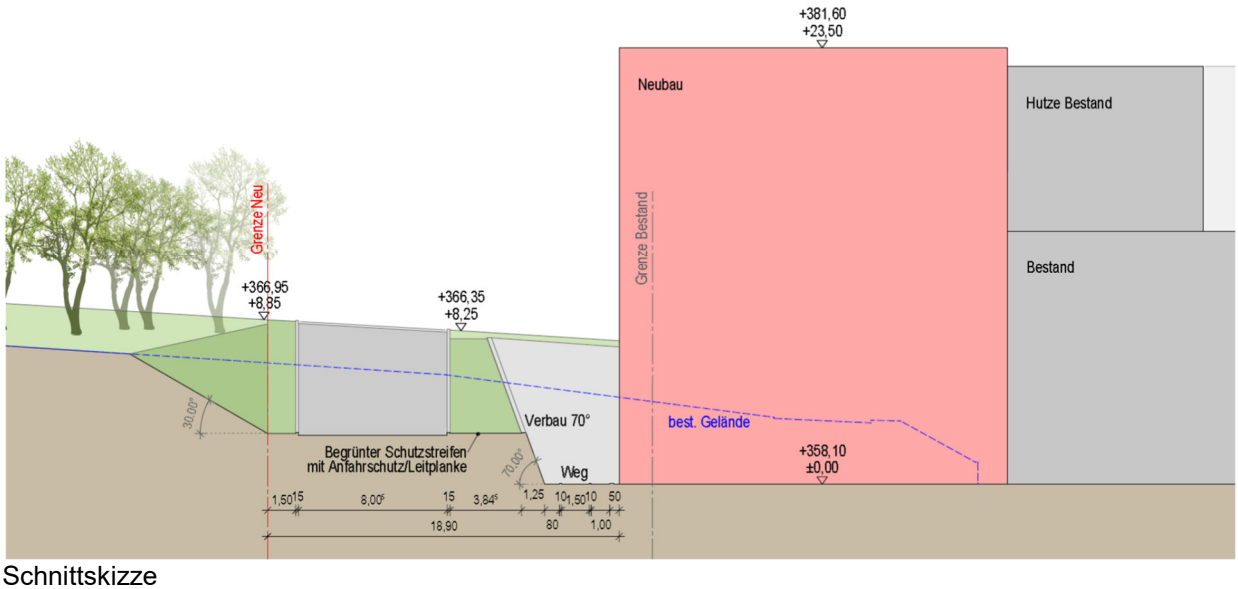
Die Planung sieht die Erweiterung der bestehenden Halle 5 um ca. 21 m in Richtung Süden sowie die entsprechende Verlegung der Umfahrungsstraße vor. Die Hallenerweiterung beträgt ca. 2.200 m².
Die Planung erfordert die Verlegung der Werksumfahrung und die Abtragung des Geländes auf das bestehende Hallenniveau, um den Erweiterungsbau an die Halle 5 anschließen zu können.



Planung Erdgeschoss Erweiterung

Der Schnitt verdeutlicht den Baukörper in Höhe der heute schon bestehenden Dachhutzen und die verlegte Umfahrung. Optisch wird sich die geplante Gebäudehöhe von 23,5 m nicht stark auswirken, da die Halle aufgrund der Hanglage nur ca. 12 m über dem Lachenhauweg liegen wird.

Da es sich bei der Erweiterung im Verhältnis zum Gesamtgebiet nur um einen schmalen Streifen handelt, sollen die Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes teilweise übernommen bzw. auf das neue Plangebiet übertragen werden. Festsetzungen bzgl. des Umweltschutzes wie Dachbegrünung und Vorgaben zur Entwässerung werden nach den aktuellen Anforderungen der Stadt Reutlingen und den neuesten Gesetzesgrundlagen in den Bebauungsplan übernommen.



Schnittskizze

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

Art der baulichen Nutzung:
Entsprechend dem bestehenden Gebiet „Lachenhau – Teil B“ wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Um den Ansprüchen an die geordnete Betriebsführung gerecht zu werden, sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden grundsätzlich untersagt, um Konfliktsituationen auszuschließen.

Betriebsleiterwohnungen sind angesichts der zulässigen Immissionsverhältnisse in Gewerbegebieten Störungen und Belästigungen ausgesetzt. Daher ist der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere während der Nachtzeit, große Bedeutung zuzumessen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden deshalb im Plangebiet nicht zugelassen.
Aufgrund der Nähe zum Wald und dem dortigen Erholungsraum sind Tankstellen unzulässig. Nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und auch die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden generell ausgeschlossen um Konflikte mit der bestehenden gewerblichen Bebauung zu vermeiden, da sich diese nicht in die vorgefundene Struktur einbinden.
Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen um die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierter Lage zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung:
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen mit der Grundflächenzahl und Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe. Eine Zahl der Vollgeschosse wie auch die Geschossflächenzahl wird aus dem bisherigen Bebauungsplan nicht übernommen, da diese bei der Umsetzung von Hallenbauten ohne Geschossigkeit nicht anwendbar ist. Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge möglich.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend des Orientierungswerts der BauNVO (§17 BauNVO) für ein Gewerbegebiet auf 0,8 festgelegt. Dieses Maß wird durch das konkrete Bauvorhaben nicht überschritten.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl mit Anlagen nach §19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) werden im Plangebiet bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen. Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die Stadt von den Vorgaben nach §19 (4) Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen treffen. Es ist ausdrückliche Vorgabe der Forstbehörden, die neu auszuweisende Gewerbefläche zum Schutz des Waldes möglichst klein zu halten. Durch den Erhalt einer größeren Waldfläche sind die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion mit einer solchen Überschreitungsregelung wesentlich geringer, als bei einer sonst zur Realisierung der Planung notwendigen Waldinanspruchnahme durch Vergrößerung des Gewerbegebiets.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Waldrandlage nicht zu erwarten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Verkehrliche und sonstige öffentliche Belange stehen der dichten Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebiets nicht entgegen. Die Einhaltung des von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswertes für die Obergrenzen der Grundflächenzahl würde für die in § 19 (4) S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Grundflächen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten) im Plangebiet zu einer unverhältnismäßigen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Ziel dieser Regelung ist, die mit der Erweiterung verbundenen Eingriffe in den Wald so gering wie möglich zu halten und auf den notwendigen Baukörper, die Umfahrung und die notwendigen Geländeabfangungen zu beschränken.

Die Baumassenzahl des geplanten Gebäudes wurde überprüft und liegt mit 7,0 unterhalb des zulässigen maximalen Orientierungswertes von 10,0.

Baugrenzen
Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenze festgesetzt. Im Norden schließt die überbaubare Fläche direkt an die Kubatur der bestehenden Bebauung an, um so die geplante Hallenerweiterung zu ermöglichen. Die über das Baufenster hinausgehenden Gewerbefläche ist zwingend für eine Zufahrt und die notwendigen Böschungen erforderlich. (siehe folgender Punkt Erschließung)

Waldabstand

Der gesetzlich notwendige Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO von 30 m zum südlich und östlich des Plangebiets gelegenen Hochwald soll in Abstimmung mit der unteren und oberen Forstbehörde im Bereich von 30m zu den geplanten Gebäuden im Anschluss an das Plangebiet nicht durch eine Vergrößerung der Gewerbefläche, sondern durch eine Umgestaltung des Waldrandes als Maßnahme zur Schadensbegrenzung erfüllt werden. Hier soll der Hochwald in einen gestuften Waldrand umgewandelt werden. Die Schutzfunktion des gesetzlichen Waldabstandes kann so mit dem minimal möglichen Eingriff in den Bestandswald sichergestellt werden. Die Zustimmung der jeweiligen Waldeigentümer (Stadt Reutlingen und Gemeinde Riederich) zur Umgestaltung des Waldrandes ist einzuholen.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zur Einholung dieser Zustimmung und Regelung der Umsetzung und Kostentragung inklusive einer Haftungsverzichtserklärung der Fa. Kion sind in Vorbereitung. Der Abschluss dieser Vereinbarungen ist als bedingte Festsetzung nach § 9 (2) 2 BauGB Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Bebauung des Plangebiets.

Geplant ist, wie in der folgenden Abbildung in olivgrün dargestellt und mit 14 S bezeichnet, außerhalb des Geltungsbereiches ca. 1080m² auf Gemarkung Reutlingen und ca. 1205m² auf Gemarkung Riederich von Hochwald in einen gestuften Waldrand umzuwandeln.
Die betroffenen Flächen bleiben bei diesem Vorgehen rechtlich Waldflächen und werden nicht Teil des Plangebietes, geändert wird hier lediglich die Art und Weise der Waldbewirtschaftung.

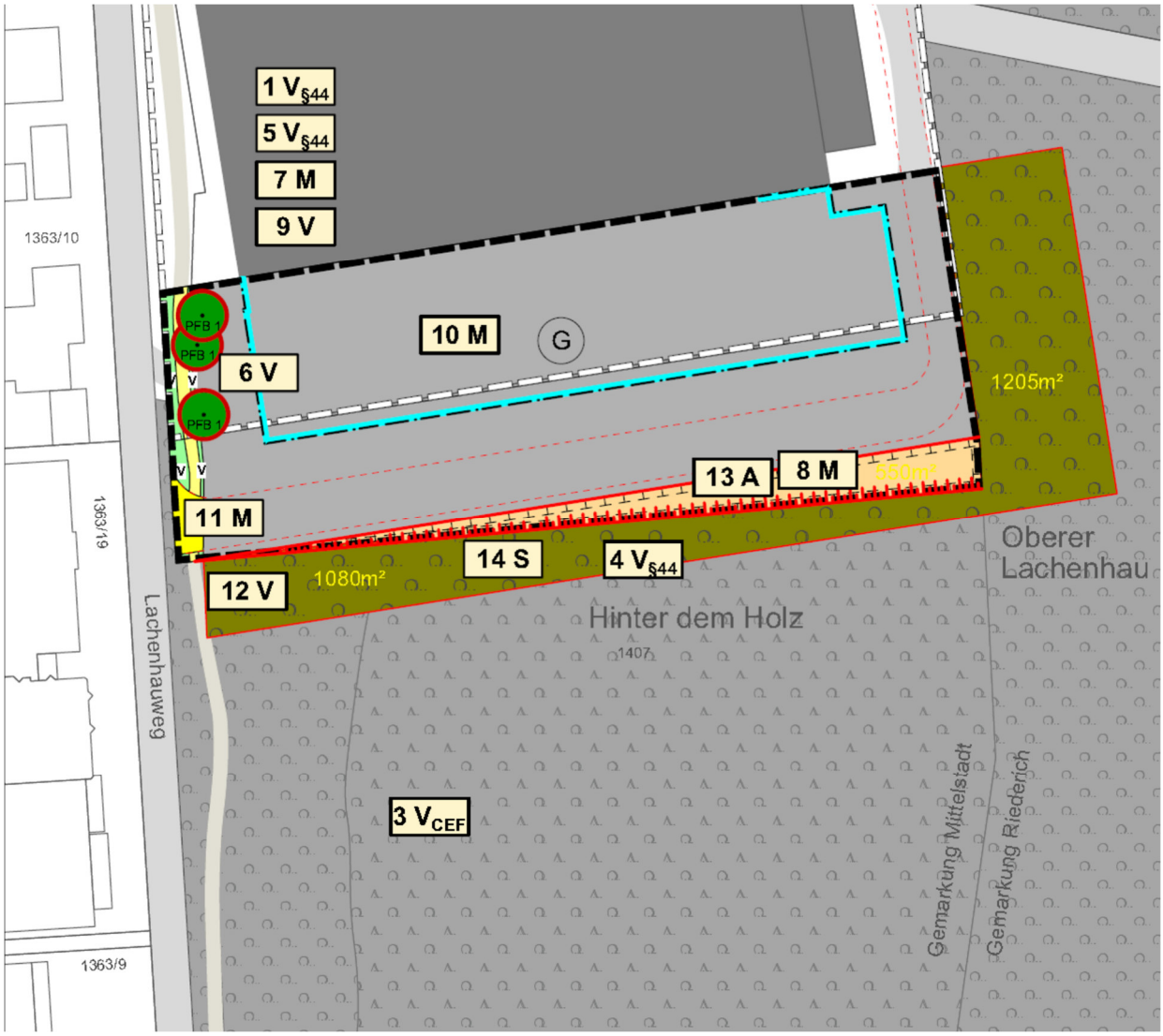


Abbildung Umwandlung Waldrand

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

Verkehr:
Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt vom Bestandgrundstück aus, vorgesehen ist eine Verschiebung der südlichen Betriebsausfahrt zum Lachenhauweg. Hierzu wird die bestehende Umfahrungsstraße um die Werkshalle herum innerhalb des Werksgeländes südlich der Erweiterung neu hergestellt.

Entwässerung:
Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse der Erweiterungsfläche, wird die Retention des Niederschlagswassers soweit als möglich auf dem Grundstück erbracht. Da größere Sickerflächen aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich sein werden, wurde bereits im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren die Entwässerung des geplanten Gebäudes der Stadtentwässerung Reutlingen abgestimmt. Als Entwässerung des Niederschlagswassers soll ein Retentionsdach zum Einsatz kommen. Hierbei kann ein ausreichendes Retentionsvolumen unterhalb eines Gründaches in einer speziellen Retentionsebene geschaffen werden.

Im Zuge der Planung des Hochbaus zur Hallenerweiterung wurde weiterhin ein Baugrundgutachten erstellt.
Hier wird festgestellt, dass die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden sehr gering ist. Somit kommen die anstehenden Schichten für eine Versickerung von Oberflächen- und Drainagewasser nicht in Betracht. Es sind daher diesbezüglich nur Retentionsmaßnahmen der Flächen der Umfahrung möglich. Ein Rückhaltevolumen zur gedrosselten Einleitung in das Kanalsystem ist vorgesehen.

Starkregen:
Aus den Berechnungen zur Starkregengefahrenkartierung (SRGK) der Stadt Reutlingen geht hervor, dass sich bei Starkregen Oberflächenabflüsse aus südlicher Richtung in den Geltungsbereich einstellen. Zur Beurteilung der Gefährdung bei Starkregen und Festlegung erforderlicher Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge wurde ein Gutachten für die geplante Bebauung im Geltungsbereich erstellt. Aufgrund der Topographie sind Oberflächenabflüsse aus dem südlichen Außeneinzugsgebiet in den Geltungsbereich bei Starkregen nicht vermeidbar. Um den oberflächigen Wasserabfluss schadlos durch den Geltungsbereich zu führen und nachteilige Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden, werden Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind nachfolgende Maßnahmen zu treffen:
Das Quergefälle des Fußweges parallel zum Lachenhauweg ist so auszubilden, dass Oberflächenwasser in westliche Richtung abfließt. Das Gefälle des Weges fällt weg von der Bebauung in Richtung Verkehrsfläche um einen Schutz vor Zuflüssen zu erzielen. Im Anschlussbereich der geplanten Umfahrung soll vermieden werden, dass Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus dem Lachenhauweg über die Umfahrung in den Planbereich abgeleitet wird. Die Fließrichtung der Oberflächenabflüsse wird gegenüber der bisherigen Situation bei Starkregen nicht verändert, es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte.
Die geplante Umfahrung ist so zu gestalten, dass nicht versickertes oder wild abfließendes Wasser aus dem südlichen Außeneinzugsgebiet gesammelt, und schadlos in die bestehende Umfahrung im Nordosten des Geltungsbereichs abgeleitet wird. Hiermit wird eine geordnete Durchleitung gewährleistet und die tieferliegende Bebauung vor Schäden durch hangseitige Wasserzuflüsse geschützt. Die Ableitung kann durch eine entsprechende Bordsteinhöhe und/oder Profilgestaltung der Umfahrung sichergestellt werden. Für die Maßnahme ist nicht zwangsläufig die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtfläche erforderlich.
Um Zuflüsse von Oberflächenwasser aus der östlich gelegenen Waldfläche in den Geltungsbereich zu verhindern, ist die geplante Geländeoberkante entlang der östlichen Begrenzung durchgängig höher als das angrenzende Gelände anzulegen. Oberflächenabflüsse aus dem bewaldeten Gebiet werden nicht in tieferliegende Flächen des Geltungsbereichs abgeleitet und können innerhalb des Waldgebietes schadlos abfließen/können sich im weiteren Verlauf in vorhandenen Senken zurückgehalten werden.

Ver- und Entsorgung:
Ver- und Entsorgungsleitungen mit Wasser, Gas, Strom und Telekomunikation sind im Bestand vorhanden und werden für die Erweiterung soweit notwendig ergänzt.

Eine unter der heutigen Werksumfahrung liegende Gasleitung mit Fernmeldekabel zur Steuerung ist durch die Fa. Kion vor Beginn von Baumaßnahmen aus dem Baufenster zu verlegen in den Bereich der künftigen Umfahrung. Das notwendige Leitungsrecht ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes wird die Böschung südlich der Umfahrungsstraße mit einer Saumvegetation ausgebildet.

Entsprechende Maßnahmen zur Bepflanzung und zum Auftrag von Oberboden sind festgelegt.

Bodenschutz:
Ein Aufbringen von abgetragenem Mutterboden ist im Plangebiet aufgrund der beengten Platzverhältnisse nur teilweise auf der geplanten Böschung möglich.
Der Oberboden soll im Bereich der Böschung auf 0,055 ha mit einer Schichthöhe von 20 cm aufgetragen werden (s. Maßnahme 4). Der restliche Oberboden kann nicht im Gewerbegebiet aufgebracht werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Retention von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

6. Planverwirklichung

6.1. Bodenordnung

Die Firma Kion wird die geplanten Gewerbeflächen für die Erweiterung von der Stadt Reutlingen erwerben. Die geplanten Flächen für Ersatzaufforstungen sind ebenfalls sämtlich im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2. Flächenbilanz

Um die bestehende Baufläche nach Süden erweitern zu können, werden Teile des bestehenden Gewerbegebiets in das Plangebiet einbezogen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha, die Fläche des Erweiterungsgebiets beträgt ca. 0,32 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

Gewerbeflächen	ca. 6.207 m²
Gehwegflächen	ca. 75 m²
Straßenverkehrsflächen	ca. 54 m²
Grünflächen	ca. 94 m²
Gesamtgebiet	**ca. 6.429 m²**

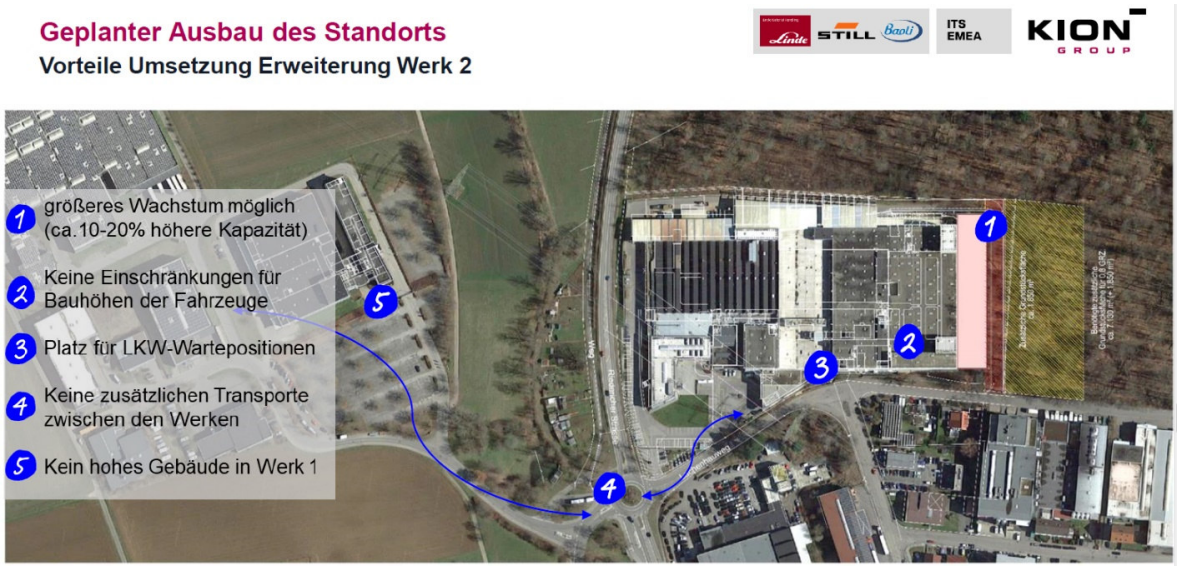
6.3. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen und zur Kostentragung ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Zur Vereinbarung der notwendigen Waldrandbewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen inklusive einer Haftungsverzichtserklärung der Fa. Kion sind öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Fa. Kion und der Gemeinde Riederich sowie der Stadt Reutlingen abzuschließen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Ergänzend zur aktuellen Planung wurde eine Erweiterung des Standortes schwerpunktmäßig am Werk 1 nördlich der Riedericher Straße als Alternative untersucht.

Bei der untersuchten Alternativlösung wären mehrere Bauabschnitte mit Anbauten an verschiedenen Betriebsgebäuden an Werk 1 und 2 erforderlich, ohne im Ergebnis die gleichen betrieblichen Vorteile zu erreichen. Die erreichbare Kapazitätsgrenze der Produktion liegt bei der zur Realisierung vorgesehenen Planung um 10-20% über den betrieblichen Möglichkeiten dieser Alternativplanung. Auch für die Produktion höherer Flurförderfahrzeuge bietet die Alternativplanung nicht die gleichen Vorteile. Die Störungen der Betriebsabläufe im Baubetrieb wären aufgrund der vielen Bauabschnitte deutlich umfangreicher. Zusätzlich wären dauerhaft zusätzliche LKW Transportfahrten zwischen den beiden Werksstandorten erforderlich. Auch wäre die notwendige Gebäudehöhe an Werk 1 mit dem dortigen Planungsrecht nicht umsetzbar, so dass auch hier eine Bebauungsplanänderung notwendig wäre.



Realisiert werden soll deshalb im Ergebnis eine Erweiterung der bestehenden Produktionshallen am Werk 2 in Richtung Süden und eine Verlegung der dortigen Werksumfahrung. Die innerbetrieblichen Produktionsabläufe könnten so mit dem geringstmöglichen Flächenbedarf am deutlichsten optimiert werden. Nach Prüfung der verschiedenen Erweiterungsoptionen erfüllt für die Fa. Kion lediglich diese Lösung die betriebstechnischen und organisatorischen Anforderungen zur Sicherung des Standorts und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

8. Gutachten

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Potentialabschätzung Artenschutz (Scheck, März 2022)
- Umweltprüfung (Menz Umweltplanung, 05.10.2023)
  mit folgenden Anlagen:
  Umweltprüfung - Bestandsplan
  Umweltprüfung – Maßnahmenplan
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Baugrund und Gründungsgutachten (Büro für angewandte Geowissenschaften, 20.04.2023)
- Starkregenuntersuchung (REIK Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.05.2023)

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	Waldbestand mit alten Eichen, Eschen und Buchen, bestehendes Gewerbegebiet
Art der Bebauung	Gewerbefläche zur Erweiterung der vorhandenen Produktionshalle und Verlegung der Umfahrungsstraße
Flächenbedarf	Ca. 0,64 ha (davon ca. 3.280 m² Waldfläche)

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele im Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Die geplante Bebauung geht zwangsläufig mit Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen einher. Hierfür ist eine entsprechende Kompensation vorgesehen. Es werden zudem Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden festgesetzt und zur Andeckung des neuen Böschungsbereiches mit Oberbodenmaterial.*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Durch die geplante Bebauung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen auszugehen.*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Es werden Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswassers im Gebiet notwendig.*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Bestandserfassung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Käfer sowie der Haselmaus, um ggf. Maßnahmen zum Schutz dieser Arten zu ergreifen. Die Maßnahmen werden in Kap. 5 erläutert.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht einer groben Einschätzung und wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	- Südöstlicher Waldbestand: Waldmeister-Buchenwald aus maßgeblich Esche mit Beimischung von Bergahorn, Buche, Stieleiche und vereinzelt Kirsche. Verjüngung aus Bergahorn, vereinzelt Walnuss. Der Bestand weist zahlreiche Totholzhabitate auf. - Südwestlicher Waldbestand: Sekundärer Alteichenbestand mit Beimischung alter Buchen, vereinzelt Roteiche. Verjüngung aus Buche mit Esche und Bergahorn. Der Bestand ist in der Forsteinrichtung als Altholzinsel festgeschrieben und wird extensiv bewirtschaftet. Der Bestand weist einen hohen Totholzanteil auf.

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebens-räume	<u>Lebensräume, Biotopstrukturen:</u> - Eichen-Sekundärwald (teilw. Biotop Nr. 274214155022) - Waldmeister-Buchenwald - Buchenwald basenreicher Standorte - Saumvegetation mittlerer Standorte - Grasreiche Ruderalvegetation - Bodendecker-Anpflanzung - Siedlungs- und Infrastrukturflächen <u>Brutvögel</u>: Es wurden typische Arten der Waldflächen nachgewiesen. Bei den nachgewiesenen Brutvögeln innerhalb des Geltungsbereichs handelt sich mit Ausnahmen des Stars (gefährdet RL D) und des Grauschnäppers (Vorwarnliste RL BW) überwiegend um häufige Gehölzbrüter. <u>Fledermäuse:</u> Im Gebiet wurden Zwergfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Bechsteinfledermaus und Braunes Langohr nachgewiesen. Das Gebiet wird regelmäßig als Jagdgebiet genutzt. Außerhalb des Geltungsbereichs besteht eine Wochenstube des Kleinabendseglers. <u>Haselmaus:</u> Es wurden keine Haselmäuse nachgewiesen. <u>Käfer:</u> Es bestehen Nachweise von Alpenbock und Berliner Prachtkäfer im Untersuchungsgebiet. Des Weiteren wurden potenzielle Fortpflanzungsstätten des Hirschkäfers festgestellt. <u>Moose:</u> Geschützte Moose wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen	Es handelt sich bei der Fläche um einen reichstrukturieren Wald mit hohem Habitatpotenzial. Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurde ein durchschnittliches Arteninventar festgestellt. Der Wald weist ein hohes Quartierpotential für Fledermäuse auf und ist als essenzielles Jagdgebiet der Bechsteinfledermaus, des Kleinabendseglers, der Fransenfledermaus und des Braunen Langohres einzustufen. Es handelt sich um ein Gebiet mit sehr gutem Habitatinventar für xylobionte Käfer.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Boden	Geologie: Lösslehm Boden: - Anthropogen veränderte Böden im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets - Erodierte Parabraunerde aus Lösslehm (Waldflächen) - Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm (kleinflächig im östlichen Teilbereich der Fläche) Fläche: 3 280 m² bisher forstlich genutzter Fläche 3 155 m² bestehendes Gewerbegebiet Altlasten: Bekanntes Vorkommen im Bereich des bestehenden Firmengebäudes. Es wurden keine Auffälligkeiten im Rahmen von Baugrundbohrungen im Geltungsbereich gefunden.	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: **hoch, hoch-sehr hoch** Natürliche Bodenfruchtbarkeit: **mittel – hoch, hoch** Filter und Puffer für Schadstoffe: **mittel** Gesamtbewertung natürliche Böden: **mittel bis hoch** Anthropogen veränderte Böden: **gering** Versiegelung/Bauwerke: **keine Bewertung** Altlasten: es wird keine Betroffenheit angenommen
Wasser	Hydrogeologische Einheit: Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter): Geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit, mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit Lösssedimente (Deckschicht): Mäßige Durchlässigkeit, mittlere bis mäßige Ergiebigkeit Oberflächen- und Fließgewässer: Keine Gewässer im Untersuchungsgebiet Von Süden her führen bevorzugte Oberflächenwasserabflussbahnen auf den Geltungsbereich zu.	Lösssediment: Hohe Bedeutung als Überdeckung des Grundwasserleiters Obtususton-Jurensismergel-Formation: Mäßige Bedeutung Kein Risiko für Hochwasser Kein erhöhtes Bodenerosionsrisiko bei Starkregenereignissen. Es besteht ein Risiko für die Folgen von Starkregenereignissen
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte: Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegt eine mäßige Luftbelastung vor (Stufe III), im östlichen Bereich eine geringe Luftbelastung (Stufe IV). Forstliche Waldfunktion: Immissionsschutzwald Zusammen mit angrenzenden Waldflächen: Schutz vor nachteiligen Einwirkungen durch Lärm, Luftschadstoffe, Staub, Aerosole und Strahlen	Schlechte Durchlüftung des Gebietes Das Gebiet weist eine mäßige Luftgüte auf Hohe Bedeutung der Waldflächen im Untersuchungsgebiet
Klima	Globalstrahlung: Eignung für Solarenergie liegt vor Klima: - Häufige Bildung von Inversionswetterlagen - Frischluftentstehungsgebiet mit siedlungsklimatischer Relevanz Waldfunktion: Klimaschutzwald	Mittlere angenommene Gesamtvulnerabilität gegenüber Klimawandel Geltungsbereich aufgrund der geringen Fläche von untergeordneter Bedeutung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
		Hohe Bedeutung der Waldflächen im Untersuchungsgebiet
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild: - Keine naturraumtypischen Elemente vorhanden - Keine relevanten Sichtachsen Erholung: - Erholungswald Stufe 1b (Waldfunktionenkartierung) - Eingang in den Wald am westlichen Rand des Geltungsbereiches; Trimmpfad südlich des Geltungsbereiches	Geringe Eigenart bezogen auf das Landschaftsbild Wald im Untersuchungsraum mit großer Bedeutung für die Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärm: Keine Überschreitung der Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte des Immissionsschutzes	
Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines archäologischen Denkmals. Es sind Sondierungsgrabungen geplant.	

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	**X**		Es kommt zu einem Verlust von Waldflächen. Hierdurch gehen Lebensräume von Vögeln und xylobionten Käferarten sowie essenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen verloren.
Boden	**X**		Es kommt zum Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Anlage einer Böschung.
Wasser		**X**	Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet. Unter Berücksichtigung der im Gebiet geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung des Wassers ist dies nicht als erheblich einzustufen. Es werden bautechnische Minderungsmaßnahmen zum Umgang mit dem Starkregenrisiko festgesetzt.
Luft		**X**	Es gehen Teilflächen eines Immissionsschutzwaldes verloren. Aufgrund der nur geringen Inanspruchnahme ist nicht davon auszugehen, dass die Schutzfunktion hierdurch beeinträchtigt wird.
Klima		**X**	Es gehen Teilflächen eines Klimaschutzwaldes verloren. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzfunktion zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung		**X**	Es gehen Teilflächen eines Erholungswaldes der Stufe 1b verloren. Der Zugang zu den Waldflächen wird weiterhin gewährleistet,

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
			erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind somit nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung ist nur aus der näheren Umgebung einsehbar, daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		**X**	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter		**X**	Sondierungsgrabungen sind geplant. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung wird eingeräumt.

5. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs, der außerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebiets liegt, besteht kein Baurecht. Es ist daher eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 – 18 BNatSchG notwendig. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Teil der Umweltprüfung des Büro Menz (2023).

5.2 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Durch einen schonenden Umgang mit den Böden, die Andeckung der Böschung im Süden des Geltungsbereichs mit Oberboden sowie eine Dachbegrünung werden die Beeinträchtigungen des Bodens gemindert. Die Dachbegrünung dient zudem der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Die Böschung, der Fußweg und die Umfahrungsstraße werden bautechnisch so angepasst, dass das Risiko für die Folgen von Starkregenereignissen auf ein unerhebliches Maß gesenkt wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der umliegenden Waldgebiete als Erholungsraum, wird ein durch den Geltungsbereich verlaufender Fußweg erhalten.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt werden drei Einzelbäume am westlichen Rand des Geltungsbereichs erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wird durch die Entwicklung einer Saumvegetation auf der Böschung im Süden des Geltungsbereichs sowie die Neuaufforstung von Laubwald (forstlicher Ausgleich, s. Kap. 5.3) und die Ausweisung eines Waldrefugiums und der Teilstilllegung von Eichenaltholz (s. Kap. 5.4) erbracht.

Die genannten Maßnahmen sind in der Umweltprüfung des Büro Menz (2023) näher beschrieben.

5.3 Forstrechtlicher Ausgleich

Es werden Waldflächen im Umfang von 3 280 m² in Anspruch genommen. Es ist eine Waldumwandlung im Sinne des § 9 LWaldG zu beantragen. In diesem Rahmen wird die Neuaufforstung von Laubwald mindestens im Umfang des Eingriffs notwendig (Naturalausgleich). Die Maßnahmenfläche für die Neuaufforstung befindet sich auf den Flurstücken 1115 und 1115/1 Gemarkung Mittelstadt, Teilfläche im Westen der Sportflächen. Dort wird im Verhältnis von ca. 1:2 auf 0,65 ha aufgeforstet. Eine genauere Beschreibung der Aufforstungsfläche ist in der Umweltprüfung (menz umweltplanung 2023) enthalten. Der verbleibende Ausgleich wird über die Ausweisung eines Waldrefugiums mit Buchenaltholz auf einer Teilfläche des Flurstückes 2583, Gemarkung Reutlingen und der Teilstilllegung eines Eichenaltholzbestandes auf Teilen der Flurstücke 1476 und 1479, Gemarkung Mittelstadt erbracht.

Zur Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m ist es erforderlich, den Hochwald südlich und östlich des Geltungsbereichs umzugestalten, um eine Gefährdung von Personen oder Gebäuden durch umstürzende Bäume zu vermeiden. Um den Eingriff in den Wald zu reduzieren, wird dieser nicht gerodet, sondern durch die regelmäßige Herausnahme von Bäumen in einen gestuften Waldrand umgebaut.

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hierfür wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Menz Umweltplanung 2023), diese wird im Folgenden zusammengefasst.

Aufgrund der Habitatstrukturen im Geltungsbereich wurden folgende Arten/Artengruppen untersucht:

Vögel:
Innerhalb des Geltungsbereichs brüten Star (RL D 3) und Grauschnäpper (Vorwarnliste BW).

Fledermäuse:
Die Waldflächen im Untersuchungsraum sind als essenzielles Jagdgebiet der Bechsteinfledermaus, der Fransenfledermaus, des Kleinabendseglers und des Braunen Langohrs anzusehen. Des Weiteren bieten die Waldflächen ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Angrenzend an den Geltungsbereich wurde ein Quartier des Kleinabendseglers festgestellt.

Xylobionte Käfer:
Nachweis von Alpenbock, Berliner Prachtkäfer und Hirschkäfer.

Haselmaus:
Keine Nachweise.

Moose:
Keine Nachweise.

Es kommt zu einem Verlust von Waldflächen. Hierdurch gehen Lebensräume von Vögeln und xylobionten Käferarten sowie Quartiere und essenzielle Jagdgebiete von Fledermäusen verloren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen notwendig:

Gehölzfällungen sind zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Tieren außerhalb der Vogelbrutzeit sowie nach dem Ende der Wochenstubenzeit und vor Beginn der Winterschlafperiode von Fledermäusen im Zeitraum 1. Oktober bis 15. Oktober vorzunehmen. Das Rodungsfenster kann unter Auflagen (s. Umweltprüfung Menz Umweltplanung 2023, Kap. 6.2 Maßnahme 1) erweitert werden. Zudem werden Maßnahmen ergriffen, die den Geltungsbereich bis zum Baubeginn für Tierarten unattraktiv gestalten.

Als Ausgleich für den Verlust von essenziellen Jagdgebieten von Fledermäusen sind vor Baubeginn im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs Waldrefugien mit Alteichenbestand auszuweisen bzw. Altholzflächen stillzulegen. Die Maßnahme ist vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme). Der Umfang des langfristigen Ausgleiches für die Beeinträchtigungen der Fledermäuse umfasst 2,4 ha. Auf dem Flurstück 1479, Gemarkung Mittelstadt werden 0,8 ha Eichenaltholz teilweise stillgelegt. Auf dem Flurstück 2583, Gemarkung Reutlingen, wird auf 1,6 ha Buchenaltholz ein Waldrefugium ausgewiesen.

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Niststätten höhlenbrütender Vogelarten und von Fledermausquartieren sind vor Baubeginn im räumlichen Umfeld 6 Nist- und 50 Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen (CEF-Maßnahme). Diese müssen über 20 Jahre gesichert und gereinigt werden.

Die von Alpenbock, Berliner Prachtkäfer und Hirschkäfer besiedelten Wurzelstubben und Baumstämme innerhalb des Geltungsbereichs sind dem Bestand zu entnehmen und außerhalb des Geltungsbereichs einzugraben bzw. als Totholzpyramide aufzustellen. Es ist auf eine Bergung der Hirschkäferlarven im Rahmen der archäologischen Grabungen zum Denkmalschutz zu achten.

Es werden Maßnahmen zur Beschränkung der Beleuchtung vorgesehen, um Störungen der Fauna durch Licht auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die genannten Maßnahmen sind in der Umweltprüfung des Büro Menz (2023) näher beschrieben.

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert. Es treten keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ein. Forstliche Waldfunktionen, sowie wichtige Habitate für Flora und Fauna bleiben erhalten.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Es kommt zu einem Verlust von: - essenziellen Jagdhabitaten für 4 streng geschützte Fledermausarten - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 5 streng geschützten Fledermausarten - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von 2 besonders und 1 streng geschützten Totholzkäferarten - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzgebundenen Brutvogelarten - extensiv genutzter Alteichenbestände	Das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wird erheblich beeinträchtigt. Es sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen nötig.
Boden	Es kommt zu einer Neuversieglung von 0,325 ha.	Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.
Wasser	Es kommt zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Versiegelung von 0,325 ha.	Das Schutzgut Wasser wird gering beeinträchtigt.
Luft	Es kommt zu einem Verlust von 0,328 ha Immissionsschutzwald.	Das Schutzgut Luft wird gering beeinträchtigt.
Klima	Es kommt zu einem Verlust von 0,328 ha Klimaschutzwald.	Das Schutzgut Klima wird gering beeinträchtigt.
Landschaftsbild und Erholung	Es kommt zu einem Verlust von 0,5305 ha Erholungswald Stufe 1b.	Das Schutzgut Landschaft und Erholung wird gering beeinträchtigt.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	Das neue Gebäude ist zur solaren Energiegewinnung nutzbar.	--
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	--
Kultur- und Sachgüter	Es werden archäologische Sondierungsgrabungen im Geltungsbereich nötig.	--

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die von der Firma Kion geprüfte Alternative zur Erweiterung der Firma wird in Kapitel I.7 dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Firma Kion der Hochwertigkeit des Eingriffsbereiches bewusst ist und auf eine Eingriffsminimierung achtet, sowie eine fachgerechte und angemessene Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass die geprüfte Alternative den Anforderungen zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung der Firma Kion nicht gerecht wird und daher nicht realisierbar ist. Es wurde daher auf eine Prüfung umweltfachlicher Aspekte auf der Alternativfläche verzichtet.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für den vorliegenden Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	· Regionalplan Neckar-Alb 2013 mit Landschaftsrahmenplan · Flächennutzungsplan NBV Reutlingen-Tübingen · Bodenkarte und Hydrogeologische Karte des LGRB · Daten- und Kartendienst der LUBW · Landschaftsplan NBV Reutlingen-Tübingen 1997 · Flechtenkarte Reutlingen 2020
Gebietsbezogene Grundlagen	· Potenzialabschätzung Artenschutz (SCHECK, TUTTLINGEN, 2022) · Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (menz umweltplanung Tübingen 2023) · faunistische und floristische Erhebungen (menz umweltplanung, Tübingen 2022) · Baugrund- und Gründungsgutachten 2022 (BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOWISSENSCHAFTEN, Reutlingen 2022) · Umweltprüfung (menz umweltplanung, Tübingen 2023)
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz LFU 2005).
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

Die Stadt Reutlingen beabsichtigt in Mittelstadt im Gewerbegebiet Ost die Erweiterung des Firmengeländes KION in südliche Richtung. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen reichstrukturierten Laubwald mit einem hohen Anteil alter Eichen und Totholz. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung ergeben sich für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie für das Schutzgut „Boden“. Von hervorgehobener Relevanz sind insbesondere die zu erwartenden erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte sowie der Verlust von Waldflächen im Sinne des § 9 LWaldG.

Zur Vermeidung forstrechtlicher und artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ein umfangreiches Maßnahmenkonzept notwendig. Vorgesehen ist eine Neuaufforstung mit der doppelten Fläche des überplanten Waldgebiets sowie verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen betroffener Arten durch geänderte Bewirtschaftung geeigneter Waldflächen. Ergänzend sind Nist- und Quartierhilfen, sowie die Beschränkung der Beleuchtung und das Versetzen von Lebensstätten vorgesehen.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Waldumwandlung zu beantragen. Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. diese können durch einfache Maßnahmen vermieden werden.

Dvorak