23.05.2023

Begründung

zum Bebauungsplan

„Logistikfläche Romina“

Gemarkung Rommelsbach

Inhalt:

I. Planungsbericht

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

II. Umweltbericht

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

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Seit 1957 hat das Unternehmen Romina Mineralbrunnen GmbH seinen Sitz im Süden von Rommelsbach. Im Jahr 2008 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, um den Erweiterungsabsichten des Unternehmens Rechnung zu tragen. Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens hat am Standort zu einer schwierigen verkehrlichen Situation geführt. Durch die unterschiedlichen Gebinde und Abnehmer sowie die betrieblichen Abläufe stellt die Be- und Entladung der Lkws einen komplexen Vorgang dar. Die ankommenden Lkws müssen warten, bis die für sie vorgesehene Laderampe frei ist. Da auf dem Werksgelände nicht genügend Platz für Lkw-Stellplätze vorhanden ist, stauen sich die Fahrzeuge teilweise bis zur Württemberger Straße zurück und blockieren die Straße. Die Fahrer bekommen Probleme mit den gesetzlich vorgeschriebenen Lenk- bzw. Ruhezeiten, da sie auf der Straße wartend faktisch keine Pause machen können.

Als Lösung bietet sich an, auf der angrenzenden städtischen Fläche eine Logistikfläche als Parkplatz für Lkws für Romina anzulegen. Die Fläche soll nach der BauNVO als Sondergebiet festgesetzt werden. Voraussetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahmen.

2. Lage und Geltungsbereich

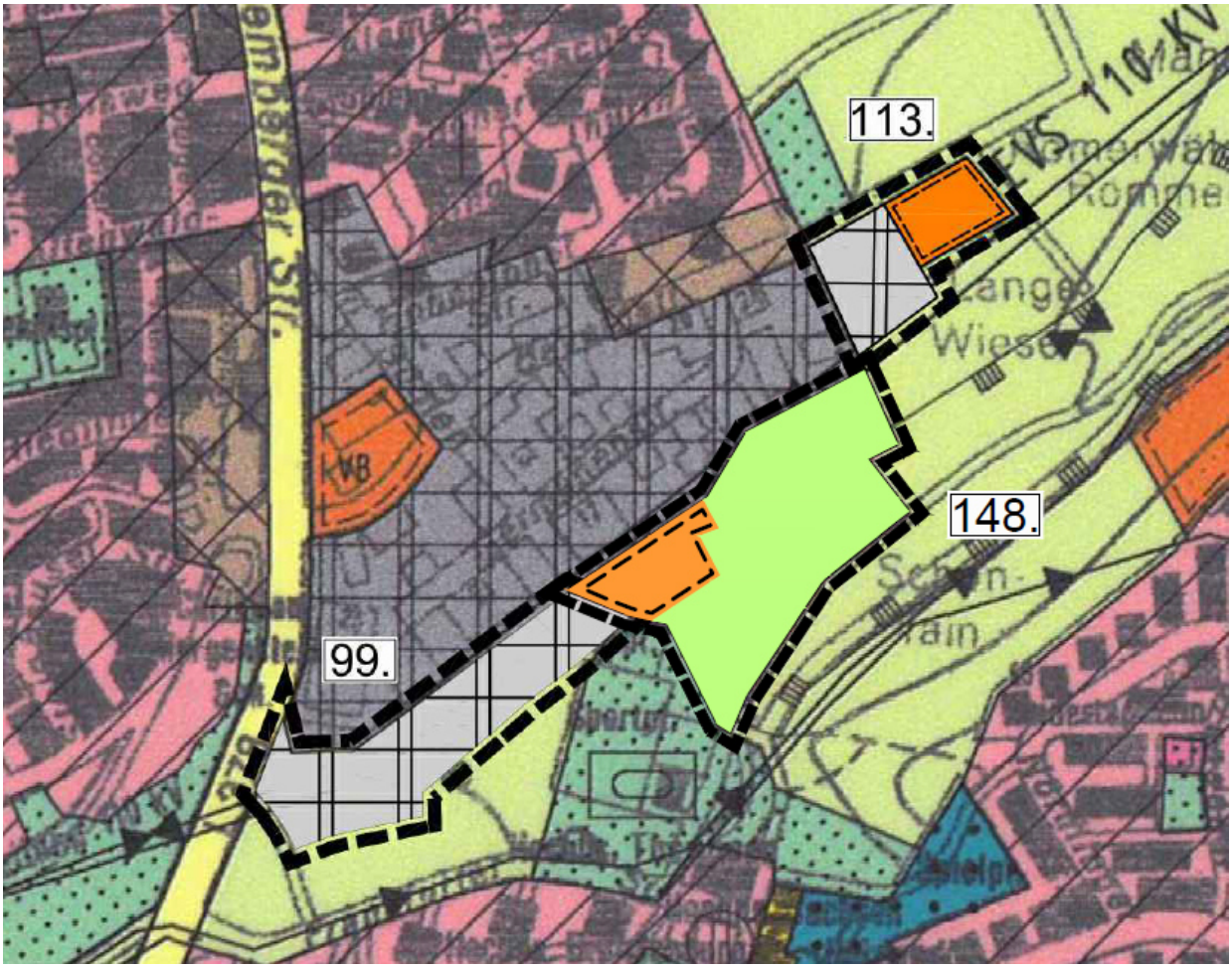
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rommelsbach und umfasst inklusive der Ausgleichsfläche ca. 0,8 ha.
Überplant wird eine als Acker genutzte Fläche, die direkt an die Straße In Bühlen angrenzt. Auf der anderen Straßenseite hat das Unternehmen Romina Mineralbrunnen GmbH seinen Sitz.
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2041/5, Gemarkung Rommelsbach.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung
Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um Ackerfläche. Die Bewirtschaftung erfolgt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Nach Süden und Osten hin grenzt das Plangebiet an weitere Ackerflächen, nördlich an das Gewerbegebiet In Bühlen und westlich der Straße In Bühlen an den dort bestehenden Gewerbebetrieb Romina Mineralbrunnen GmbH. Nach Süden soll das Gebiet durch den offenzulegenden Schönraingraben begrenzt werden. In Richtung Südwesten liegen Sportanlagen. Im Süden und Osten kann weiterhin Landwirtschaft betrieben werden.

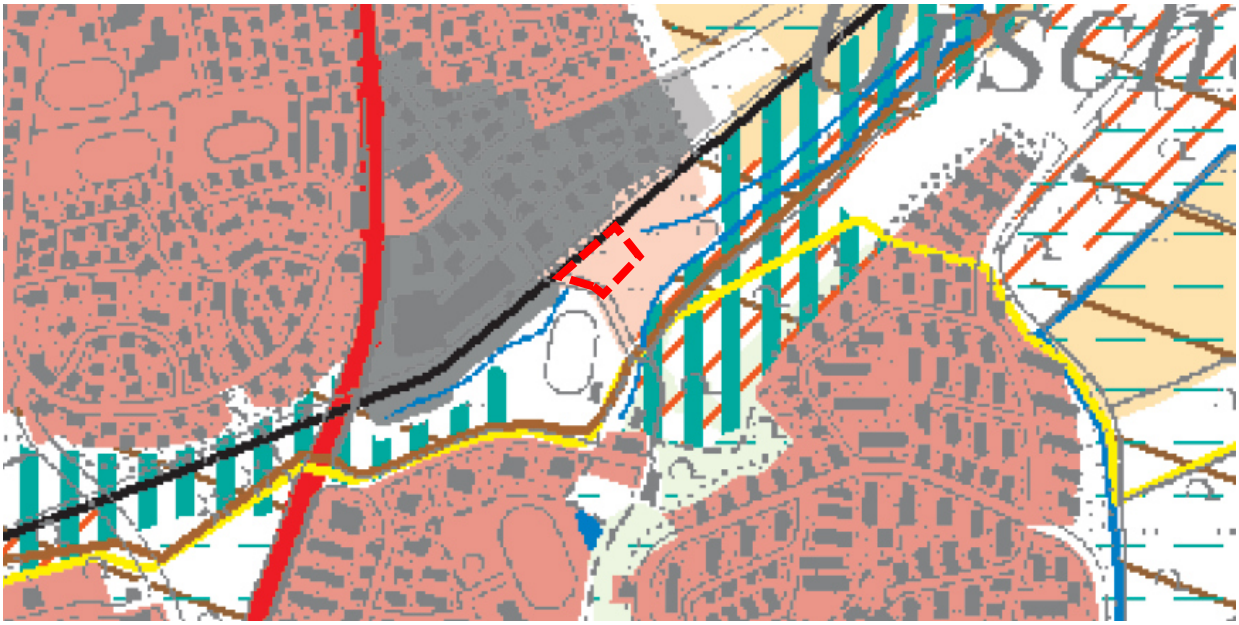
3.2. Bestehendes Planungsrecht
Die Erweiterungsflächen liegen im Außenbereich und sind im derzeit geltenden FNP als Fläche für Gemeinbedarf (Hallenbad) dargestellt. Es handelt sich um eine Arrondierung am unmittelbaren Siedlungsrand, das Plangebiet schließt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Bühle II“ an, der am 21.11.1970 in Kraft getreten ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebaubarkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (148. Flächennutzungsplanänderung). Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 3 und 4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 30.05. bis 30.06.2023 durchgeführt.



148. Flächennutzungsplanänderung

Verbindlich zu beachtende Vorbehaltsgebiete (= Grundsätze der Raumordnung) oder Vorranggebiete (= Ziele der Raumordnung) gibt es im Regionalplan 2013 für das Plangebiet nicht. Die Fläche ist nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche dargestellt.


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 deshalb auch auf der Sondergebietsfläche nicht zulässig sein.

3.4 Denkmalschutz
Im Bebauungsplangebiet sind keine Denkmale vorhanden.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept
Da auf dem Werksgelände nicht genügend Platz für Lkw-Stellplätze vorhanden ist, soll auf der angrenzenden städtischen Fläche eine Logistikfläche für Romina angelegt werden.
Es handelt sich im Prinzip um einen Parkplatz für Lkws.

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

Art der baulichen Nutzung:
Die Fläche soll als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind nur die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen.
Um ein verträgliches Nebeneinander zur südlich gelegenen Wohnbebauung (Orschel-Hagen) zu gewährleisten, darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 1,0 festgesetzt, in Verbindung mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m. Die Eingrünung relativiert die hohe Versiegelung der Logistikfläche.
Festgesetzt wird offene Bauweise.

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

Verkehr:
Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Straße „In Bühlen“.
Eine Mehrbelastung des Gewerbegebiets und seiner Umgebung findet nicht statt, da die Lkws bisher auch schon zur Be- und Entladung zum Unternehmen gefahren sind. Die Logistikfläche soll die Abläufe entzerren und verträglicher gestalten. Insbesondere die verkehrliche Situation soll verbessert und Gefahrenstellen sollen entschärft werden.

Die „Romina Mineralbrunnen GmbH“ hat aufgrund ihres emissionsrelevanten Betriebes immissionsschutzrechtliche Auflagen einzuhalten: Betriebsablauf entsprechend Gutachten, keine Verladung im Freien während des Nachtzeitraumes, nachts max. 2 Lkw-Fahrbewegungen pro Stunde.
Diese Auflagen wie auch die allgemein geltenden Anforderungen der TA Lärm in Bezug auf Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden.
Bei Verstoß gegen die Auflagen oder bei berechtigten Beschwerden, hat der für die Emissionen verantwortliche Anlagenbetreiber mit zu seinen Lasten gehenden (einschränkenden) immissionsschutzrechtlichen Anordnungen (§ 24 i.V.m. § 22 BImSchG) zu rechnen.

Die Bushaltestelle „Mähder“ der Linien 1 und 3 befindet sich in nördlicher Richtung in etwa 350 m Entfernung.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung:
Die Straße In Bühlen ist bisher nur teilweise abwassertechnisch erschlossen. Die Kanalisation endet zwischen den Gebäuden Germanenstraße 17 und 21. Deshalb ist der Bau großer Versickerungsmulden notwendig.
Im Bereich der Logistikfläche anfallendes Niederschlagswasser muss gereinigt, gesammelt, gepuffert und versickert werden.
Schmutzwasser, z. B. aus einer Sanitäranlage muss vom Verursacher in die Kanalisation hochgepumpt oder abtransportiert werden.

Bestehende Versorgungsleitungen
Nördlich des Plangebietes verläuft die bestehende 110 kV-Freileitung der EnBW. Der dort verlaufende Grünstreifen entspricht dem Schutzstreifen. Sämtliche auch nicht genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung und in unmittelbarer Nähe (5 m zur Leitungsachse) dazu bedürfen der Zustimmung der EnBW.

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. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich der Dicken Trespe (Bromus grossus) konnte kein Vorkommen feststellen.

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.

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.

Der Eingriff kann durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nur zum Teil ausgeglichen werden. Ergänzend wird deshalb auch eine Gewässerrenaturierungsmaßnahme als Ausgleich dem geplanten Sondergebiet zugeordnet, um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen.

4.5. Leitungsrecht

Am Rande des Geltungsbereichs verläuft der verdolte Schönraingraben. Dieser ist mit einem Leitungsrecht zu sichern.

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens/der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Neophyten

Ausgeschlossen sind im gesamten Gebiet invasive oder potentiell invasive Neophyten*-Arten entsprechend der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 einschl. Erweiterungen) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN). Siehe Umweltbericht unter 5.2 Vermeidungsmaßnahmen.

5. Planverwirklichung

5.1. Bodenordnung

Das Grundstück ist in städtischem Besitz. Die Sondergebietsfläche, die Grünfläche und der Bereich der Versickerungsgruben werden an den zukünftigen Nutzer, Romina Mineralbrunnen GmbH, verkauft.
Die Fläche für Natur und Landschaft soll bei der Stadt verbleiben, da dort der Schönraingraben offengelegt werden bzw. verlaufen soll.

5.2. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 0,77 ha.

Sondergebiet	4.175 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	445 m²
Grünfläche	2.035 m²
Flächen für Natur und Landschaft	1.057 m²
Gesamtgebiet	**7.712 m²**

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

Es wurden verschiedene andere Flächen in Betracht gezogen. Leider kamen diese aufgrund entfernterer Lage oder entgegenstehender Nutzungen nicht in Frage.

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	Sondergebiet Logistikfläche
Art der Bebauung	Es handelt sich hauptsächlich um Stellplatzflächen für Lkws. Dazu kommen ein Technik- und Sanitäranlagencontainer sowie Nebenanlagen wie Ladesäulen u. ä.
Flächenbedarf	Die Erschließung ist bereits vorhanden, der Bedarf an bisher unversiegelter Fläche für die neue Logistikfläche inklusive der Versickerungsbecken beträgt ca. 0,46 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 Gewerbebetriebs, so dass die bisherigen Erschließungsflächen und Infrastrukturen mitgenutzt werden können.*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Ausreichender Abstand zu Wohngebieten, Nutzungseinschränkungen gemäß Lärmgutachten.*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, bei Überlauf Weiterleitung in Richtung Vorfluter.*
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, Gehölzpflanzungen im Gewässerrandstreifen, extensive Wiesenfläche) mit heimischen Arten, Nisthilfen und Ansitzstangen*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Ackerfläche

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Lebensräume, Biotopstrukturen: Intensiv bewirtschafteter Acker; Baumbestand entlang der Straße, Hecke am nördlichen Rand des Gebiets Gehölzpflanzungen im Gewässerrandstreifen Schutzgebiete (NSG, LSG etc.) Keine im Plangebiet oder unmittelbar anschließend, südlich davon ist der Dietenbach mit dem angrenzenden Auwald nach §33 NatSchG/§30 BNatSchG geschützt	Hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum und für den Artenschutz
Boden	Geologischer Untergrund: Hauptsächlich Gesteine der Obtususton-Formation (Unterer Jura), im südlichen Bereich von Auenlehm überlagert Böden: Die nördlichen Bereiche Pelosol/Braunerde-Pelosol aus tonreicher Fließerde, der südliche Bereich Auenboden aus Auenlehm. Laut Gutachten (TerraConcept Consult GmbH, Januar 2020) teilweise Auffüllungen durch Oberboden und Schotter des oberen Jura (Weißjura) Versiegelung: unversiegelt Wasseraufnahme, Rückhaltung und Versickerung: Böden mit hauptsächlich geringer, zum Teil mittlerer Wasserdurchlässigkeit und zur Verschlämmung neigende, schluffreiche Oberböden. Eignung für landwirtschaftliche Nutzung: Mittleres Ertragspotential für die landwirtschaftliche Nutzung. Altlasten: Laut Altlastenkataster (HISTE) sind keine bekannt.	Unversiegelte Fläche, Bodenfunktionen weitgehend erhalten. Gute Eignung für die Ackernutzung. Mittlere Bedeutung für die Funktion Bodenfruchtbarkeit. Die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit mittel bis hoch bewertet. Für die Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe haben die Böden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Auffüllungen sind vermutlich auf die Verdolung des Schönraingraben zurückzuführen.
Wasser	Grundwasser: Grundwasserneubildung aus Niederschlag mittel, kein Wasserschutzgebiet. Oberflächenwasser (Quellen, fließende und stehende Gewässer): Im Plangebiet liegt der verdolte Schönraingraben. Südlich liegt der Dietenbach. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Bodenverdichtung). Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.	Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung. Der Schönraingraben ist verdolt.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte (2010): Relativ gute Luftqualität (Flechten mit leichter Schädigung). Vorbelastungen bestehen durch Einträge aus der Landwirtschaft sowie die Versiegelung des benachbarten Gewerbegebietes und der bestehenden Straßen.	Geringe Vorbelastung
Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Da der Kaltluftabfluss nach Osten erfolgt, ist die Fläche für den angrenzenden Siedlungsbereich nur von mittlerer klimatisch-lufthygienischer Bedeutung.
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild: Vorbelastungen bestehen durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, die Hochspannungsleitung am nördlichen Rand und die Ortsstraße „In Bühlen“. Erholung: Naherholungsgebiet südlich des Dietenbaches durch den Gehölzsaum des Dietenbaches verdeckt.	Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Bereich um den Dietenbach und die daran anschließenden Flächen sind ein beliebtes Gebiet für die Naherholung.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmimmissionen: Gewisse Vorbelastung durch gewerblichen, landwirtschaftlichen und örtlichen Verkehr und die Immissionen des Gewerbegebiets. Sonstige Immissionen: Vorbelastung durch Hochspannungsleitung.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	keine architektonischen Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.	Keine Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		**x**	Acker, Erweiterungsfläche relativ gering.
Boden	**x**		Bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Boden wird beansprucht.
Wasser		**x**	Erstmalige Versiegelung von Flächen wirkt sich negativ auf die Wasserbilanz aus, allerdings nur geringe Gebietsgröße.
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, da die Lkws, die zukünftig ins bzw. aus dem Plangebiet bereits bisher die Firma anfahren.
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 Frau Dipl.-Ing. Biallas.

5.2 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen
Eine Vermeidung des Eingriffs stünde der Realisierung des Planvorhabens im Wege. Alternativen auf weiter entfernten Flächen scheiden aus, da die Logistikfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe des Betriebs sein müssen.

Einige der Festsetzungen im Bebauungsplan sollen negative Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden. So soll z.B. durch eine entsprechende Ausführung von Schächten z.B. beim Entwässerungssystem, Belichtungsschächten und ähnliches, vermieden werden, dass Kleintiere wie Kröten, Igel etc. hineinfallen und nicht wieder herauskommen können.

Im gesamten Gebiet werden invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten entsprechend der ohnehin verbindlichen Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 einschl. Erweiterungen) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) ausgeschlossen.
Neophyten-Arten sind Pflanzenarten, die durch den Einfluss des Menschen nach der Entdeckung Amerikas im Jahr 1492 in Gebiete eingebracht wurden, in denen sie ursprünglich nicht vorkamen. Invasive und potentiell invasive Arten sind Arten, die sich stark ausbreiten und unerwünschte Auswirkungen auf die heimischen Biotope und Arten verursachen. Manche bergen Gesundheitsgefahren für Mensch und Tier oder verursachen wirtschaftlichen Schaden. Um solchen Schäden vorzubeugen, werden die Arten ausgeschlossen, für die solche Auswirkungen bereits bekannt sind oder begründete Annahmen vorliegen, dass sie solche Auswirkungen haben können. Dies ergibt sich insbesondere auch durch die Lage des Gebiets am Ortsrand mit Übergang zur freien Landschaft.

Bei den Baumarten zählen zu den invasiven bzw. potentiell invasiven Neophytenarten unter anderem: Acer negundo (Eschen-Ahorn), Acer rubrum (Rotahorn), Acer rufinerve (Rotnerviger Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Eleagnus angustifolia (Schmalblättrige Ölweide), Fraxinus pennsylvanica (Pennsylvanische Esche), Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot-Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie).
Bei den Sträuchern zählen hierzu z. B. Buddleja davidii (Sommerflieder), Cotoneaster dammeri (Teppich-Zwergmispel), Cotoneaster divaricatus (Sparrige Zwergmispel), Cotoneaster horizontalis (Fächer-Zwergmispel), Fallopia bohemica (Bastard-Staudenknöterich), Fallopia japonica (Japan-Staudenknöterich) Fallopia sachalinensis (Sachalin-Staudenknöterich), Lonicera henryi (Henrys Geißblatt), Lonicera tatarica (Tataren-Heckenkirsche), Mahonia aquifolium (Gewöhnliche Mahonie), Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer), Rhododendron ponticum (Pontischer Rhododendron), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Symphoricarpos albus (Gewöhnliche Schneebeere), Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder),Viburnum rhytidophyllum (Lederblattschneeball).
Die Liste ist nicht abschließend.

Verringerungsmaßnahmen
Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Umwelt werden Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Laubbaum- und Straucharten und straßenbegleitende Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Zudem sind Nist-

hilfen für Vögel, Fledermäuse oder Insekten anzubringen. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Beleuchtung festgesetzt, durch die die Auswirkungen durch nächtliche Lichtemissionen auf Insekten verringert werden sollen.

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen, auch ist das landwirtschaftlich relativ hochwertige Oberbodenmaterial an anderer Stelle entsprechend wieder zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die maßgebliche Änderung besteht im Verlust hochwertiger Ackerflächen und ihrer Umwandlung in versiegelte Hofflächen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt sind gemäß den Empfehlungen des Grünordnungsplans innerhalb des Plangebiets folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:
Die vorhandene Hecke am nördlichen Rand des Plangebiets wird vollständig erhalten (Pflanzbindung).
Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine Obstbaumwiese mit vier hochstämmigen Obstbäumen lokaler/regionaler Sorten angelegt (Pflanzgebot).
Zur Einbindung in die Landschaft wird am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes eine Wiesenfläche mit 14 heimischen Laubbäumen angelegt (Pflanzgebot).
Auf dem späteren Gewässerrandstreifen des Schönraingrabens soll nach der Offenlegung und Renaturierung ein Gehölzsaum mit für den Gewässerrand typischen heimischen Arten gepflanzt werden (Pflanzgebot).
Ergänzt wird die Durchgrünung durch eine straßenbegleitende Baumreihe mit 8 kleinkronigen Einzelbäumen (stadtklimafeste Laubbäume) am westlichen Rand des Plangebiets (Pflanzgebot).

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird im Plangebiet ausgeglichen.

Für das Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich ein geringer Kompensationsüberschuss.
Da die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden (Öffnung und Renaturierung des Schönraingrabens) erst zu einem späteren, noch offenen Zeitpunkt durchgeführt werden kann, wird diese leichte Überkompensation für das Schutzgut Arten und Biotope als Ausgleich für diese Verzögerung gewertet.

Zusätzlich wird die Anbringung von 28 Nisthilfen und 2 Ansitzstangen für Greifvögel als CEF-Maßnahme festgesetzt (siehe nachfolgenden Abschnitt zum Artenschutz).

Der Eingriff in die Schutzgüter Landschaft/Erholung und Klima kann durch die vorgesehenen Pflanz-Maßnahmen komplett ausgeglichen werden.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit, da für die Landwirtschaft hochwertige Ackerfläche weitgehend versiegelt wird. Bodenspezifischen Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. Entsiegelungen oder Bodenverbesserungen stehen nicht zur Verfügung. Daher wird das Defizit gemäß den Empfehlungen der LUBW durch Monetarisierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung für den Außenbereich (AAVO) ausgeglichen. Die festgelegte Kompensationszahlung von 12.340,69 € wird zweckgebunden für andere Maßnahmen zur positiven Entwicklung von Natur und Landschaft eingesetzt, die so als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Im vorliegenden Fall werden diese Mittel für die Öffnung und Renaturierung des bisher zwischen Straße und Dietenbach und damit auch innerhalb des Plangebiets verdolten Schönraingrabens eingesetzt und diese Maßnahme im Bebauungsplan zugeordnet und festgesetzt.
Der Schönraingraben grenzt direkt an das Plangebiet bzw. schneidet es; daher ist die geplante Maßnahme zum Ausgleich besonders geeignet. Diese Maßnahme wird durchgeführt von der Stadt Reutlingen, die Realisierung ist in den kommenden Jahren vorgesehen. Auf den Grünordnungsplan des Büros Biallas wird verwiesen.

Durch die Maßnahmen und Festsetzungen ist der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft als kompensiert anzusehen.

Der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Lkw-Standfläche soll breitflächig über vier Filter- und Versickerungsbecken verzögert werden und soweit möglich in den Untergrund versickern. Da die Versickerungseigenschaften des Untergrunds laut Baugrundgutachten (TerraConcept Consult Gmbh, Januar 2020) kaum für eine planmäßige Versickerung ausreichen, soll überschüssiges Wasser bei Starkregenereignissen in den zukünftig offengelegten Schönraingraben als Vorfluter eingeleitet werden.
Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird damit im Plangebiet weitgehend ausgeglichen.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden die Maßnahmen und ein Monitoring vereinbart.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Da die Erschließungsanlagen bereits im Bestand vorhanden sind, werden die beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich komplett dem Baugrundstück als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Kosten sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer 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. Lediglich für die Dicke Trespe (Bromus grossus) war eine genauere Untersuchung (spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung) erforderlich. Die Gutachter stellten jedoch fest, dass die Dicke Trespe (Bromus grossus) im Gebiet nicht vorkommt

Das Gutachten schlägt als Maßnahmen verschiedene Arten Nisthilfen für Vögel, Fledermausquartiere, Nisthilfen für Insekten sowie Ansitzstangen für Greifvögel vor. Diese Maßnahmen sollen bereits vor Umsetzung der Planung durchgeführt werden (CEF-Maßnahmen). Sie werden ebenso wie die Pflanzung von Laubbäumen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Gerlinger+Merkle, Schorndorf, hat eine Abschätzung der Lärmimmissionen für den Betrieb des Lkw-Parkplatzes durchgeführt. Diese Abschätzung berücksichtigt den bereits laufenden Betrieb der Fa. Romina sowie die Immissionen der Gewerbebetriebe der Umgebung. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass die zulässigen Werte der TA-Lärm am Tag unterschritten werden. Während der nächtlichen Betriebsstunden dürfen weniger Fahrzeuge die Stellplatzfläche anfahren. Da die Lkws jedoch bereits bisher die Firma anfahren und vor allem der Ablauf verbessert werden soll, ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht mit einer Verschlechterung der Lärmimmissionen zu rechnen.

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 versiegelte Fläche für Lkw-Stellplätze und Zufahrt. 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, auch der offen gelegte Schönraingraben bietet neue Lebensräume.
Boden	Weitgehende Versiegelung des bisher hauptsächlich unversiegelten Gebiets, bisher verdolter Schönraingraben offen gelegt.	Im größten Teil der Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	Über Gräben und Becken wird Regenwasser aus dem Gebiet und von außen in das Gebiet fließendes Regenwasser gesammelt, gepuffert und über den nun offen verlaufenden Schönraingraben dem Dietenbach zugeleitet.	Relativ hohe Versiegelung; direkte Versickerung auf der Logistikfläche ist nicht möglich; Versickerungsmulden mindern die Auswirkungen voraussichtlich ausreichend; Schönraingraben nun offen verlaufend.
Luft	Nach jetzigem Kenntnisstand ist durch die Logistikfläche keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten, da die Lkws bereits jetzt auf das Werksgelände zu- und abfahren.	Voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Luftqualität. Geruchsbelästigungen sind nicht zu erwarten.
Klima	Lokal ist durch die Versiegelung 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 abgemildert wird.	Voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima.
Landschaftsbild und Erholung	Das Landschaftsbild gewinnt durch die Eingrünung mit Bäumen und Hecken; Naherholungsmöglichkeiten werden durch die Nutzung des Gebiets voraussichtlich nur geringfügig eingeschränkt.	Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung sind durch die Eingrünung voraussichtlich nur geringfügig, auch wirken die Gehölze am offen gelegten Schönraingraben positiv.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	Im Plangebiet ist der Einsatz erneuerbarer Energien möglich.	Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist ausdrücklich möglich.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Gewisse Belastung durch Lärmimmissionen (An- und Abfahrten von Lkws).	Durch Einhaltung von Betriebszeiten sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine Bedeutung

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Umweltaspekte)

Durch die Logistikfläche kann die Verkehrssituation im Gebiet Bühlen deutlich verbessert werden. Durch das Vorhaben wird nur in geringem Umfang in den Außenbereich und die Schutzgüter eingegriffen. Die notwendigen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Andere Standorte scheiden aus, da eine unmittelbare Nähe zum Mineralbrunnenbetrieb Romina notwendig ist.

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 Relevanzprüfung, Dipl.-Ing. Biallas, Lichtenstein, Stand 23.06.2020 · Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich Dicke Trespe, Dipl.-Ing. Biallas, Lichtenstein, Stand 06.11.2020 · Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Dipl.-Ing. Biallas, Lichtenstein, Stand 25.11.2021 · Lärmuntersuchung, Ing.-Büro Gerlinger+Merkle, Schorndorf, August 2019 · Baugrunderkundung, TerraConcept Consult GmbH, Pfullingen, Stand 27. Januar 2020
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach den Empfehlungen der LUBW 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.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird vereinbart, dass er die Kosten für ein Monitoring übernimmt.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Rommelsbach. Die Anbindung an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehende Straße „In Bühlen“. Bisher handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich, die mit dem Bebauungsplanverfahren "Logistikfläche Romina" einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Nutzung entspricht hauptsächlich einer Parkplatzfläche für Lkws. Die Nutzung darf das Wohnen im südlich gelegenen Orschel-Hagen nicht wesentlich stören.

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. 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, extensive 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 die Offenlegung des Schönraingrabens am südlichen Rand des Gebiets kompensiert wird.

Dvorak